

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 9 DE FEBRERO DEL AÑO 2026**

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

Sres/as miembros de la JGL:

D^a María Isabel Gautier Bolaños

Don José María Bancalero García

D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino

Interventor:

Manuel Javier Cabeza Martínez

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 9 de febrero de 2026, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión ordinaria, concurriendo los/as Señores/as miembros indicados.

Junto con convocatoria se ha remitido a los miembros de este órgano el Acta en borrador de la sesión anterior, las propuestas que se someten a aprobación y se ha indicado el itinerario para el acceso electrónico a los expedientes.

No asisten:

D^a Davinia M.^a Calderón Sánchez

D^a Carola Patrizia Cornelissen

Cerciorado el Sr. Presidente de que los reunidos constituyen número suficiente para constituir este órgano y celebrar la sesión, declaró abierto el acto, leyendo yo, la Secretaria General, el orden del día.

PUNTO 1. APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES ANTERIORES

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 2 de febrero de 2026, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00029. Declaración responsable sobre ejecución de obras en Blas Infante, 19

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	1/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

“Visto el exp. 584/25 sobre ejecución de obras en Barriada Blas Infante 19.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 23 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 28 de enero de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 29 de enero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 5 de septiembre de 2025 Don Francisco Casas Quintero presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Barriada Blas Infante nº 19.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 23 de octubre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 300,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Tercero.- Con fecha 28 de enero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	2/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	3/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	4/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 23 de octubre de 2025 incorporado al expediente.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	5/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución parcial de solería en el inmueble sito en Barriada Blas Infante nº 19, instada por Don Francisco Casas Quintero.

Segunda.- Poner en conocimiento de Don Francisco Casas Quintero que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a 15 días, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 5 de septiembre de 2025.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 300 euros.

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta.- Dese traslado del presente acuerdo al arquitecto técnico municipal con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, trascurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/32 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 300,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 6,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 6,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 9,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 9,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 9,00 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	6/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/32:

- UNICAJA:	ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA:	ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA:	ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL	ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00030. Declaración responsable sobre ejecución de obras en Paraje Finca Los Almeriques.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud presentada ante este Ayuntamiento por parte de Don Santiago Carro Torrent, expediente n.º 2026_11023_ACP_00030.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28.01.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 26 de septiembre de 2025 Don Santiago Carro Torrent presenta en el registro de entrada municipal, con el número 8.160, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el Paraje Finca los Almeriques, polígono 13, parcela y 1 polígono 14, parcela 10.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por los interesados con fecha 15 de diciembre de 2025.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación la Arquitecta Municipal emite informe con fecha 14 de enero de 2026, en el que concluye lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	7/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

“Se aporta declaración responsable para la demolición parcial de una edificación de tipología cortijo, situada en suelo no urbanizable de carácter rural o natural, régimen general, según el PGOU de Medina Sidonia, en el Polígono 13, Parcela 1, con referencia catastral 11023A013000010000ZZ.

La actuación consiste en la demolición de una nave destinada a pajar, de planta rectangular, con una superficie en cubierta de 337 m², dimensiones aproximadas 25 × 13,48 m y altura de 5,5 m en las siguientes coordenadas:

A este tenor, y conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4.2 b del PGOU de Medina Sidonia, se consideran obras menores aquellas de pequeña entidad que tengan por objeto la realización de reformas, operaciones de conservación o demoliciones que no afecten a elementos protegidos ni comporten actuaciones de nueva planta.

Asimismo, la actuación se enmarca en lo establecido en el artículo 138, apartado a), de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), al tratarse de una obra de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no requiere proyecto conforme a la legislación vigente y que no altera los parámetros de ocupación, altura o edificabilidad, ni supone incremento alguno del número de viviendas o de los usos autorizados en la parcela.

Aportada la documentación requerida conforme a lo dispuesto en el art. 138 de la ley 7/2021 lista , se informa favorablemente lo solicitado.

Presupuesto: **7.158,21 €**

Plazo de inicio: 3 meses

Plazo de terminación: 6 meses”

Cuarto.- Con fecha 28 de enero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente”

Vistos los siguientes fundamentos:

“**PRIMERO.-** La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	8/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	9/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilidades y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	10/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 14 de enero de 2026 incorporado al expediente."

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	11/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Primera.- Tomar conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en demolición de nave de 337 m² en el Paraje Finca los Almeriques, polígono 13, parcela y 1 polígono 14, parcela 10, instada por Don Santiago Carro Torrent.

Segunda.- Poner en conocimiento de Don Santiago Carro Torrent que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a tres meses para iniciar las actuaciones y de seis meses para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 30 de octubre de 2025.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, en 7.158,21 €

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta. Dese traslado del presente acuerdo a la arquitecta municipal con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, trascurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/33 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 7.158,21 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 50,11 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 50,11 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 214,75 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 214,75 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 264,86 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	12/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/33:

- UNICAJA:	ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA:	ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA:	ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL	ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00031. Declaración responsable sobre ejecución de obras en Centro Comercial Sidonia local C-01

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el exp. 812/25 sobre ejecución de obras en Local C-01 sito en Centro Comercial Sidonia.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 23 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 28 de enero de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 29 de enero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 16 de octubre de 2025 LUCERO ARQUITECTOS SLP presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Local C-01 del Centro Comercial Sidonia.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 23 de octubre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que,

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	13/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 900,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Tercero.- Con fecha 28 de enero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	14/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	15/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	16/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurran elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración.

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 23 de octubre de 2025 incorporado al expediente.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en reforma interior en local comercial en el inmueble sito en Centro Comercial Sidonia Local C-01 , instada por **LUCERO ARQUITECTOS SLP**.

Segunda.- Poner en conocimiento de **LUCERO ARQUITECTOS SLP** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas de una semana, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 16 de octubre de 2025.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 900 euros

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta.- Dese traslado del presente acuerdo al arquitecto técnico municipal (puesto 1) con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	17/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, transcurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/34 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 900,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 6,30 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 6,30 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 27,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 27,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 27,00 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/34:

- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00032. Declaración responsable sobre ejecución de obras en C/ Castilla León, 2A

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Código Seguro De Verificación	h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	18/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



“Visto el exp. 814/25 sobre ejecución de obras en calle Castilla León 2A.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 23 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 28 de enero de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 29 de enero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 17 de octubre de 2025, Doña Ana Flor Jimenez, presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Castilla León, 2A.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 23 de octubre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento.

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 1.574,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Tercero.- Con fecha 28 de enero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	19/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	20/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilidades y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	21/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 23 de octubre de 2025 incorporado al expediente.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	22/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución puerta de entrada patio y arreglo muros puerta en el inmueble sito en Castilla León, 2A, instada por Doña Ana Flor Jimenez.

Segunda.- Poner en conocimiento de Doña Ana Flor Jimenez que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a un mes, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 17 de octubre de 2025.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 1.574euros

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta.- Dese traslado del presente acuerdo al arquitecto técnico municipal (puesto 1) con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, transcurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/35 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 1.574,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 11,02 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 11,03 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 47,22 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 47,22 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 47,22 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	23/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/35:

- UNICAJA: ES2 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00036. Declaración responsable sobre ejecución de obras en C/ Basurto, 1

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el exp. 2026_11023_ACP_00036 sobre ejecución de obras en calle Basurto 1.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 24 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 4 de febrero de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 21 de octubre de 2025 Don José Cabrera Mateos en representación de Doña Tifanny Ann Gildred Ernemann presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Basurto nº 1.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 24 de octubre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	24/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

“CONCLUSIÓN:

La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento.

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 4.745,55 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Cuarto.- Con fecha 4 de febrero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	25/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	26/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	27/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 24 de octubre de 2025 incorporado al expediente.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en demolición de falsos techos y apuntalamiento de forjado en el inmueble sito en calle Basurto nº 1, instada por Don José Cabrera Mateos en representación de Doña Tiffany Ann Gildred Ernemann.

Segunda.- Poner en conocimiento de Don José Cabrera Mateos en representación de Doña Tiffany Ann Gildred Ernemann que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a un mes, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 21 de octubre de 2025.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	28/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 4.745,55 euros.

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta.- Dese traslado del presente acuerdo al arquitecto técnico municipal (puesto 1) con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, transcurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/39 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 4.745,55 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 33,22 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 33,22 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 142,37 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 142,37 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 175,59 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/39:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	29/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11037_ACP_00037. Declaración responsable sobre ejecución de obras en C/ Álvaro Garrido, 2-2-Bj

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el exp. 580/25-2026_11023_ACP_00037 sobre ejecución de obras en calle Álvaro Garrido nº 2, 2ª pta, Bajo.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 24 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 4 de febrero de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 3 de septiembre de 2025 Doña Encarnación Ramírez Chaves, presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Álvaro Garrido nº 2, 2ª pta, Bajo.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 24 de octubre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

*“La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento.
En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 400,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”*

Código Seguro De Verificación	h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	30/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Tercero.- Con fecha 4 de febrero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	31/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente,

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	32/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	33/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 24 de octubre de 2025 incorporado al expediente.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución de azulejos en el inmueble sito en Álvaro Garrido nº 2, 2ª pta, Bajo , instada por Doña Encarnación Ramírez Chaves.

Segunda.- Poner en conocimiento de Doña Encarnación Ramírez Chaves que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas de 15 días, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 3 de septiembre de 2025.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 400 euros

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta.- Dese traslado del presente acuerdo al arquitecto técnico municipal (puesto 1) con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, transcurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	34/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/40 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 400,00 €

1. TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS
 - a. Cuota: 6,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 6,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 12,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 12,00 €
3. TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):..... 12,00 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/40:

- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00038. Declaración responsable sobre ejecución de obras en Bda. Juan XXIII, Bq. 6-2-3º B

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el exp. 571/25-2026_11023_ACP_00038 sobre ejecución de obras en Barriada Juan XXIII Bloque 6, Puerta 2, Piso 3ºB.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	35/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 27 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 4 de febrero de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 26 de agosto de 2025 Don Miguel Angel Candón Cabeza de Vaca presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Barriada Juan XXIII Bloque 6, Puerta 2, Piso 3ºB.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 27 de octubre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento.

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 2.500,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Tercero.- Con fecha 4 de febrero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	36/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

La declaración responsable, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de la correspondiente finalidad descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	37/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

CUARTO.- La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

QUINTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	38/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 27 de octubre de 2025 incorporado al expediente.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	39/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en reforma de cuarto de baño completo en el inmueble sito en Barriada Juan XXIII Bloque 6, Puerta 2, Piso 3ºB, instada por Don Miguel Angel Candón Cabeza de Vaca.

Segunda.- Poner en conocimiento de Don Miguel Angel Candón Cabeza de Vaca que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas de un mes contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 26 de agosto de 2025.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 2.500 euros.

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta.- Dese traslado del presente acuerdo al arquitecto técnico municipal (puesto 1) con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, transcurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose el correspondiente informe de las mismas.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/41 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 2.500,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 17,50 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 17,50 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 75,00 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 75,00 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 75,00 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	40/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/41:

- UNICAJA:	ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA:	ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA:	ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL	ES03 3187 0860 5110 9577 4327

2.8.- Expediente de Urbanismo nº 2026_11023_CAL_00001. Declaración de caducidad de licencia de obras en C/ San Juan, 5. Trámite de audiencia

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado a la entidad HNOS. AZCON GONZALEZ DE AGUILAR C.B., expediente nº 2026_11023_CAL_00001.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28.01.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“**Primero.-** De acuerdo con los antecedentes obrantes en esta área de urbanismo consta expediente de licencias urbanísticas en el que se pone de manifiesto que con fecha 22 de abril de 2022 la Junta de Gobierno Local acuerda Conceder a HNOS. AZCON GONZALEZ DE AGUILAR C.B., licencia de obras para reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en c/ San Juan, 5, referencia catastral 7688302TF3378N0001EG en Medina Sidonia, conforme a la documentación técnica presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

La notificación del acuerdo se produjo el 9 de mayo de 2022.

Segundo. No obstante lo anterior la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada 28 de abril de 2023 acuerda Declarar la caducidad de la licencia urbanística otorgada a HNOS. AZCON GONZALEZ DE AGUILAR C.B. mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2022, reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en c/ San Juan, 5 y volver Conceder a HNOS. AZCON GONZALEZ DE AGUILAR C.B., licencia de obras para reforma interior de local para uso genérico y

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	41/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

vivienda en planta primera en c/ San Juan, 5, referencia catastral 7688302TF3378N0001EG en Medina Sidonia, conforme a la documentación técnica presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y sujeta a una serie de condiciones, a saber:

Una vez finalizadas las obras, deberá solicitarse la licencia de ocupación, acompañando la siguiente documentación:

- . 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.
- . Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora (boletines) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
- . Documentación final evacuada por la consejería competente en materia de intervención/cautela arqueológica preventiva realizada.
- . Certificado / autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de ocupación.
- . Registro de Alta de edificación en catastro.
- . Justificante de abono de tasas de primera ocupación

Se recuerda que la colocación de zócalos no está permitida por expreso criterio del Área de Urbanismo, debiendo quedar el paramento completamente acabado en pintura blanca. En caso requerir la ocupación temporal de vía pública y/o corte de calle se solicitará la licencia sobre dicha actuación a los servicios municipales, especificando en su caso fecha/hora o emplazamiento de sistema de recogida de residuos.

Se deberá realizar cumplimiento al art 4.61 del PEPRICH en cuanto a los materiales y composición de fachada, elementos volados y color de cerrajería.

El uso de la planta baja será local de USO GENÉRICO, el cual deberá quedar completamente terminado conforme a proyecto y solicitar la preceptiva licencia de adaptación /y / o inicio de actividad previa a su puesta en funcionamiento.

- . Plazo de Inicio: 3 meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- . Plazo de finalización de las obras: 6 meses, contados a partir de la notificación del presente acuerdo.
- . Cualquier modificación que pretenda realizarse sobre el proyecto presentado debe obtener previa y preceptivamente licencia municipal.

La notificación del acuerdo se produjo el 11 de mayo de 2023.

Tercero.- El día 11 de marzo de 2023 se registra escrito presentado por HNOS. AZCON GONZALEZ DE AGUILAR C.B. en la que se solicita la prórroga para la ejecución de las obras, resolviéndose por parte de la Junta de Gobierno Local con fecha 11 de marzo de 2024 y acordándose lo siguiente

“PRIMERO.- Declarar la ineficacia de la solicitud de comunicación previa para la prórroga de la licencia de licencias de obras de reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en c/ San Juan, 5, referencia catastral

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	42/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

7688302TF3378N0001EG, al haberse presentado la solicitud con posterioridad al vencimiento de los plazos de terminación de las obras autorizados.

SEGUNDO.- Iniciar procedimiento con objeto de declarar la posible caducidad de la licencia urbanística otorgada a la comunidad de Bienes Hnos. Azcón González de Aguilar mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de abril de 2023.

TERCERO.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes, en relación al procedimiento iniciado para la declaración de la posible caducidad de la licencia urbanística.”

Esta resolución municipal fue notificada con fecha 20 de noviembre de 2024, presentándose el día 3 de diciembre de 2024 escrito por Doña María Concepción Azcón González de Aguilar, en el que aducen diversas circunstancias que le han impedido ejecutar las obras.

De acuerdo al contenido al expediente se pone de manifiesto que por circunstancias que no quedan convenientemente aclaradas el procedimiento de caducidad iniciado no se ha concluido.

Quinto.-Con fecha 21 de enero de 2026 se emite informe jurídico por el técnico de urbanismo.”

Vistos los siguientes fundamentos:

“PRIMERO.- De acuerdo con dispuesto en el artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 307 de su Reglamento, las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado.

La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

SEGUNDO.- Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	43/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



- 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.

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación comunicada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.
- b) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa, no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

CUARTO. Conforme a lo establecido en el artículo 307 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 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.

- c) Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente.

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de ésta, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos establecidos en la licencia, salvo causa no imputable al titular

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	44/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina territorial o urbanística que fueran necesarias.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos previstos en la Ley, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda.

QUINTO.- Dispone por otra parte el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en los apartados 1º y 2º que *“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.*

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento. Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.”

SEXTO.- La falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio y que fuesen susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen llevan aparejado la caducidad del aquel, así lo determina el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	45/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



SÉPTIMO.- No obstante lo anterior, determina el artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas *“La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.*

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad.

En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.”

OCTAVO.- De acuerdo con los antecedentes expuesto la resolución que otorgaba la licencia de obras de fecha 28 de abril de 2023 contemplaba una vigencia temporal de seis meses para iniciarlas y de seis meses para concluir las.

Dicho acuerdo es notificado con fecha 11 de mayo de 2023

Por tanto, la vigencia de los actos amparados por la licencia de obra otorgada se extendía en un plazo temporal que culminaba el 11 de agosto de 2023 para iniciar las obras y hasta 11 de febrero de 2024 para concluir las y por ello los plazos establecidos en la licencia otorgada, para iniciar y terminar las obras, habrían concluidos.

Así mismo la potestad municipal para la exigencia del cumplimiento de las condiciones legales exigibles en el otorgamiento y control de la licencia urbanística no habrían prescrito y por tanto la posibilidad de acordar su caducidad permanece vigente.

Por otra parte el plazo para culminar el procedimiento para declarar la caducidad de la licencia ha transcurrido ampliamente, que como se ha dicho, queda establecido en en tres meses a contar desde el inicio del procedimiento.

NOVENO.- El organo competente para el otorgamiento y declaración de caducidad de la licecna urbanistica es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 y 141.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y articulo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.”

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Declarar la caducidad del procedimiento sobre la caducidad de la licencia urbanística otorgada a la comunidad de Bienes Hnos. Azcón González de Aguilar para la reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en c/ San Juan nº 5, e iniciado por la Junta de Gobierno Local en acuerdo de fecha 11 de marzo de 2024 al haber transcurrido el plazo máximo establecido para su resolución.

Segundo.- Iniciar procedimiento con objeto de declarar la caducidad de la licencia urbanística a la comunidad de Bienes Hnos. Azcón González de Aguilar mediante acuerdo

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	46/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de abril de 2023 para la reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en c/ San Juan, 5

Tercero.- Conceder Audiencia al interesado, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.

Cuarto.- Advertir al interesado que trascurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad, en el caso de que este finalmente se produjese, sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos previstos en la Ley, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda.”

2.9.- Expediente de Urbanismo n.º 2025_11023_SEG_00001. Licencia de parcelación de finca en San José de Malcocinado, P. 62, p. 21

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de licencia de parcelación de finca rústica 2025_11023_SEG_00001.

Visto el informe técnico de fecha 9 de enero de 2026.

Visto el informe jurídico de fecha 15 de enero de 2026.

Visto el informe de liquidación emitido por la Tesorería Municipal de fecha 20 de enero de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de urbanismo de fecha 4 de febrero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 21 de noviembre de 2025, Don José Ignacio Girón García en representación de Doña María Del Mar Casas Blanco presenta en el registro de entrada municipal, escrito en el que viene a solicitar licencia de parcelación de una finca rústica sita en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 62 parcela 21 y Polígono 61 parcela 42 del inventario de fincas rústicas, finca registral 9.091).

Segundo. La documentación aportada por los interesados al expediente se resume en los siguientes documentos:

- Solicitud y representación
- Proyecto técnico suscrito por arquitecto

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones			Página	47/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			



- Nota simple actualizada
- Escritura de propiedad
- Justificante abono de tasas municipales

Tercero.- Con fecha 9 de enero de 2026, el arquitecto técnico municipal con código seguro de verificación ZSeCugOkOvmoXHkrB89sHA== y en el que concluye lo siguiente:

“A la vista de lo expuesto, y considerando que la segregación solicitada cumple con la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como con las determinaciones del planeamiento municipal, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la Licencia Municipal de Segregación de la finca rústica descrita en el expediente: finca registral nº 9.091, sita en San José de Malcocinado (Polígono 62 Parcela 21 y Polígono 61 Parcela 42), referencias catastrales 11023A062000210000ZD y 11023A061000420000ZK, del Término Municipal de Medina Sidonia, solicitada por María del Mar Casas Blanco, al justificarse el cumplimiento de la normativa urbanística que resulta de aplicación y no generar afecciones al viario, infraestructuras ni ordenación vigente..”

Cuarto.- Con fecha 15 de enero de 2026 el técnico de urbanismo ha emitido informe jurídico con código de verificación seguro VYWW9xuvIxe8zZjSr7MWmw==

Quinto.- Con fecha 20 de enero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

Sexto.- Con fecha 4 de febrero de 2026 se emite informe por el técnico de urbanismo donde se constata la tramitación seguida hasta la fecha.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Según el artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

En el citado artículo 26 se define la finca como la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	48/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

consideración de finca registral.

La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

TERCERO.- Conforme al artículo 20.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	49/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 24 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, entras circunstancias, El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas

CUARTO.- El artículo 91.1.a) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía describe el concepto de parcelación urbanística en suelo urbano como toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría 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 párrafo anterior.

Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal

QUINTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	50/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

SEXTO.- La Licencia municipal de parcelación tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. Toda división o alteración de la superficie de un inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal, estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación o segregación, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley y en el Reglamento.

Como ya se ha dicho las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora. No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.

La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

SÉPTIMO.- Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal.

No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento.

En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	51/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la Ley, en el Reglamento y en la legislación sectorial.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública

OCTAVO.- Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.
2. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
3. Alineaciones y rasantes.
4. Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
5. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
6. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

a. c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	52/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

NOVENO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes Ordenanzas, el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o el órgano procedente en los municipios de gran población, advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.

En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.

Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte de éste, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 291 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza

DÉCIMO.- El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	53/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

A la solicitud se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención.

Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	54/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

DÉCIMOPRIMERO.- Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal.

El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cuál es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

- La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.
- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate

DECIMOSEGUNDO.- Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288 del Reglamento de la Ley.

El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.

El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	55/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

DECIMOTERCERO.– Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

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:

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- 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.
- Nombre o razón social del promotor.
- Técnico autor del proyecto.

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

DECIMOCUARTO.- Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

Las licencias caducarán 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, también cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	56/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

no imputable al titular de la licencia.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente

DECIMOQUINTO.- La división que se plantea no dará lugar a finca con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, conforme queda establecido en el artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que para el término municipal de Medina Sidonia queda establecida en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a **Don José Ignacio Girón García en representación de Doña María Del Mar Casas Blanco** la licencia de parcelación solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Suelo Rústico, suelo clasificado por el vigente PGOU como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA: POR VEGETACIÓN Y ARBOLADO y SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: DE RÉGIMEN GENERAL.

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

Segregación de finca rústica con una superficie inicial de 105.908,00 m² de cuyo proceso surgirán dos fincas rústicas de 30.000 m² y 75.908 m².

c) Descripción de las fincas urgidas del proceso de parcelación

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	57/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			



FINCA Nº 1.

Parcela de forma sensiblemente rectangular atravesada de este a oeste por el camino vecinal de Medina Sidonia a Los Barrios - carretera en construcción abandonada-. Linda, al norte, con arroyo Madre Vieja y finca Las Cuarenta; al sur, con resto de finca matriz; al este, con la parcela 29-A del lote nº 29, con referencias catastrales 11023A061000430000ZR y 11023A062000220000ZX; y al oeste, con la parcela 31-A del lote nº 31, con referencias catastrales 11023A061000410000ZO y 11023A062000910000ZJ.

Superficie: "Cuenta con una superficie de 30.000 m²

FINCA Nº 2.

Parcela de forma sensiblemente rectangular atravesada por dos caminos de servicio de la finca. Linda, al norte, con finca segregada nº 1; al sur, cañada de Benalup, que es parcela catastral 9004 del polígono 62, carretera de Medina a Benalup, que, según se desprende de la licencia municipal, tiene una anchura superior a cuarenta metros; al este, con la parcela 29-A del lote nº 29, con referencias catastrales 11023A061000430000ZR y 11023A062000220000ZX; y al oeste, con la parcela 31-A del lote nº 31, con referencias catastrales 11023A061000410000ZO, 11023A062000910000ZJ y 11023A062001220000ZE.

Superficie: "Cuenta con una superficie de 75.908 m² ".

d) Situación y emplazamiento de la parcelación

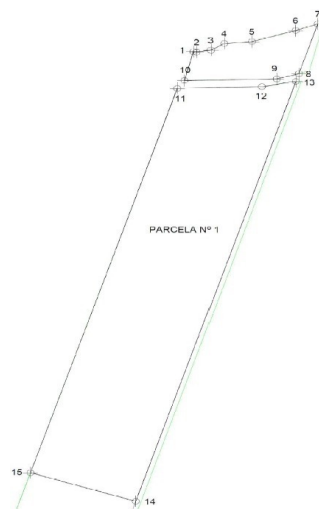
- o Dirección: San José de Malcocinado
- o Identificación catastral: 11023A061000420000ZK 11023A062000210000ZD
- o La georreferenciación de la finca

Finca nº1

1.-X=243534.5165 Y=4028708.6715
 2.-X=243536.6765 Y=4028708.2615
 3.-X=243546.2965 Y=4028710.0715
 4.-X=243555.2770 Y=4028715.7815
 5.-X=243574.2170 Y=4028717.3515
 6.-X=243604.2670 Y=4028726.9010
 7.-X=243619.4000 Y=4028732.5442
 8.-X=243606.4258 Y=4028689.7227
 9.-X=243591.2370 Y=4028685.2310
 10.-X=243528.4165 Y=4028683.8615
 11.-X=243523.4765 Y=4028677.0815
 12.-X=243581.0170 Y=4028678.5210
 13.-X=243604.3871 Y=4028682.9941
 14.-X=243494.9905 Y=4028321.9497
 15.-X=243422.7098 Y=4028346.5307

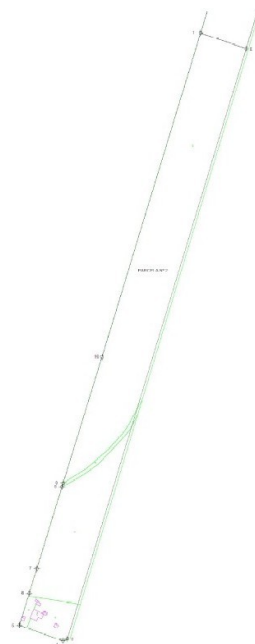
Código Seguro De Verificación	h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	58/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==		





Finca nº 2

1.-X=243422.7098 Y=4028346.5307
 2.-X=243494.9905 Y=4028321.9497
 3.-X=243211.4307 Y=4027386.9504
 4.-X=243204.3415 Y=4027383.3877
 5.-X=243135.2459 Y=4027407.7835
 6.-X=243150.8655 Y=4027458.5250
 7.-X=243162.8655 Y=4027497.4950
 8.-X=243202.7270 Y=4027626.9355
 9.-X=243204.6570 Y=4027633.2055
 10.-X=243266.1190 Y=4027832.8570



e) Nombre o razón social del promotor.
 Doña María Del Mar Casas Blanco

Código Seguro De Verificación	hQ6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	59/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hQ6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



SEGUNDO.- La licencia de parcelación se concede en el régimen establecido en los artículos 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y además con las siguientes condiciones:

- o Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía la licencia se otorga y expide bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.
- o Deberá tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro las modificaciones en el parcelario rústico que surjan del presente proceso

TERCERO.- Cualquier obra o actuación encaminada a la división física del inmueble objeto del presente procedimiento requerirá del concurso del instrumento legal habilitante para la ejecución de las obras.

CUARTO.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/4/3 de Tasa por Expedición de Documentos según el siguiente detalle:

1. Expedientes de Declaración de Innecesariedad de segregación...37,90 €
2. Pagado en autoliquidación:..... 37,90 €
3. **TOTAL LIQUIDACION (1-2):..... 0,00 €**

2.10.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_SEG_00001. Licencia de parcelación de finca en San José de Malcocinado, P. 61, p. 65

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente de licencia de parcelación de finca rústica 2026_11023_SEG_00001.

Visto el informe emitido por el arquitecto técnico municipal con fecha 9 de enero de 2026.

Visto el informe jurídico emitido con fecha 21 de enero de 2026.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	60/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Visto el informe de liquidación emitido por la Tesorería Municipal de fecha 27 de enero de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Area de urbanismo de fecha 4 de febrero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 23 de diciembre de 2025, Don José Ignacio Girón García en representación de Doña María Del Mar Casas Blanco presenta en el registro de entrada municipal, escrito en el que viene a solicitar licencia de parcelación de una finca rústica sita en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 61 parcela 65, Polígono 62 parcelas 70 y 71 del inventario de fincas rústicas, finca registral 11.106).

Segundo. La documentación aportada por los interesados al expediente se resume en los siguientes documentos:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino			Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones				Página	61/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==				



- Solicitud y representación
- Proyecto técnico suscrito por arquitecto
- Nota simple actualizada
- Escritura de propiedad
- Justificante abono de tasas municipales

Tercero.- Con fecha 9 de enero de 2026, el arquitecto técnico municipal con código seguro de verificación QbnlfXFEytBXBwyg0qRWuA==y en el que concluye lo siguiente:

“A la vista de lo expuesto, y considerando que la segregación solicitada cumple con la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como con las determinaciones del planeamiento municipal, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la Licencia Municipal de Segregación de la finca rústica descrita en el expediente: finca registral nº 11.106, sita en San José de Malcocinado (Polígono 61 Parcela 65, Polígono 62 Parcela 70 y Polígono 62 Parcela 71), referencias catastrales 11023A061000650000ZP, 11023A062000700000ZB y 11023A062000710000ZY, del Término Municipal de Medina Sidonia, solicitada por María del Mar Casas Blanco, al justificarse el cumplimiento de la normativa urbanística que resulta de aplicación y no generar afecciones al viario, infraestructuras ni ordenación vigente.”

Cuarto.- Con fecha 21 de enero de 2026 el técnico de urbanismo ha emitido informe jurídico con código de verificación seguro uYeo8y5XVXLu/Jxoj9ImiQ==

Quinto.- Con fecha 27 de enero de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

Sexto.- Por parte de la Concejala Delegada trasmite la intención del Sr. Alcalde de avocar la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local para la resolución del presente procedimiento.

Séptimo.- Con fecha 4 de febrero de 2026 se emite informe por el técnico de urbanismo donde se constata la tramitación seguida hasta la fecha.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Según el artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	62/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En el citado artículo 26 se define la finca como la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

TERCERO.- Conforme al artículo 20.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	63/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 24 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, entras circunstancias, El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas

CUARTO.- El artículo 91.1.a) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía describe el concepto de parcelación urbanística en suelo urbano como toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría 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 párrafo anterior.

Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal

QUINTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	64/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

SEXTO.- La Licencia municipal de parcelación tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. Toda división o alteración de la superficie de un inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal, estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación o segregación, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley y en el Reglamento.

Como ya se ha dicho las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora. No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.

La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

SÉPTIMO.- Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal.

No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento.

En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas.

No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la Ley, en el Reglamento y en la legislación sectorial.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	65/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

OCTAVO.- Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

NOVENO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes Ordenanzas, el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o el órgano procedente en los municipios de gran población, advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.

En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	66/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte de éste, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 291 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza

DÉCIMO.- El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

A la solicitud se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención.

Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	67/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

DÉCIMOPRIMERO.- Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal.

El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cuál es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

- a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate

DECIMOSEGUNDO.- Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288 del Reglamento de la Ley.

El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.

El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

DECIMOTERCERO.- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	68/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

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) 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.
- d) Nombre o razón social del promotor.
- e) Técnico autor del proyecto.

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

DECIMOCUARTO.- Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

Las licencias caducarán 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, también 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.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	69/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

DECIMOQUINTO.- La división que se plantea no dará lugar a finca con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, conforme queda establecido en el artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que para el término municipal de Medina Sidonia queda establecida en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a **Don José Ignacio Girón García en representación de Doña María Del Mar Casas Blanco** la licencia de parcelación solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Suelo Rústico, suelo clasificado por el vigente PGOU como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA: POR VEGETACIÓN Y ARBOLADO y SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: DE RÉGIMEN GENERAL.

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

Segregación de finca rústica con una superficie inicial de 105.908,00 m² de cuyo proceso surgirán dos fincas rústicas de 30.000 m² y 80.846 m².

c) Descripción de las fincas surgidas del proceso de parcelación

FINCA Nº 1.

“Parcela de forma sensiblemente rectangular atravesada de este a oeste por el camino vecinal de Medina Sidonia a Los Barrios -carretera en construcción abandonada-.

Linda, al norte, con Cañada de Tarifa que la separa de la finca Los Albardones; al sur, con parcela nº 2, resto de la finca matriz; al este, con la parcela 7ª del lote número 7, con referencias catastrales 11023A061000660000ZL y 11023A062000720000ZG; y al oeste, parcela 9ª del lote número 9, con referencias catastrales 11023A061000640000ZQ y 11023A062000680000ZY.”

Superficie: Cuenta con una superficie de 30.000 m²

FINCA Nº 2.

Parcela de forma sensiblemente rectangular atravesada por un camino de servicio de la finca.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	70/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Linda, al norte, con parcela segregada nº 1; al sur, con finca de Doña María Espina Reinero; al este, con la parcela 7ª del lote número 7, con referencias catastrales 11023A061000660000ZL, 11023A062000720000ZG y 11023A062000730000ZQ; y al oeste, parcela 9ª del lote número 9, con referencias catastrales 11023A061000640000ZQ, 11023A062000680000ZY y 11023A062000690000ZG.”

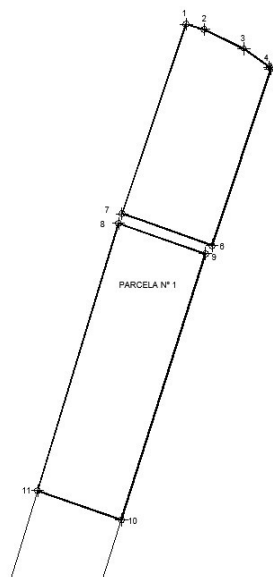
Superficie: Cuenta con una superficie de 80.846 m²

d) Situación y emplazamiento de la parcelación

- Dirección: San José de Malcocinado
- Identificación catastral: 11023A061000650000ZP, 11023A062000700000ZB y 11023A062000710000ZY
- La georreferenciación de la finca

Finca nº1

1.-X=245108.6220 Y=4028834.0590
 2.-X=245123.3320 Y=4028829.7190
 3.-X=245156.2520 Y=4028813.6785
 4.-X=245177.2325 Y=4028798.4585
 5.-X=245178.4325 Y=4028796.9885
 6.-X=245130.0105 Y=4028650.4280
 7.-X=245055.6500 Y=4028676.8490
 8.-X=245052.8500 Y=4028668.8090
 9.-X=245124.4905 Y=4028643.7380
 10.-X=245055.1678 Y=4028423.0130
 11.-X=244986.1131 Y=4028447.0905

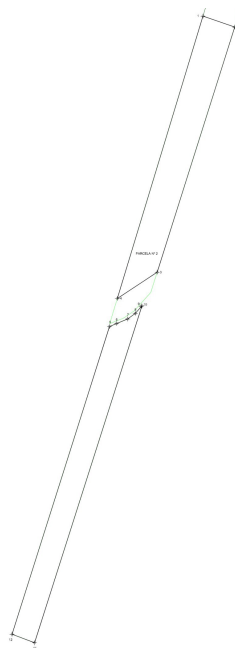


Código Seguro De Verificación	h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	71/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



Finca nº 2

1.-X=244986.1131 Y=4028447.0905
2.-X=245055.1678 Y=4028423.0130
3.-X=244886.5718 Y=4027886.1996
4.-X=244799.9310 Y=4027828.5617
5.-X=244782.8810 Y=4027767.1755
6.-X=244798.4510 Y=4027773.7455
7.-X=244822.4415 Y=4027783.7755
8.-X=244839.0115 Y=4027795.9750
9.-X=244851.6620 Y=4027810.3650
10.-X=244853.4620 Y=4027812.3550
11.-X=244619.9945 Y=4027074.7325
12.-X=244571.0840 Y=4027093.3530



e) Nombre o razón social del promotor.

Doña María Del Mar Casas Blanco

SEGUNDO.- La licencia de parcelación se concede en el régimen establecido en los artículos 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y además con las siguientes condiciones:

- Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía la licencia se otorga y expide bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, 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 a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.
- Deberá tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro las modificaciones en el parcelario rústico que surjan del presente proceso

Código Seguro De Verificación	h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	72/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==		





AYUNTAMIENTO
MEDINA SIDONIA

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	73/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



TERCERO.- Cualquier obra o actuación encaminada a la división física del inmueble objeto del presente procedimiento requerirá del concurso del instrumento legal habilitante para la ejecución de las obras.

CUARTO.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/4/7 de Tasa por Expedición de Documentos según el siguiente detalle:

1. Expedientes de Declaración de Innecesariedad de segregación.....	37,90 €
2. Pagado en autoliquidación:.....	37,90 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1-2):.....	0,00 €

2.11.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00005. Licencia de obras en Paraje rústico Monteviejo

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el exp. 259/25 sobre ejecución de obras en el Polígono 1, parcela 17 en el paraje rústico Monte Viejo.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 18 de agosto de 2025.

Visto el informe jurídico favorable de fecha 27 de noviembre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 2 de diciembre de 2025.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 23 de enero de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 8 de abril de 2025 la mercantil Calvo Murube Agroganadera S.L. representado por Don David izquierdo Mozas presenta en el registro de entrada municipal solicitud de licencia de obras, acompañada de determinada documentación, para la ejecución de obras consistente en la construcción de vivienda aislada vinculada a la explotación agropecuaria, así como unas dependencias agrícolas anexas y una alberca de almacenamiento de aguas pluviales en paraje rústico Monte Viejo, en finca sita en el Polígono 1, Parcela 17.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, en dos fases distintas y que han sido presentada en con fechas 18 de junio y 30 de julio de 2025.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	74/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En definitiva la documentación aportada por los interesados al expediente se resume en los siguientes documentos significativos:

- Solicitud de Licencia
- Escrito de representación
- Escritura de constitución de la sociedad mercantil Calvo Murube Agroganadera S.L.
- Justificante de abono de la tasa municipal
- Identificación catastral
- Certificación Registral de la Finca
- PROYECTO BÁSICO visado y redactado por el arquitecto Don Jonathan Bautista Carmona colegiado con el número 7569 del colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla
- Certificado del Censo de actividades económicas
- Plan de Negocio e Inversión de la Finca Agrícola
- Certificado de Alta en el registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía de la sociedad Calvo Murube Agroganadera S.L
- Documentación Técnica complementaria al Proyecto básico entregado y redactada por el arquitecto Don Jonathan Bautista Carmona.

Tercero.- Con fecha 18 de agosto de 2025, la arquitecta municipal ha emitido informe técnico favorable.

Cuarto.- Con fecha 27 de noviembre de 2025 se emite informe jurídico favorable por el técnico de urbanismo.

Quinto.- Con fecha 2 de diciembre de 2025 se ha emitido informe propuesta de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

Sexto. – Con fecha 23 de enero de 2026, se emite informe por el Jefe del Área.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- De acuerdo con la normativa estatal, representado por lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26 del citado Real Decreto Legislativo

Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	75/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En el caso del suelo rural o rústico las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

En el ámbito de la normativa autonómica, los derechos y deberes de la propiedad en el suelo rústico comprende, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo, entre otros, de los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

Así mismo comprende, entre otros, el deber de solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones

SEGUNDO.- Conforme al artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	76/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

TERCERO.- Conforme al artículo 20.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 24 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, entras circunstancias, El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas

CUARTO.- Conforme a la ley estatal de suelo, las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística, sometiéndose las restantes actuaciones al medio de intervención administrativa que corresponda, según lo previsto en los artículos 137 y 138 de la Ley. La licencia, o en su caso la declaración responsable, habilitará para la implantación de un uso concreto y cualquier modificación del mismo requerirá de una autorización previa, si supone la implantación de una actuación extraordinaria, y de un nuevo título habilitante.

QUINTO.- Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.

b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:

- 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
- 2º. Integración paisajística.
- 3º. Funcionalidad y eficiencia.
- 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2 de la Ley

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	77/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.

g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

SEXTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y conforme al artículo 21.1 de la Ley, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, las actividades mineras, las infraestructuras del ciclo del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y, en general, la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se entenderá que un uso está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando necesariamente requiera de su implantación en suelo rústico para un aprovechamiento normal de los recursos disponibles en la explotación.

Se entenderá que un uso produce la transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de su implantación, provoca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que ésta no puede restaurarse al finalizar la actividad que se desarrolla. Esta condición se considerará cumplida con la ejecución de los planes de restauración de los terrenos que permiten recuperar parcialmente el estado natural de los terrenos, conforme a lo previsto en la legislación reguladora de la actividad.

Lo previsto en los apartados anteriores no impedirá la autorización de una actuación extraordinaria cuando se cumplan las condiciones que para la misma se establecen en el Reglamento

SÉPTIMO.- Para justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, a los efectos del artículo 21.2.b) de la Ley, no será suficiente con el cumplimiento de la parcela mínima que establezcan los instrumentos de ordenación. Además de ello, el promotor de la actuación deberá acreditar que concurren las siguientes condiciones de implantación:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	78/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



- a) Que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.
- b) Que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial o forma parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.
- c) Que la ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la explotación.
- d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.

La licencia de las edificaciones reguladas en este apartado quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que la justifica, de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, así como al compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.

Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante.

La desvinculación entre la edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el Reglamento y la transmisión de la edificación requerirá mantener la misma conforme a lo ya indicado.

OCTAVO.- Entre las distintas tipologías de actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa, se encuentra las obras de edificación, obras e instalaciones y con la finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

No obstante no requieren previa licencia, por estar sujeto a declaración responsable o comunicación previa, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

NOVENO.- Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal.

No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	79/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento.

En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas.

No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la Ley, en el Reglamento y en la legislación sectorial.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública

DÉCIMO.- Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	80/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

DECIMOPRIMERO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes Ordenanzas, el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o el órgano procedente en los municipios de gran población, advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.

En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.

Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte de éste, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 291 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre . La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza

DECIMOSEGUNDO.- El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación.

A la solicitud se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	81/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

o utilización del dominio público. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención.

Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

DECIMOTERCERO.- Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288 del Reglamento de la Ley.

El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.

El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

DECIMOCUARTO.- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	82/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

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:

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- Presupuesto de ejecución material.
- 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.
- Nombre o razón social del promotor.
- Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- 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

DECIMOQUINTO. - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de 18 de agosto de 2025 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se pone de manifiesto que el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en el artículo 140 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículos 297 a 304 constando informe jurídico con carácter FAVORABLE de fecha 27 de noviembre de 2025 a la actuación sometida a licencia de obras que se describe en la propuesta de resolución que se detalla a continuación

DECIMOSEXTO.- El organo competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local se acuerde lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	83/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Conceder a la **mercantil Calvo Murube Agroganadera S.L.** licencia de obras solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Suelo Rústico Común (Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural en Régimen General, según PGOU) y Suelo de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial : Vegetación y Arbolado.

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

Construcción de vivienda aislada vinculada a la explotación agropecuaria, dependencias anexas de uso agrícola y alberca de riego abastecida por aguas pluviales

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **423.470,17 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección **Paraje rústico Rancho Viejo**
- Identificación catastral: **11023A001000170000ZE**
- Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda
- Finca Registral **1.033**

VIVIENDA	X,Y	NAVE AGRICOLA	X,Y
A	229568.41, 4039500.68	K	229592.15, 4039503.68
B	229572.41, 4039500.68	L	229602.15, 4039503.68
C	229572.41, 4039500.78	H	229602.15, 4039488.08
D	229579.55, 4039500.78	G	229592.15, 4039488.08
E	229579.55, 4039490.68	ALBERCA	X,Y
F	229592.15, 4039490.68	M	229558.21, 4039500.68
G	229602.15, 4039488.08	N	229563.21, 4039500.68
H	229602.15, 4039488.08	Ñ	229563.21, 4039488.68
I	229602.15, 4039484.18	O	229558.21, 4039488.68
J	229568.41, 4039484.18		

e) Nombre o razón social del promotor.

mercantil Calvo Murube Agroganadera S.L.

f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto de básico redactado por **Don Jonathan Bautista Carmona colegiado con el número 7569 del colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	84/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Dirección facultativa de las obras

Director de la obra. **Don Jonathan Bautista Carmona colegiado con el número 7569 del colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla**

Director de Ejecución. No consta

Coordinador de Seguridad y Salud. No consta

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, queda establecida en un plazo **de seis meses** para iniciar las actuaciones y de **doce meses** para su terminación, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudieran otorgarse.

Segunda.- El interesado deberá disponer de un cartel en el acceso a la obra, en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información que se describe en la presente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tercera.- La licencia queda condicionada al cumplimiento de las siguientes especificaciones:

- Con anterioridad al inicio de las obras se deberá aportar:
 - Comunicación previa de inicio de las obras autorizadas.
 - Proyecto de ejecución debidamente visado por técnico competente.
 - Declaración responsable de concordancia de proyecto básico y de ejecución.
 - Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por técnico competente.
 - Declaración responsable acreditando que la vivienda se destinará a la residencia habitual de los ocupantes vinculados a la explotación, en funciones de vigilancia, gestión o control, conforme al art. 29.1.d) del RLISTA
 - Hoja de encargo de la dirección técnica completa conforme a Ley de Ordenación de la Edificación (dirección de ejecución coordinación de seguridad y salud) conforme art. 4.4.1 del Plan General.
 - Certificación Registral que acredite la inscripción de nota marginal en el registro de la propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, que haga constar la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante.
- La explotación deberá estar en servicio de forma previa o simultánea a la ejecución de la vivienda, conforme al art. 29.3 del Reglamento. Asimismo, la vivienda se destinará a residencia habitual vinculada a funciones de vigilancia, gestión o control de la explotación
- La alberca se autoriza exclusivamente como depósito auxiliar de aguas pluviales para usos agrícolas y sanitarios no potables, con acabados rústicos (hormigón, mortero) y sin elementos propios de piscina (depuración, gresite, iluminación, escaleras recreativas, etc.).
- Queda expresamente prohibido el uso recreativo de la alberca. Cualquier alteración

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	85/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



de su destino o características supondrá uso extraordinario incompatible con la ordenación urbanística vigente.

- Se mantendrán las condiciones generales de seguridad, salubridad y medio ambiente establecidas en la normativa sectorial aplicable

Cuarta.- Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble reformado de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2025/1/429 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 423.470,17 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 2.964,29 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 2.964,29 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 12.704,11 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 12.704,11 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 12.704,11 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2025/1/429:

- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL: ES03 3187 0860 5110 9577 4327

Código Seguro De Verificación	h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones		Página	86/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/h96faZZJpwCQKuovNj37KQ==		



PUNTO 3. APROBACIÓN INICIAL DE PLANES PARCIALES PLANES ESPECIALES O PROYECTOS DE ACTUACIÓN

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 6. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 7. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ESA_00008. Expediente sancionador por infracción de la ordenanza reguladora de limpieza urbana.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente sancionador iniciado ante la presunta comisión de una infracción en materia de higiene urbana y limpieza pública cuyos datos se exponen a continuación, de conformidad con la tipificación establecida en la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107), iniciado por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de mayo de 2026, expediente nº 2026_11023_ESA_00008.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28.01.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Se recibe denuncia de la Policía Local de fecha 22 de diciembre de 2024, en la que se relata como los agentes de la autoridad sorprenden al presunto responsable

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	87/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

miccionando en la vía pública y responsabilizando de tales hechos a Don Pedro P.G. (con DNI. ***7297**).

Segundo.- Con fecha 19 de mayo de 2025 la Junta de Gobierno Local acuerda el Inicio de Expediente Sancionador, notificándose la misma con fecha 26 de mayo de 2025, no constando en el expediente que se hayan presentado alegaciones

Tercero.- Con fecha 29 de julio de 2025 fue articulado fase de prueba, incorporándose informe de la Policía Local de fecha 5 de agosto de 2025.

Cuarto.- Con fecha 30 de septiembre de 2025 fue dictada propuesta de resolución por parte del instructor que fue notificado a los interesados el 7 de noviembre de 2025 sin que conste en el expediente que se hayan presentado alegaciones a la misma.”

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primero. Se considera probado, a través de la denuncia de la Policía Local que obra en el expediente, que el presunto responsable fue sorprendido por los agentes realizando sus necesidades fisiológicas en c/ Ganado.

Segundo. Se considera infringida el artículo 17.g de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107).

Tercero. En aplicación del Artículo 25.1 de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107) la infracción hay que considerarla como leve.

Cuarto. Se aprecia la responsabilidad directa de Don Pedro P.G. (con DNI. ***7297**).

Quinto. Las infracciones descritas pueden ser sancionadas con multa de 750 euros.

Sexto.- Quinto. Las infracciones descritas pueden ser sancionadas con multa de 750 euros.

La graduación de las posibles sanciones se detalla en la Ordenanza Municipal de Limpieza Pública, en su artículo 30. Detallándose en las siguientes circunstancias:

- a) Existencia de los perjuicios causados.
- b) Naturaleza de la infracción.
- c) Gravedad del daño producido.
- d) Grado de malicia, participación y beneficio obtenido.
- e) Irreversibilidad del daño producido.
- f) Reincidencia.

La infracción, al considerarse leve, puede ser sancionada con multa de hasta 750 euros, incluido el apercibimiento. La cantidad media de la escala se establece en 375 euros.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	88/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

La cantidad mínima de la sanción queda establecida en el simple apercibimiento, sin sanción económica. Asignándole a cada elemento de graduación un valor de un sexto de la cantidad total comprendida entre el valor máximo 750 euros y la mínima indicada, resulta cada tramo una cantidad de 125 euros.

No consta en el expediente la existencia de perjuicios de ningún tipo y en la denuncia policial no se mencionan ninguno. Esta circunstancia se ha considerar en su vertiente atenuante.

La naturaleza de la infracción descrita no permite asignarles una especial significación punitiva ni consta que haya generado alarma social ni quejas vecinales que se conozcan. Esta circunstancia se ha considerar en su vertiente atenuante.

No consta en el expediente, ni se destaca en la denuncia policial la gravedad de la conducta infractora. Esta circunstancia se ha considerar en su vertiente atenuante.

De acuerdo con el contenido de la denuncia, los funcionarios de la Policía Local recalcan el hecho de la proximidad de servicios públicos habilitados. Esta renuencia a usar los servicios a pesar de su disponibilidad ha de reconducirse a una conducta maliciosa por parte del presunto responsable. Esta circunstancia se ha considerar en su vertiente agravante, pero incompleta al no juzgarse su grado de participación o beneficio obtenido, que en todo caso no ha quedado acreditado

No parece que los daños producidos sean irreversibles, antes al contrario. Esta circunstancia se ha considerar en su vertiente atenuante.

No consta que el presunto responsable haya sido sancionado por infracciones de similar naturaleza a la que se examina. Esta circunstancia se ha considerar en su vertiente atenuante.

Por tanto, y de acuerdo con lo expuesto hasta el momento, y partiendo de la cantidad media y en el sentido decreciente de la escala, habría que restarle el concurso de cinco atenuantes (625 euros) y sumarle un agravante parcial (125/3 euros), con lo que la sanción alcanzaría la cantidad de 41,67 euros.”

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Declarar cometida la infracción a disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107) por miccionar en la vía pública.

Segundo.-Declarar la responsabilidad de Don Pedro P.G. (con DNI. ***7297**)por los hechos descritos.

Tercero.-Imponer a Don Pedro P.G. (con DNI. ***7297**) como responsable de los hechos, la multa establecida en el artículo 31 de la Ordenanza Municipal reguladora de la

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	89/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107), en una cuantía mínima y que alcanza la cantidad de 41,67 euros.

Dicha multa se deberá abonar por el interesado en el lugar y en los plazos siguientes:

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondientes. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con tarjeta bancaria en la Tesorería General del Ayuntamiento sito en Plaza de España, 1 o bien mediante el ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto la referencia **23/2023/14/4**:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170

Cuarto.- Poner en conocimiento de Don Pedro P.G. (con DNI. ***7297**) de la existencia de una alternativa a la ejecución de las sanciones económicas, si se cumpliera los requisitos previstos legalmente en la ordenanza municipal de aplicación, mediante la prestación de trabajos en beneficio de la comunidad incluyendo formación e información sobre las normas que hayan infringido.”

PUNTO 8. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y MEMORIAS TÉCNICAS DE OBRAS MUNICIPALES.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 9. EXPEDIENTES DE CONTRATACIONES DE OBRAS, GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SUMINISTROS, SERVICIOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	90/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

PUNTO 10. EXPEDIENTES DE GESTIÓN ECONÓMICA. DISPOSICIÓN DE GASTOS Y RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES Y APROBACIÓN DE CERTIFICACIONES DE OBRAS (INCLUYE HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN TÉCNICA).

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 16. OTORGAMIENTO, SOLICITUD Y ACEPTACIÓN DE SUBVENCIONES. BONIFICACIONES DE TRIBUTOS MUNICIPALES

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	91/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_OEJ_00001. Orden de ejecución para restablecimiento de las condiciones de seguridad y ornato en inmueble sito en Avda. Atlántico, 7.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente orden de ejecución iniciado por parte de este Ayuntamiento, expediente nº 2026_11023_OEJ_00001

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28.01.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 2 de noviembre de 2023, se recibe Acta de la Policía Local de fecha 2 de noviembre de 2023, en el que se pone de manifiesto el estado de abandono que presenta un inmueble sito en el numero 7 de la Avda. Atlántico.

Con fecha 15 de noviembre de 2024 se vuelve a emitir informe de la Policía Local, donde vuelven a comunicar el estado inadecuado del ornato del inmueble.

Segundo.- De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el titular del inmueble resulta ser Don David Pérez Doblá.

Tercero.- Con fecha 15 de febrero de 2024 el arquitecto técnico municipal ha emitido Informe con el siguiente contenido:

“Que se trata de un inmueble en suelo urbano en área de ordenanza vivienda colectiva del SAU-3.

La fachada de dicho edificio no presenta unas adecuadas condiciones de ornato público, siendo las actuaciones necesarias la limpieza de la misma, incluidas las carpinterías y su pintado.

Para dicha actuación se estima un plazo de inicio de un mes y un plazo de ejecución de una semana, con un presupuesto estimado de 1.500 €.”

Cuarto.- Con fecha 28 de enero de 2026 se emite informe jurídico por el técnico de urbanismo y código seguro de verificación GxlwObb19GogAO6s2sIHPA==”

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primero.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 15.1 y 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones,

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	92/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística; b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos; c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Segundo.- El artículo 144.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Tercero.- Conforme a lo previsto en el artículo 321.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para ejecutar las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución

Cuarto.- Por otra parte en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se determina que instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados.

Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Quinto.- El organo competente para el dictado de órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiéndose delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.”

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	93/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

Primera.- Requerir a Don David Pérez Dobra para que en un plazo máximo de dos meses restablezca las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Segunda.- Advertir a Don David Pérez Dobra que transcurrido el plazo indicado en el punto primero sin que se hubiesen restablecido las adecuadas condiciones requeridas, se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Tercera.- Una vez iniciado el procedimiento se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento.

Cuarta.- Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.”

PUNTO 19. EXPEDIENTES DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

PUNTO 21. DACIÓN DE CUENTAS DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA SOBRE MATERIAS DELEGADAS EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Se da cuenta de los siguientes decretos:

Núm. Decreto	Fecha	Área	Parte resolutive
0079/2026	02/02/2026	Secretaría	Licencia demanial para instalación de barra de bar en la Carpa de Carnaval.
0087/2026	03/02/2026	Urbanismo	Expediente sobre declaración parcial de ruina de inmueble sito en Calle Salada, n.º 5

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/02/2026 12:05:46	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	11/02/2026 11:55:34	
Observaciones		Página	94/95	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			

No hubo.

PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las 09:50 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta. La Secretaria General Doy Fe.

Vº. Bº. EL PRESIDENTE
José Manuel Ruiz Alvarado.

LA SECRETARIA GENERAL
Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/02/2026 12:05:46
	Cristina Barrera Merino			Firmado	11/02/2026 11:55:34
Observaciones				Página	95/95
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/hq6faZZJpwCQKuovNj37KQ==				

