

JMRA/CBM/aae
2026_11023_SAJLG_00008

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 2 DE MARZO 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

D^a Davinia M.^a Calderón Sánchez

Don José María Bancalero García

D^a Carola Patrizia Cornelissen

D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

Interventor:

Don 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 2 de marzo 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 y las propuestas que se someten a aprobación.

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 DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 23 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 2025_11023_ACP_00021. Desistimiento licencia de obras en Calle Herrete, 13

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 sobre orden de ejecución, expediente nº

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	1/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

2025_11023_ACP_00021.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 21.02.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 11 de noviembre de 2025 Don Alfredo Pérez Guerrero presenta en el registro de entrada municipal, solicitud de desestimiento a la ejecución de las obras autorizadas en el seno del expediente 406/23 de los del área de urbanismo.

Segundo.- Requerido a tal efecto el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 9 de enero de 2026y en el que pone de manifiesto:

“El técnico que suscribe ha girado visitas de inspección y reconocimiento al inmueble objeto de declaración

responsable de obras y su desistimiento, pudiendo comprobar:

- Que las obras no se han ejecutado, no existiendo indicios de que se hayan iniciado ni que se vayan a iniciar.

- Que no concurren circunstancias que puedan afectar al interés general ni a derechos de terceros, por lo que

es posible la aceptación del desistimiento.

El desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable presentada se encuentra sujeta a

Comunicación Previa ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 294 de del Reglamento General de la Ley 7/2021,

de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

CONCLUSIÓN:

En base a las condiciones expuestas y tras comprobar que las obras no se han ejecutado y que no concurren

circunstancias que puedan afectar al interés general ni a derechos de terceros, se informa FAVORABLEMENTE a la comunicación de desistimiento de la declaración responsable de obras solicitada

nombre de D. Andrés Martínez López, a los meros efectos urbanísticos y conforme a lo dispuesto en el

Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Cuarto.- Con fecha 9 de diciembre de 2025 se ha resuelto por parte del Alcalde la baja del impuesto sobre construcciones.”

Vistos los siguientes fundamentos:

“PRIMERO.- El desistimiento, como forma de terminación de los procedimientos administrativos, se encuentra regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones			Página	2/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			



El artículo 94.1 de la Ley 39/2015 establece que *"Todo interesado podrá desistir de su solicitud, o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos, cuando el procedimiento se hubiera iniciado a su instancia."*

El artículo 94.2 de la misma ley determina que *"El desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia, y el órgano competente lo aceptará de plano, declarando concluso el procedimiento, a no ser que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen su continuación en el plazo de diez días desde que fueran notificados de la solicitud de desistimiento. Si se personaran terceros interesados, el órgano competente resolverá lo que proceda sobre la continuación o no del procedimiento."*

SEGUNDO.- En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la normativa urbanística que rige la materia es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Si bien dicha ley no regula el procedimiento de desistimiento en la fase de la tramitación de forma específica, sí establece el marco para la tramitación de las declaraciones responsables, y se considera la Ley 39/2015 como supletoria en todo aquello que no se regule de forma particular.

La actuación inicialmente solicitada está sometida al trámite de declaración responsable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y su desarrollo reglamentario definen las actuaciones sometidas a este trámite y establecen el procedimiento de su tramitación, el cual se ha iniciado con la presentación de la solicitud por parte del interesado. El desistimiento opera como una causa de finalización de este procedimiento.

TERCERO.- En el presente caso, el escrito presentado por el solicitante cumple con los requisitos formales exigidos por la ley 39/2015, ya que ha sido presentado por el interesado o su representante, identifica claramente el expediente al que se refiere y manifiesta de forma inequívoca la voluntad de desistir.

Asimismo, y tras la revisión del expediente, no se ha detectado la presencia de terceros interesados que pudieran verse afectados por el desistimiento o que hubieran instado la continuación del procedimiento. Por lo tanto, no es necesario concederles audiencia.

La aceptación del desistimiento implica la finalización del procedimiento y el archivo del expediente, sin que se emita una resolución sobre el fondo del asunto, conforme a lo dispuesto en la normativa estatal y en el marco de la regulación autonómica. Ello no obsta para que el solicitante pueda, en un futuro, presentar una nueva solicitud para la misma actuación, debiendo reiniciar el procedimiento desde su inicio.

En cuanto a las tasas y tributos municipales abonados, se deberá estar a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal General y en la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por licencias urbanísticas de este Ayuntamiento. Por norma general, las tasas por tramitación no son objeto de devolución en caso de desistimiento.

CUARTO.- A la vista de los antecedentes expuestos y los fundamentos de derecho aplicables, tanto a nivel estatal (Ley 39/2015) como autonómico (LISTA), se concluye que el desistimiento presentado por Don Alfredo Pérez Guerrero es válido y ajustado a derecho debiendo procederse a la aceptación de plano del desistimiento, tal y como lo

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	3/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

establece el artículo 94.2 de la Ley 39/2015, de aplicación supletoria a la legislación urbanística andaluza y como consecuencia se debe declarar la terminación del procedimiento de declaración responsable de obras y el archivo del expediente 406/2023, notificándose la procedente resolución al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.”

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: Aceptar el desistimiento presentado por Don Alfredo Pérez Guerrero en relación con la licencia de obras para la reforma de vivienda, uso residencial sita en el inmueble sito en calle Herrete, 13 de Medina Sidonia y que se ha tramitado en el expediente 406/2023, concedida por la Junta de Gobierno Local de fecha 25.03.2024.

SEGUNDO: Declarar la terminación del procedimiento administrativo y el archivo del expediente 406/2023, sin más trámites, con base en lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO: Notificar esta resolución al interesado, advirtiéndole que la misma agota la vía administrativa y contra ella puede interponerse recurso de reposición potestativo ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente, en el plazo de dos meses, ambos contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00004. Declaración responsable sobre ejecución de obras y actividad en C/ Salamanca, 12

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 tras la solicitud realizada por parte de D/Dª Germán Gómez Herrera, expediente nº 2026_11023_LUR_00004.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 19.02.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“**Primero.-** Con fecha 28.10.2025 ha tenido entrada en el registro general del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, documentación presentada por D/Dª Germán Gómez

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones		Página	4/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		



Herrera y que ha sido registrado con el número 2025009004E

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 13 de enero de 2026 y el siguiente contenido:

3.- INFORME PARA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS

3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA A EJECUTAR:

Según el proyecto presentado y su modificado:

“Obras de adaptación de un local para la actividad de Centro deportivo (Gimnasio) sin música.”

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL.

El uso al que se va a destinar los locales es el de Gimnasio y Centro de Pilates sin música.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

A la solución que se presenta en el proyecto se ha llegado tras un proceso de ajuste y optimización de propuestas presentadas a la propiedad, por lo cual se adapta plenamente a las necesidades de la misma.

2.3. SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS DEL ESTADO REFORMADO

Las superficies adaptadas en el proyecto son:

SUPERFICIE ÚTIL LOCAL P^aB^a

Vestíbulo	4,42 m ²
Distribuidor	5,33 m ²
Recepción	5,83 m ²
Zona de cardio	35,00 m ²
Zona musculación	87,94 m ²
Sala de Pilates	72,13 m ²
Taquillas	4,19 m ²
Aseo 1	5,27 m ²
Aseo 2	10,71 m ²
Almacén	5,00 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	235,82 m ²

SUP. CONSTRUIDA TOTAL P^aB^a 277,42m²

Igualmente en el proyecto presentado se indica, entre otros puntos:

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	5/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			



1.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL

El local sobre los que se actúa se encuentra en un edificio situado en la C/ Salamanca, nº12 de Medina Sidonia. Se trata de un edificio con sótano, planta baja primera y segunda. El local se encuentra entre las plantas de sótano, planta baja y planta primera. Aunque las plantas de sótano y planta primera quedan fuera de la actividad del local, anulándose el acceso a dichas plantas.

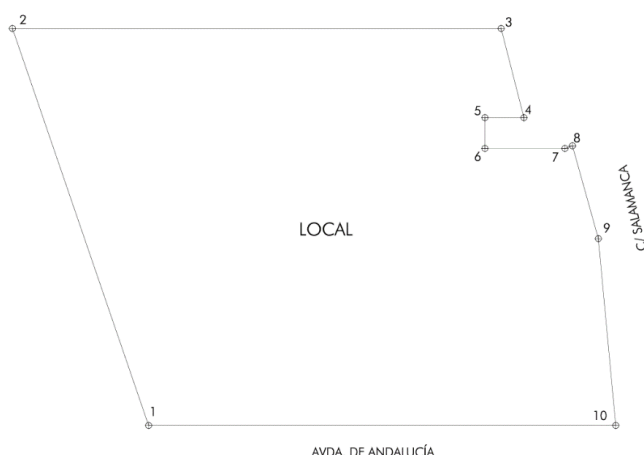
El local con anterioridad albergó la actividad de tienda de muebles.

El edificio al completo cuenta con una única referencia catastral.

Ref. Catast. 7695308TF3379N0001IO

3.2.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS:

En el plano 11 del proyecto reformado se recogen las coordenadas georreferenciadas del local:



PTO.	COORD. GEORREFERENCIADAS
1)	X=237596.8330 Y=4039334.3191
2)	X=237581.0427 Y=4039333.2271
3)	X=237585.8150 Y=4039351.0428
4)	X=237589.2877 Y=4039351.0055
5)	X=237588.9066 Y=4039349.5829
6)	X=237590.0271 Y=4039349.2828
7)	X=237590.8083 Y=4039352.1990
8)	X=237590.7854 Y=4039352.4986
9)	X=237594.4205 Y=4039352.5380
10)	X=237601.3944 Y=4039351.3479

EDIFICACIÓN	PUNTOS	SUPERFICIE
LOCAL PªBª	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	277,42 m²

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Página	6/27	

3.3.- REVISIÓN DE LA PROPUESTA:

La actuación declarada se sitúa en un local comercial en planta baja de un edificio situado en suelo urbano, área de ordenanza 2 Ampliación del Casco. Uso global residencial y compatibles.

La adecuación propuesta no modifica la ocupación, la edificabilidad, ni el volumen del local adecuar, por lo que no afecta a las circunstancias urbanísticas de la edificación.

Adecuación del uso: Permitido el uso comercial como compatible con el residencial.

Según el proyecto presentado, la actividad, y por tanto las obras declaradas, se desarrollan en la planta baja de un local comercial que consta de sótano, planta baja y planta primera, quedando las plantas de sótano y planta primera fuera de la actividad del local. Esto supone que para la utilización y/u ocupación de dichas planta de sótano y planta primera, será necesaria tramitar la correspondiente licencia de actividad y ejecutar las obras que permitan un acceso independiente tal como indican las Normas Urbanísticas, en el punto 8.2.2. Comercial.

Se justifica en el proyecto presentado, el no cumplimiento del punto 7.1.2.35 de la Normas urbanísticas: Instalaciones en fachadas, toda vez que la situación constructiva del edificio, no permite técnicamente el cumplimiento de la limitación a la colocación de salidas a fachada de extracción de aire a menos de tres metros sobre el nivel de la acera, adoptando aquellas medidas correctoras posibles, tales como la orientación de las lamas de las rejillas de manera que no causen molestias a los peatones.

3.4.- 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 la solicitud presentada se declaraba un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación comprobación de las mediciones, se consideró significativamente inferior a los precios de referencia del mercado, por lo que se propuso su revisión; En el proyecto reformado de adecuación de local, se refleja un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado en el proyecto reformado, que asciende a **45.391,32 euros**, como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.

4.- INFORME PARA APERTURA DE EXPEDIENTE Y TRAMITE DE INFORMACIÓN PUBLICA DE ACTIVIDAD SOMETIDA A CALIFICACIÓN AMBIENTAL

4.1.- OBJETO DEL INFORME:

El presente informe tiene por objeto la apertura del expediente administrativo correspondiente a la solicitud de licencia de actividad clasificada, así como la tramitación del procedimiento de información pública.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	7/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

Descripción de la actividad: Gimnasio y centro de pilates sin música

- Superficie útil del local: 235,82 m²
- Distribución: Vestíbulo, distribuidor, recepción, zona de cardio, zona musculación, sala de pilates, taquillas, aseos y almacén.
- Aforo máximo previsto: 51 personas.
- Horario de funcionamiento: 7:00 h a 23:00 h.
-

La actividad no incluye servicios de restauración ni venta de alimentos, limitándose al uso deportivo.

Definición de la actividad: Establecimiento de actividades deportivas: Gimnasio

La actividad propuesta se enmarca en el régimen de actividad clasificada con impacto ambiental, y requiere someterse a trámite de información pública:

Categoría e instrumento según Anexo III del Reglamento de Calificación Ambiental:

- Categoría: 13.36.BIS: Gimnasios, con una capacidad inferior a 150 personas o con una superficie construida total inferior o igual a 500 m²
- Instrumento de prevención y control ambiental: CA-DR (Calificación ambiental por Declaración responsable)

La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

Tipo de establecimiento: (Según Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía): Fijo, Cerrado, Cubierto e Independiente.

Promotor: Germán Gómez Herrera (75768894V).

Representante: José Javier González Outón Coca (75810161E)

4.2.- CONDICIONES DEL LOCAL:

CONDICIONES DE SEGURIDAD

- Solidez estructural: Justificado en el Proyecto.
- Seguridad en caso de incendios: Justificado en el Proyecto
- Salubridad: Justificado en el Proyecto
- Sistemas de seguridad: Justificado en el Proyecto.

CONDICIONES AMBIENTALES

- Estudio Acústico y medidas correctoras redactado por Estudio15 Ingeniería Acústica, S.L.

4.3.- CONCLUSIÓN:

En base a la anterior definición, se comprueba que la actividad solicitada se encuentra entre las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental contempladas en el Anexo III, de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con el epígrafe 13.36.BIS: Gimnasios, con una capacidad inferior a 150 personas o con una superficie construida total inferior o igual a 500 m².

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones			Página	8/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			



La documentación presentada se adecua a la normativa de aplicación, por lo que se emite un INFORME POSITIVO, considerando que se puede proceder a la apertura del expediente y trámite de información pública. Durante el plazo legalmente establecido, cualquier persona física o jurídica podrá consultar el expediente y formular las alegaciones que estime oportunas, tras lo cual, si no se presentaran alegaciones, podría dictarse resolución de Calificación Ambiental favorable. Si se presentaran alegaciones, deberían remitirse las mismas a este Área para su informe y propuesta de resolución de Calificación Ambiental.

5.- INFORME PARA LICENCIA DE APERTURA POR DECLARACIÓN RESPONSABLE

5.1.- ACTIVIDAD DECLARADA

GIMNASIO

Se ajusta a las condiciones reflejadas en la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios para su tramitación mediante la modalidad de Declaración Responsable.

Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE-2025): 9313 "Actividades de los centros deportivos"

5.2.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Recibida la documentación indicada, se ha comprobado que se aportan de forma completa y correcta todos los documentos exigidos, quedando pendiente de la documentación final.

5.3.- DOCUMENTACIÓN FINAL NECESARIA

Una vez ejecutadas las obras en instalaciones conforme al proyecto y estudio acústico presentados y adoptadas las medidas correctoras exigidas, para poder informar favorablemente a la licencia de apertura, se deberá presentar la siguiente documentación:

1.- Certificado del director técnico del proyecto:

En cumplimiento del art. 45 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y art. 19 del Reglamento, así como de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios, donde se haga constar, además de la seguridad estructural y funcional del establecimiento, de las instalaciones, y de las normas de obligado cumplimiento:

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales establecidas en el proyecto y demás documentación técnica presentada. así como las especificadas en la Resolución de Calificación Ambiental.
- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
- Que se cumplen todas las disposiciones del Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (Decreto 293/2009).

2.- Plan de revisiones periódicas:

A realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones			Página	9/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			



de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, al tratarse de actividad calificada.

3.- Declaración censal de alta ante la Agencia Tributaria del titular de la actividad y justificante de estar al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

5.- Certificación expedida por Técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente, del cumplimiento de lo exigido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía. (Decreto 6/2012, de 6 de febrero), una vez realizada la comprobación "in situ", del establecimiento.

6.- Certificado acreditativo del aforo final del establecimiento, calculado de conformidad con el Código Técnico de la Edificación, así como de que el mismo cumple las exigencias legales sobre número, ancho y características de las salidas.

7.- Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos, que en su caso podrán ser sustituidos por los contratos de suministro y/o factura correspondiente."

Vistos los siguientes fundamentos:

"Primero.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tanto la calificación ambiental como la declaración responsable de los efectos ambientales se consideran instrumentos de prevención y control ambiental.

La obtención de las autorizaciones, así como la aplicación de los instrumentos de prevención y control ambiental no eximirá a los titulares o promotores de cuantas otras autorizaciones, concesiones, licencias o informes resulten exigibles según lo dispuesto en la normativa aplicable, para la ejecución de la actuación.

Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, o bien, si procede, no se podrá presentar la declaración responsable o comunicación previa, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en la Ley.

Será objeto de inscripción por la Consejería competente en materia de medio ambiente la resolución de los procedimientos regulados en el presente Título.

Para su inscripción en el mencionado registro, los ayuntamientos trasladarán, en un plazo no mayor de tres meses, a la Consejería competente en materia de medio ambiente la resolución de los procedimientos de prevención y control ambiental que tramiten en virtud de sus competencias, así como, en su caso, las declaraciones responsables de los efectos ambientales que se hayan presentado en dicha corporación.

Segundo.- La Calificación ambiental mediante declaración responsable de los efectos ambientales es definida en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental como el Documento suscrito por el promotor de una actividad o titular de un derecho, mediante el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa ambiental vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener durante el período de tiempo inherente a dicho

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	10/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

reconocimiento o ejercicio, así como durante su cierre y clausura.

Tercero. Conforme a lo establecido en el artículo 41 y siguientes de Ley 7/2007, de 9 de julio, están sometidas a calificación ambiental y a declaración responsable de los efectos ambientales las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley y sus modificaciones sustanciales. La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

La calificación ambiental tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse.

Corresponde a los ayuntamientos la tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental y declaración responsable de los efectos ambientales en su caso, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dichos instrumentos

Cuarto.- El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo determinado en el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

Se integrará en el de la correspondiente licencia municipal cuando la actividad esté sometida a licencia municipal.

Se resolverá con carácter previo en los supuestos en que el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable.

Cuando el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable, reglamentariamente se determinará en qué supuestos la evaluación de los efectos ambientales de la actividad podrá efectuarse también mediante declaración responsable.

Junto con la solicitud de la correspondiente licencia municipal, o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria del proyecto técnico.

En todo caso, la puesta en marcha de las actividades con calificación ambiental se realizará una vez que se traslade al Ayuntamiento la certificación acreditativa del técnico director de la actuación, de que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental.

Quinto.- Los titulares de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental, dirigirán al Ayuntamiento o ente local competente, junto con los documentos necesarios para la solicitud de la licencia de actividad, como mínimo la siguiente documentación:

1. Proyecto Técnico suscrito, cuando así lo exija la legislación, por técnico competente, el cual deberá incluir a los efectos ambientales:

a) Objeto de la actividad.

b) Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar. En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.

c) Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	11/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

d) Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.

e) Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:

i) Ruidos y vibraciones.

ii) Emisiones a la atmósfera.

iii) Utilización del agua y vertidos líquidos.

iv) Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.

v) Almacenamiento de productos.

f) Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

2. Síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia, cumplimentada, en su caso, en el modelo oficial correspondiente.

3. Aquellos otros documentos que los Ayuntamientos exijan con arreglo a su propia normativa, básicamente la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia

Sexto. Recibido el expediente, los servicios técnicos lo examinarán y solicitarán, en su caso, la aportación de aquellos documentos que resulten necesarios para completar el expediente.

Los plazos para la calificación ambiental contarán únicamente a partir del momento en que se haya presentado la totalidad de la información exigida.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento o entidad encargada de la calificación ambiental podrán asimismo solicitar información adicional que aclare o complemente la presentada por los solicitantes.

Recibido el expediente, los servicios técnicos lo examinarán y solicitarán, en su caso, la aportación de aquellos documentos que resulten necesarios para completar el expediente

Los plazos para la calificación ambiental contarán únicamente a partir del momento en que se haya presentado la totalidad de la información exigida.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento o entidad encargada de la calificación ambiental podrán asimismo solicitar información adicional que aclare o complemente la presentada por los solicitantes.

Tras la apertura del expediente de calificación ambiental y una vez comprobado que se ha aportado toda la documentación exigida, el Ayuntamiento o ente local competente, antes del término de 5 días, abrirá un período de información pública por plazo de 20 días mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento en cuyo término municipal haya de desarrollarse el proyecto o actividad y notificación personal a los colindantes del predio en el que se pretenda realizar.

Durante el período de información pública el expediente permanecerá expuesto al público en las oficinas del Ayuntamiento.

Concluida la información pública, se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados con el fin de que puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportunos en el plazo máximo de 15 días.

En el plazo de 20 días contados a partir de la presentación de las alegaciones de los

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	12/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

interesados o de la finalización del plazo a que se refiere el párrafo anterior, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento o ente local competente, formularán propuesta de resolución de Calificación Ambiental debidamente motivada, en la que se considerará la normativa urbanística y ambiental vigente, los posibles efectos aditivos o acumulativos y las alegaciones presentadas durante la información pública.

Séptimo.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la documentación aportada es la adecuada y la solicitud planteada es principio viable de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 13 de enero de 2025 incorporado al expediente, y sin perjuicio de lo que resulte de acuerdo la tramitación procedente.”

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.- Tomar conocimiento de la solicitud de Calificación ambiental mediante declaración responsable de los efectos ambientales de la actividad de Gimnasio en el establecimiento público sito en la calle Salamanca, 12 (Referencia catastral: 7695308TF3379N0001IO).

Segundo.- Procédase a la apertura de información pública por plazo de 20 días, al objeto de que pueda ser examinado y presentar las alegaciones procedentes, mediante inserción de edicto en el tablón de edictos y en sede electrónica del Ayuntamiento de Medina Sidonia, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública. El expediente podrá consultado en las dependencias municipales del área de urbanismo, en el horario de 9 a 13 horas durante el periodo de información pública.

Tercero.- Concluida la información pública, se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados con el fin de que puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportunos en el plazo máximo de 15 días.

Cuarto.- Notifíquese la apertura del expediente de información pública tanto al solicitante como a los colindantes del predio en el que se pretenda realizar el proyecto o actividad.”

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.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	13/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

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_IUR_00012. Comunicación a Registro de la Propiedad respecto de finca registral n.º 9.073 parcela 97 polígono 63.

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 tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00012.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 19.02.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 22 de noviembre de 2024 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 9 de mayo de 2006 y número de protocolo 918.

Segundo.- Con fecha 26 de noviembre de 2024 se dicta por el Sr. Teniente de Alcalde providencia en la que se requiere la instrucción del presente expediente.

Tercero.- En dicha escritura Don Juan Manuel Borrego Alcántara y Doña Maria Carmen Casas Cruz venden a Don Francisco José Ruiz Martínez y Doña Maria Ángeles Cepillo Guerrero una participación indivisa consistente en 1.500 de 48.100 avas partes indivisa de una finca rústica.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	14/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

Cuarto.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 9.073 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 97 del polígono 63.

Quinto.- No consta en los archivos municipales resolución municipal que se haya autorizado licencia de parcelación o declaración de innecesariedad respecto de la finca en cuestión.

Sexto.- Con fecha 2 de enero de 2025 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“- La finca objeto del expediente queda identificada como parte de la finca registral nº 9073, parcela 97 del polígono 63 del catastro de rústica, y se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en régimen general, según el PGOU vigente.

- Teniendo la finca registral una superficie total de 48.100,00 m², la participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 1.500,00 m², es decir el 3,118 % de la finca, siendo dicha superficie de tamaño inferior a la mínima establecida en la ordenación urbanística y territorial.

Realizadas las oportunas comprobaciones resulta que en esta parcela concurren las condiciones objetivas para la consideración de parcelación urbanística y núcleo de población establecidas en el art. 9.1.5 del PGOU, por cuanto en la parcela de tamaño inferior a la mínima establecida, existen más de dos viviendas por Ha., separación a linderos inferior a 25 metros, camino de acceso de común utilización, etc.,”

Séptimo.- Con fecha 30 de diciembre de 2024 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

“Que dando cumplimiento al escrito proveniente del Área de Medio Ambiente y Urbanismo expte. 930/2024, donde se solicita informe sobre construcciones existentes en parcela 97 del polígono 63, se informa:

Que personados en el lugar se puede comprobar que dicha parcela está dividida en 2 subparcelas, existiendo en una de ellas una construcción nave de unos 200m² aproximadamente, una edificación vivienda de unos 50m² y una piscina de unos 30 m², estando la otra subparcela sin ninguna construcción”

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico se definen en el artículo 99 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía del siguiente modo:

“En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones			Página	15/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			



uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

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.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas."

Segunda.- La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico cuando constituyan una infracción grave o muy grave, habilita a la Administración a la expropiación forzosa de las fincas afectadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 119.1.d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tercera.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291.a) 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 están sujetas a previa licencia municipal:

"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"

Cuarta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 363.2 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 para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	16/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley.

No obstante, cuando en el seno de la parcelación urbanística sólo exista un lote con edificaciones inatacables se procederá a la reparcelación forzosa de toda la parcela matriz. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados.

A estos efectos, la Administración Pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

Quinta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 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.

“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.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.”

Sexta.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 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 se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expreso de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	17/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel."

Séptima.- Por otra parte en cuanto a la inscripción de los actos parcelación que se describen en la capítulo X del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística se destacan los siguientes aspectos:

"Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento."

"En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones		Página	18/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		



de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.”

Octava.- En el ámbito del planeamiento urbanístico municipal el artículo 9.1.3 del mismo da cuenta de lo siguiente:

“En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación. *Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”*

Novena.- En cuanto al concepto de núcleo de población el artículo, se define en el artículo 9.1.5 del Plan General de ordenación Urbana de este municipio como todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones.

Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	19/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

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.- Que se ponga en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 9 de mayo de 2006 y número de protocolo 918, correspondiente a la finca número 9.073 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 97 del polígono 63.

Segundo.- Ante las evidencias constatadas continuase por el área de urbanismo el procedimiento restauración de la legalidad urbanística conculcada en los términos establecidos en el artículo 151 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.”

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.

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 conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02		
Observaciones		Página	20/27		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==				

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.

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_OEJ_00004. Orden de ejecución en C/ Basurto, 2.

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	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	21/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

“Visto el expediente orden de ejecución iniciado por parte de este Ayuntamiento, expediente nº 2026_11023_OEJ_00004

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 16.02.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 28 de diciembre de 2023, se realiza Acta de la Policía Local, en el que se pone de manifiesto el estado de abandono que presenta un inmueble sito en el numero 2 de la c/ Basurto.

Segundo.- De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el inmueble resulta ser de la sociedad PAJARITO SIN COLA S.L

Tercero.- Tras la oportuna tramitación con fecha 27 de febrero de 2024 se emite informe técnico por parte del arquitecto técnico municipal y código seguro de verificación 9Mh5qITgTTjP8UZQVAjZxg==

Tercero.- Con fecha 16 de febrero de 2026 se emite informe jurídico por el técnico de urbanismo y código seguro de verificación v4NwSp93J8apAUrcIPbSCw==.”

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, 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

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	22/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

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:

Primero.- Requerir a la sociedad PAJARITO SIN COLA S.L 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

Segundo.- Advertir a la sociedad PAJARITO SIN COLA S.L 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.

Tercero.- 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.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	23/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

Cuarto.- 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.”

18.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_OEJ_00005. Orden de ejecución en Avda. Azocarrem,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 expediente iniciado sobre orden de ejecución, expediente nº 2026_11023_OEJ_00005.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 21.02.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 7 de octubre de 2024 se emite Acta de la Policía Local de, en el que se pone de manifiesto el mal estado de conservación de la fachada que presenta un inmueble sito en el numero 1 de la Avda. de la Azocarrem.

Segundo.- De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el inmueble se encuentra dado alta en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles con la referencia Catastral número 7497201TF3379N0003GA.

De acuerdo con dicho Padrón el titular catastral el inmueble resultan ser Doña Isabel Navarro García.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación con fecha 18 de noviembre de 2024 se emite informe técnico por parte del arquitecto técnico municipal y código seguro de verificación yL5NcOdIpr+OVOfG8EyaQ==.

Cuarto.- Con fecha 18 de febrero de 2026 se emite informe jurídico por el técnico de urbanismo y código seguro de verificación wrpkmevBzhQ2RPLnH2/WyA==”

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, 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

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	24/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

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	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones			Página	25/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			



Primero.- Requerir a Doña Isabel Navarro García 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.

Segundo.- Advertir a Doña Isabel Navarro García que trascurrido 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.

Tercero.- 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.

Cuarto.- 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.

No hubo.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

Código Seguro De Verificación	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02	
Observaciones		Página	26/27	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==			

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	vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	05/03/2026 11:56:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2026 09:18:02
Observaciones		Página	27/27
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vIu3N9trJDwNC9tpxjXfgw==		

