

JMRA/CBM/aae
2026_11023_SAJLG_00011

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 23 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

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 9:10 horas del día 23 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.

No asiste:

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 DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 16 de marzo 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_LUR_00030. Solicitud de licencia de obras para construcción de nave agrícola en finca rústica sita en paraje Charco Dulce.

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,

Código Seguro De Verificación	WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	1/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==			



acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el exp. 828/25 sobre ejecución de obras en finca rústica en paraje Charco Dulce.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 26 de diciembre de 2025.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 2 de marzo de 2026

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 9 de marzo de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de marzo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 22 de octubre de 2025 Don Juan Crisanto Morillo Montañés en representación de Don Jesús Pérez Cabeza presenta en el registro de entrada municipal, solicitud de licencia de obras para construcción de nave agrícola para almacenamiento de productos agroganaderos y aperos agropecuarios en finca rustica sita en el paraje Charco Dulce (referencia catastral 11023A081000090000ZH y finca número 7.944 del Registro de la Propiedad de Median Sidonia), de Medina Sidonia.

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

- Modelo de Solicitud de Licencia de Obras debidamente cumplimentado.
- Justificante del abono de tasas.
- Copia del DNI del solicitante.
- Nota Simple registral de la finca.
- Contrato de arrendamiento rústico de la finca a nombre del solicitante.
- Ficha descriptiva y gráfica de datos catastrales de la finca.
- Resolución a la inscripción de la explotación y unidad productiva de pequeños rumiantes en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía a nombre del solicitante.
- Contrato de servicios profesionales de Coordinación de Seguridad y de Dirección de obras a nombre del Ingeniero Agrónomo D. Juan Crisanto Morillo Montañés.
- Ficha cumplimentada de estadística de edificación y vivienda.
- Proyecto técnico redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Juan Crisanto Morillo Montañés, incluyendo Estudio Básico de Seguridad y Salud, Gestión de Residuos y Calificación Ambiental.

Tercero.- Con fecha 26 de diciembre de 2025, el arquitecto técnico municipal emite informe en sentido favorable y código seguro de verificación vER0Zj895qLscyvZqjl9hQ==

Cuarto.- Con fecha 2 de marzo de 2026, el técnico de urbanismo emite informe jurídico en sentido favorable y con código seguro de verificación

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	2/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



dbS3FbRoKPUQZDsSrsxCbg==

Quinta.- Con fecha 9 de marzo de 2026 se ha emitido informe propuesta de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

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.

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

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino			Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones				Página	3/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==				



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, 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. 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	4/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



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 del Reglamento.

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.

CUARTO.- 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, en los términos que se establezcan reglamentariamente. 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, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban ocurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	5/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

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

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.

SEXTO.- 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	6/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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.

SÉPTIMO.- 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	7/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	8/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

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.

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

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.

DÉCIMO.- 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	9/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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.

DECIMOPRIMERO.- 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.

DECIMOSEGUNDO.- 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	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	10/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

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

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

DÉCIMOTERCERO.- 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	11/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



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.

DECIMOCUARTO.- Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal.

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

DECIMOQUINTO.- Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	12/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

DECIMOSEXTO.- Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación. El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- d) Propietarios del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

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

En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	13/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

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

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

DECIMOSÉPTIMO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 26 de diciembre 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 de su Reglamento y por tanto se informa con carácter FAVORABLE la actuación sometida a licencia de obras que se describe en la propuesta de resolución que se detalla a continuación

DECIMOCTAVO.- El órgano competente para el otorgamiento de la licencia

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones			Página	14/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



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:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Conceder a Don Juan Crisanto Morillo Montañés en representación de Don Jesús Pérez Cabeza, 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 (suelo no urbanizable de carácter natural o rural según el PGOU vigente).

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará
Construcción de Nave agrícola para uso ganadero y agrícola

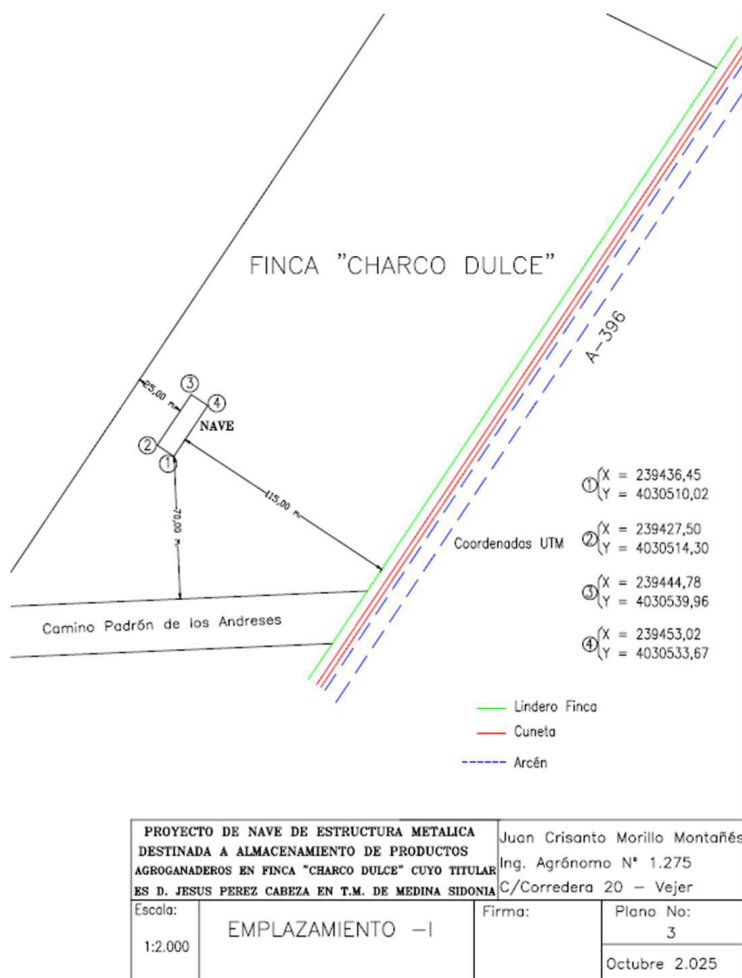
c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece **en 40.400,86 euros.**

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección **Paraje Charco Dulce.**
- Identificación catastral: **11023A081000090000ZH.**
- Número de finca registral **7.944.**
- Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino			Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones				Página	15/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==				





e) Nombre o razón social del promotor.
Don Jesús Pérez Cabeza

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino			Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones				Página	16/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==				



f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto de ejecución redactado por D. Juan Crisanto Morillo Montañés **colegiado número 1.275 del Colegio de Ingenieros Agrícola de Cádiz**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

Dirección facultativa de las obras

Director de la obra. D. Juan Crisanto Morillo Montañés **colegiado número 1.275 del Colegio de Ingenieros Agrícola de Cádiz**

Director de Ejecución. D. Juan Crisanto Morillo Montañés **colegiado número 1.275 del Colegio de Ingenieros Agrícola de Cádiz.**

Coordinador de Seguridad y Salud. D. Juan Crisanto Morillo Montañés **colegiado número 1.275 del Colegio de Ingenieros Agrícola de Cádiz.**

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, queda establecida en un plazo de tres meses para iniciar las actuaciones y de cinco 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.

Cuarta.- Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a presentar 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 23/2026/1/89 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 40.400,86 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 282,81 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 282,81 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,00 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 1.212,03 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUEST..... 1.212,03 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 1.212,03 €

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	17/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



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 23/2026/1/89:

- 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_LUR_00037. Solicitud de licencia de obras en C/ Álvaro Garrido,16.

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. 326/25 sobre ejecución de obras en calle Alvaro Garrido 16.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 2 julio de 2025.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico del área de Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 18 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de marzo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	18/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



Primero.- Con fecha 5 de mayo de 2025 Don José Antonio Casas Ladrón de Guevara, representado por JESUS MANUEL LUCERO SANCHEZ presenta en el registro de entrada municipal solicitud de licencia de obras, acompañada de determinada documentación, para la ejecución de obras consistentes en la rehabilitación integral de un edificio para la adaptación de tres viviendas en el inmueble sito en la calle Álvaro Garrido número 16.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que han sido presentada con fecha 24 de junio de 2025.

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

- Solicitud y representación
- PROYECTOS BÁSICOS firmados por técnico competente, resultando el admitido finalmente el presentado el 24 de junio de 2026 con registro de entrada 2025005786E
- Consulta gráfica y descriptiva del bien inmueble
- Justificante pago tasa municipal
- Encargo del Visado al Colegio Profesional
- Hoja Estadística de Construcción de edificios
- Nota simple actualizada o título de propiedad.

Tercero.- Con fecha 2 de julio de 2025, la arquitecta municipal emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación r+tRdf4/6kzFTc6H440S0A==

Cuarto.- Con fecha 17 de marzo de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación xIUOGsOMZphONW+cr+IZCw==

Quinto.- Con fecha 18 de marzo de 2026 se ha emitido informe propuesta de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- De acuerdo con la normativa estatal, representado por lo dispuesto en el artículo 11 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 régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	19/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Por otra parte forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano, entre otros, el deber de destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el deber de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

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

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.

TERCERO.- 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

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	20/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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

CUARTO.- 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

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

QUINTO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	21/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



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

SEXTO.- 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.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	22/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

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.

SÉPTIMO.- 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

OCTAVO.- 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	23/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



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.

NOVENO.- 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.
- 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

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	24/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

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

DÉCIMO.- 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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	25/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



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.

DECIMOPRIMERO.- Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal.

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

DECIMOSEGUNDO.- Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	26/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

DECIMOTERCERO.- Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación. El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- d) Propietarios del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

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

En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	27/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

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

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

DÉCIMOCUARTO.- El inmueble se encuentra incluido en el ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia declarado por el DECRETO 252/2001, de 13 noviembre.

La normativa urbanística de aplicación se recoge en el Plan de Protección y Reforma interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia y cao carácter supletorio la Normativa del Pla General

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	28/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

Este Excmo. Ayuntamiento tiene atribuidas de acuerdo a las competencias delegadas por la Resolución de la Dirección General de bienes culturales de fecha 10 de mayo de 2007 la potestad para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento urbanístico aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas, así como para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural, a excepción de las demoliciones.

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 2 de julio 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 17 de marzo de 2026 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:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

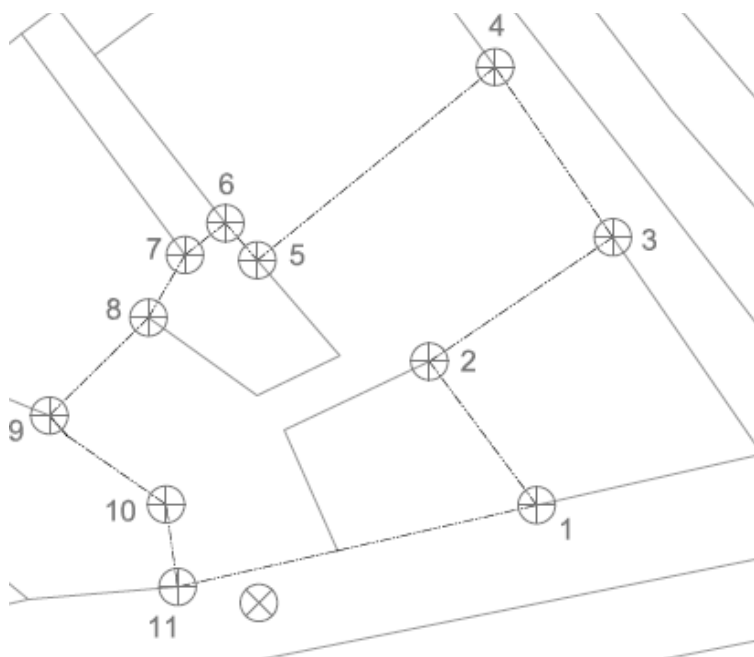
Primera.- Conceder a **Don José Antonio Casas Ladrón de Guevara**, representado por JESUS MANUEL LUCERO SANCHEZ licencia de obras solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación:
Suelo Urbano, en el ámbito Conjunto Histórico, área de ordenanza Residencial 2.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará
rehabilitación de un edificio existente para tres viviendas que actualmente se encuentra en desuso y con diversas patologías estructurales. Uso residencial
- c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **111.550,00 euros**.
- d) Situación y emplazamiento de las obras

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46		
Observaciones		Página	29/68		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==				

- Dirección Calle **Álvaro Garrido nº 16**
- Identificación catastral: **7688002TF3378N0001FG**
- Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda

NÚMERO	COORD.X	COORD.Y
PUNTO 1	X=237546.7250	Y=4038569.9755
PUNTO 2	X=237544.2360	Y=4038573.3182
PUNTO 3	X=237549.1545	Y=4038576.6635
PUNTO 4	X=237545.6055	Y=4038581.8160
PUNTO 5	X=237539.2055	Y=4038576.5960
PUNTO 6	X=237538.3455	Y=4038577.5960
PUNTO 7	X=237537.2555	Y=4038576.7360
PUNTO 8	X=237536.2750	Y=4038575.0460
PUNTO 9	X=237533.6050	Y=4038572.3960
PUNTO 10	X=237536.7450	Y=4038569.9960
PUNTO 11	X=237537.0550	Y=4038567.7660



e) Nombre o razón social del promotor.
Don José Antonio Casas Ladrón de Guevara

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	30/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

f) La actuación autorizada se ha de regir por el **proyecto de básico** redactado por **Don Jesús Manuel Lucero Sánchez colegiado número 786 del Colegio de Arquitecto de Cádiz y Don José Luis Pérez de Brea Lucero colegiado número 1.278 del Colegio de Arquitecto de Cádiz**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

Dirección facultativa de las obras
Director de la obra. **Don Jesús Manuel Lucero Sánchez colegiado número 786 del Colegio de Arquitecto de Cádiz y Don José Luis Pérez de Brea Lucero colegiado número 1.278 del Colegio de Arquitecto de Cádiz**
Director de Ejecución. **Por Determinar**
Coordinador de Seguridad y Salud. **Por Determinar**

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:
 - Proyecto de Ejecución debidamente visado por el Colegio Profesional
 - Comunicación previa de inicio de las obras autorizadas.
 - Declaración responsable de concordancia de básico y ejecución.
 - Estudio Básico de Seguridad y salud visado y suscrito por Técnico competente
 - 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.

- 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 en todo caso el cumplimiento al art 4.61 del PEPRICH en cuanto a los materiales y composición de fachada, elementos volados (cierros) y color de cerrajería.

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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	31/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/97 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 111.550,00 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS
 - a. Cuota: 780,85 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 780,25 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:..... 0,60 €
2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)
 - a. Cuota I.C.I.O.:..... 3.346,50 €
 - b. Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
 - c. CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:..... 3.346,50 €
3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):..... 3.347,10 €

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 23/2026/1/97:

- 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_00092. Solicitud de licencia de obras en C/ Levante, 5.

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. 114/25 sobre ejecución de obras en calle Levante 5.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 17 de noviembre de 2025.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	32/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 17 de febrero de 2025 Don Sebastián Candon Delgado presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en calle Levante 5.

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 5 de junio de 2025.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 17 de noviembre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

Según la breve descripción de la memoria descriptiva y las fotografías aportadas, las obras solicitadas no se limitan a la “reforma de puerta entrada garaje y ventilacion”, ya que se aumenta la altura y por consiguiente el volumen edificado, se sustituye o ejecuta una nueva cubierta y se modifica la fachada.

Dichas obras, toda vez que se alteran los parámetros de ocupación y altura, conllevan incremento en la edificabilidad, modificación estructural y aumento de volumen, no pueden considerarse sujetos a declaración responsable, sino a licencia urbanística, según los artículos 291 y 293 del Reglamento General de la LISTA.

Deberá identificar correctamente el inmueble, toda vez que se ha podido comprobar que catastralmente le corresponde el número 1 de la Calle Levante.

Para la ejecución de las obras descritas será necesario la tramitación de la correspondiente Licencia de Obras, según el artículo 292 del Reglamento de la LISTA, a la que se deberá adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, así como el encargo a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud.

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.

CONCLUSIÓN:

La presente Declaración Responsable de Obra NO es correcta, ya que las obras descritas NO están sujetas a Declaración de Obra sino a Licencia de Obra, estimándose que estas deficiencias tienen carácter esencial en base al artículo 369.3 del Reglamento de la LISTA.”

CONSIDERACIONES

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	33/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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.

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

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	34/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



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

Cuando una declaración responsable o comunicación previa 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. La no subsanación en el plazo establecido determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación, quedando sin efectos la declaración responsable presentada.

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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	35/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



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.

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 declarar la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa y a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación. La declaración de ineficacia de la declaración responsable o comunicación determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación. Motivadamente, el Ayuntamiento podrá excluir de la imposibilidad de iniciar o continuar aquellas partes de la actuación que sí sean manifiestamente compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

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 declare la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa, lo que determinará la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

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

QUINTO.- Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración competente entienda que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, y siempre que se trate de actos y usos en curso o terminados, incoará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que se tramitará y resolverá conforme a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

El procedimiento se incoará de oficio, previos informes técnico y jurídico, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia. A estos efectos, se podrán

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	36/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



incorporar al procedimiento los informes que, en su caso, ya se hubieran emitido sobre la adecuación a la legalidad territorial o urbanística de la actuación como consecuencia de la actividad de control realizada por la Administración sobre la declaración responsable o comunicación previa.

En el acuerdo de inicio se ordenará como medida provisional la prohibición de continuar la actuación o su inmediata paralización, así como, en su caso, cualesquiera otras medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer conforme a lo señalado en el Reglamento. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común, y deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

La resolución por la que se ordenaren las medidas provisionales antes referidas tendrá carácter inmediatamente ejecutiva, y no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

En caso de incumplimiento de las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley y en el Reglamento respecto a la ejecución forzosa y los medios de ejecución forzosa allí previstos.

Regirá para la notificación y ejecución de las medidas provisionales adoptadas lo señalado en el artículo 358 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

El acuerdo de inicio del procedimiento habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente las razones por las que la actuación no se ajusta a la ordenación territorial o urbanística.

El interesado dispondrá de un plazo de audiencia de diez días para formular las alegaciones que estime oportunas.

La resolución que ponga fin al procedimiento, que será motivada, determinará, en su caso, la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización, y ordenará las medidas que resulten necesarias para reponer la realidad física alterada y conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo dispuesto en el Reglamento.

En cualquier momento se dispondrá el archivo del procedimiento en el supuesto de que se presentase una declaración responsable o comunicación previa adecuada a la legalidad territorial o urbanísticas para la actuación, sin perjuicio del control posterior que sobre la misma proceda.

La resolución finalizadora se entiende sin perjuicio de la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	37/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento previsto en este artículo será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

En el caso de que la actuación declarada o comunicada, o la efectivamente ejecutada a su amparo, esté sometida a licencia urbanística, se seguirá el procedimiento de restablecimiento y trámites previstos para las actuaciones sin título administrativo habilitante o contraviniendo sus términos. Este mismo procedimiento previsto para las actuaciones sin título administrativo se seguirá cuando las actuaciones sujetas a declaración responsable se realicen sin que ésta se haya presentado cuando sea preceptiva, o excedan de lo declarado.

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada está sometida a LICENCIA URBANÍSTICA de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 17 de noviembre 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

Primero.- Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 17 de febrero de 2025 por Don Sebastián Candon Delgado, ante el Registro General para “reforma de puerta entrada garaje y ventilación”, con el alcance y efectos definidos en el artículo 370 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.

Segundo.- En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior comunicar a Don Sebastián Candon Delgado la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejecutando.

Tercero.- Dese traslado del presente acuerdo a la Policía Local con objeto de que se emita informe en el que se dé cuenta del estado de las obras declaradas, y en todo caso se comunique inmediatamente el contenido del presenta acuerdo al interesado.

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

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.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	38/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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 6. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

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 7. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL Y PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES EN MATERIA DE ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS, MEDIOAMBIENTALES Y DE URBANISMO.

7.1.- Expediente de Urbanismo nº 2025_11023_IUR_00003. Propuesta en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 11.117.

Código Seguro De Verificación	WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	39/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==			



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 2025_11023_IUR_00003

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 11.03.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 9 de diciembre de 2025 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación con fecha 26 de febrero de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que concluye:

“Primero.- La edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación no declarado. No constando resolución municipal de reconocimiento de AFO.

Segundo.- A efectos registrales, se hará constar expresamente la situación urbanística descrita y todas las limitaciones indicadas en el presente informe.”

Vistas las siguientes consideraciones:

“Primera.- En el ámbito de la legislación autonómica la declaración de obra nueva se regula en la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía con el siguiente contenido:

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.

c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	40/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.

b) Licencia de ocupación o utilización, o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

Todo ello, sin perjuicio de la constancia registral de la terminación de la obra de edificaciones respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.”

Segunda.- Con carácter general y en el ámbito de la legislación estatal debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 28 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.

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

Código Seguro De Verificación	WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	41/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==			



2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados."

Tercera.- El artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía determina las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	42/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación,

A estos efectos, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre .

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística

Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 11.117 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por el Notario de Cádiz, Don Iñigo Fernández de Córdoba

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	43/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



- Claros, el día 17 de julio de 2025 y número de protocolo 1.447 se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
2. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
 3. Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
 4. Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares se encuentren sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia,
 5. Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.2.- Expediente de Urbanismo nº 2026_11023_AMA_00005. Expediente de abandono de vehículo en Avda. de la Feria.

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 sobre abandono de vehículo iniciado a Alecom Technology S.L., expediente 2026_11023_AMA_00005.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 7 de marzo de 2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 17 de agosto de 2025, se realiza denuncia de la Jefatura de la Policía Local en el que se pone de manifiesto el abandono de un vehículo de acuerdo con el siguiente detalle:

- Titular: Alecom Technology S.L.
- Lugar del Abandono: Avda. Prado de la Feria
- Matricula o número de bastidor: 0039JKX
- Marca y Modelo: Renault Kangoo

Segundo.- La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2025 se adopta acuerdo, concretado en los puntos que se detallan a continuación:

“**Primero.-** Requerir a Alecom Technology S.L. para que en plazo de un mes proceda a la retirada del vehículo, advirtiéndole que si no lo hiciere se procederá a su tratamiento como residuo doméstico siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, ordenando su traslado a un centro autorizado de tratamiento de vehículos para su destrucción y

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	44/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



descontaminación, y pudiendo constituir los hechos descritos una infracción grave prevista en el [artículo 108.3.c\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incoándose procedimiento sancionador por los mencionados hechos, y pudiendo ser sancionado con multa de 2001 euros hasta 100.000 euros, de acuerdo con el [artículo 109.1.b.1º\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Segundo.- Advertir a Alecom Technology S.L que si no fuera de su interés la retirada del mencionado vehículo, sólo quedará exento de responsabilidad administrativa si lo cede a un gestor de residuos autorizado para realizar las operaciones que componen la gestión de los residuos, y siempre que la entrega de los mismos se realice cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación sectorial en materia de residuos”

La resolución municipal ha sido publicada en el BOE con fecha notificado con fecha 29 de enero de 2026.”

Vistos los fundamentos siguientes:

“Primero.- La [Ley 7/2022](#), de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, considera como residuo doméstico, entre otros, los vehículos abandonados ([artículo 2](#)), siendo competencia de las Entidades locales la gestión de este tipo de residuos, en los términos establecidos en esta Ley y en las que, en su caso, dicten las Comunidades Autónomas, de conformidad con el [artículo 25.2.b\)](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el [artículo 9.6](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

Corresponde a los municipios, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte, la valorización y eliminación de los residuos domésticos, en la forma en que establezcan las respectivas Ordenanzas.

Segundo.- El [artículo 106.1.b\)](#) del texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, establece que la Administración competente en materia de gestión del tráfico podrá ordenar el traslado del vehículo a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su posterior destrucción y descontaminación cuando permanezca estacionado por un período superior a un mes en el mismo lugar y presente desperfectos que hagan imposible su desplazamiento por sus propios medios o le falten las placas de matrícula.

Tercero.- Con anterioridad a la orden de traslado del vehículo, la Administración requerirá al titular del mismo advirtiéndole que, de no proceder a su retirada en el plazo de un mes, se procederá a su traslado al Centro Autorizado de Tratamiento.

Cuarto.- Este Ayuntamiento tiene competencia en la recogida y tratamiento de este tipo de residuos de conformidad con el [artículo 25.2.b\)](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el [artículo 9.6](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

Quinto.- Examinado el expediente se comprueba que se cumplen todas las

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	45/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

circunstancias previstas en el referido precepto para acordar la retirada del vehículo y su traslado a un Centro Autorizado de Tratamiento.”

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.- Autorizar el tratamiento residual del vehículo abandonado Renault Kangoo, matrícula 0039JKX, en Avda. Prado de la Feria, resultando su titular Alecom Technology S.L., y ordenando su traslado a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su posterior destrucción y descontaminación, procediendo de acuerdo con lo dispuesto en el [Real Decreto 265/2021](#), de 13 de abril, sobre los vehículos al final de su vida útil y por el que se modifica el Reglamento General de Vehículos, aprobado por el Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre.

SEGUNDO.- Dese traslado del acuerdo adoptado a la Jefatura de la Policía Local con objeto de que gestione el tratamiento residual del vehículo y notifíquese la presente Resolución al interesado, con indicación de los recursos que sean pertinentes.

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.

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

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 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	46/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



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 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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 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 conclusos 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 conclusos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	47/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

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 19. EXPEDIENTES DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

19.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00035. Solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de inmueble sito en C/ Muro, 17.

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. 344/25 sobre solicitud de declaración de fuera de ordenación de edificación sita en el número 17 de la calle Muro.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 10 de marzo de 2026.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 18 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de marzo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 8 de mayo de 2025 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Ignacio Miguel Castrillón Fernández en representación de D. Manuel Sánchez Pérez de Lara y Doña Nuria Camacho Montero en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de una edificación de uso residencial, incluida en un inmueble plurifamiliar, y que se localiza en el número 17 de la calle Muro.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de requerir informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura, órgano sectorial competente, al encontrarse la edificación en el ámbito de protección del entorno BIC “MURALLAS MEDIEVALES” y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 408.2 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.

El informe es remitido el 19 de noviembre de 2025 y recoge lo acordado por la ponencia técnica de Patrimonio Histórico de Cádiz en la sesión celebrada el 4 de noviembre concluyéndose que:

“De acuerdo a lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y art. 32 de la ya derogada Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	48/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

Andalucía, mediante Resolución de 10 de mayo de 2007 de la Dirección General de Bienes Culturales se le atribuye al Ayuntamiento de Medina-Sidonia la delegación de la competencia para autorizar directamente las obras y actuaciones en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, que afecten a únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno.

Se observa que las actuaciones consumadas en un inmueble del entorno del bien de interés cultural denominado Arco de la Pastora responden a un tipo de infracción tasado en el art. 110.k de la ley, quedando de manifiesto en la documentación aportada que se ha superado el plazo de prescripción determinado en el art. 119 de la ley. La obra, no siendo ejemplar, al menos no es disruptiva con la contemplación, apreciación o estudio del Monumento. Por todo ello, únicamente procede tomar conocimiento del asunto.

En cualquier caso, se considera oportuno recordar que de acuerdo al art. 4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, corresponde a los municipios la misión de colaborar activamente en la protección y conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andalúz que radiquen en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos.

Igualmente, atendiendo la configuración arquitectónica resultante de las actuaciones comunicadas y de cara al futuro, es necesario incidir en que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, determina de forma general el veto a las segregaciones de parcelas, que serán excepcionales y requieren de la aprobación de la Consejería de Cultura."

Tercero.- Con fecha 10 de marzo de 2026, la arquitecta municipal emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación qxYg3fq/oNLaxfMLpJyUaA==

Cuarto.- Con fecha 16 de marzo de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación 5s5ArNZ9q/UxJSWR+pNxdg==

Quinto.- Con fecha 18 de marzo de 2026 se ha emitido informe propuesta de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

Primera.- La normativa básica que regula la materia comprendida en este expediente se articula en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el 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 cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones irregulares respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, así como reconocer su situación jurídica.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	49/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



Segunda.- Desde el punto de vista del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación bajo el concepto de edificación irregular objeto de dicho procedimiento, han de considerarse toda edificación, cualquiera que sea su uso, realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones y que se ubiquen en cualquier tipo de suelo.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

De acuerdo con el contenido del expediente las edificaciones objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 404 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.

Tercera.- La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Cuarta.- El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Quinta.- El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

Sexta.- El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	50/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021
- g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- h) A los efectos del artículo 409.1.f 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 se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

Séptima.- Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Octava.- Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	51/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

Si la edificación pudiera afectar a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, se remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

Novena.- A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.

Décima.- Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riegos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Decimoprimera.- Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Decimosegunda.- Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	52/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

Decimotercera.- No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
- b) Que se ubiquen en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, sometiéndose en este caso a los plazos establecido en la normativa sectorial correspondientes, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.
- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres
- f) Que se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.
- g) Que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- h) Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía no prescrita.
- i) Para edificaciones aisladas en suelo rústico, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 151.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Decimocuarta.- La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

Código Seguro De Verificación	WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	53/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQqL8QImhewZVlvFF/0g==			



a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

Decimoquinta.- Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable.

Decimosexta - El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Decimoséptima.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

Decimoctava.- El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

Decimonovena.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46		
Observaciones		Página	54/68		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==				

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

Vigésima. - De acuerdo con la documentación aportada y lo expuesto en el informe técnico, los terrenos en cuestión no afectan a dominio público y servidumbres de protección, ni a suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen. Así mismo no afectan a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, ni a zonas verdes y espacios libres.

Vigesimoprimer.- Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

De acuerdo con el contenido del expediente, la edificación cuenta con los suministros de Agua, proporcionado por la empresa Medina Global, y suministro eléctrico, proporcionado por EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES. No obstante, dichos suministros no han contado con la autorización municipal y deben ser regularizados.

Vigesimosegunda.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	55/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

Vigesimotercera.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

Vigesimocuarta.- 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 10 de marzo de 2026 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente, resultando conforme a la normativa de aplicación y cumpliendo el procedimiento seguido hasta la fecha con las determinaciones procedimentales establecidas legalmente, de acuerdo con lo informado desde un punto de vista jurídico por el técnico de urbanismo con fecha 11 de marzo de 2026.

Vigesimoquinta.- El organo competente para el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 404.5 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 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:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación que a continuación se especifican con las condiciones que se describen por haber transcurrido el plazo el restablecimiento del orden jurídico infringido y que se localiza en el número 17 de la calle Muro (referencia catastral 7790115TF3379S0002RK e incluida en la finca 11.460 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia.)

- Uso. Vivienda
- Superficie Construida 83,53 m²
- Valoración de la Edificación 58.329,99 euros
- Identificación Georreferenciada:

SEGUNDO. Reconocer la aptitud de la edificación descritas para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad exigidas para su habitabilidad o uso. Este reconocimiento no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

TERCERO.- La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	56/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

licencia urbanística, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

En este caso y habida cuenta de que la vivienda que se pretende reconocer forma parte de un edificio plurifamiliar, los efectos pretendidos se han de considerar como análogos a una división horizontal comprendiendo la superficie y linderos de la vivienda que es objeto del presente expediente.

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 el reconocimiento de la parcela y sus efectos se concede bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento, 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.

CUARTO.- No consta en los archivos municipales disponibles la sustanciación de procedimientos penales ni de protección de la legalidad de naturaleza urbanística o sectorial que afecte a la edificación que pudieran afectar a la edificación

QUINTO.- El régimen otorgado de asimilado a fuera de ordenación habilita al interesado a la ejecución exclusivamente de obras reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad del inmueble, debiendo para ello solicitarse y concederse, con carácter previo, la oportuna licencia urbanística.

SEXTO.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

SÉPTIMO.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

OCTAVO.- No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	57/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

NOVENO. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

DÉCIMO. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

DECIMOPRIMERO. Se deberá proceder a la regularización de los suministros constatados de Agua, proporcionado por la empresa Medina Global, y eléctrico, proporcionado por EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES. y sobre los que no consta su autorización.

DECIMOSEGUNDO. -Aprobar la liquidación nº 23/2026/32/5 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Valor de la construcción..... | 58.329,99 € |
| 2. | Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)..... | 2.158,21 € |
| 3. | Pagado en autoliquidación:..... | 0,00 € |
| 4. | TOTAL LIQUIDACION (2-3):..... | 2.158,21 € |

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 23/2026/32/5:

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| - 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	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	58/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



19.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00039. Solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificaciones sitas en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 63, Parcela 14, registral número 13.297).

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. 782/24 sobre solicitud de declaración de fuera de ordenación en polígono 63, parcela 14.

Visto el informe emitido por el servicio técnico y jurídico de la Diputación de Cádiz de fecha 3 de octubre de 2025.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 18 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de marzo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 7 de octubre de 2024 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don José Luis Candón González en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 63 del Parcela 14, registral número 13.297).

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 4 de abril de 2025.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 3 de octubre de 2025 los servicios técnicos y jurídicos del servicio de asistencia a municipios emiten informe en el que se concluye:

“1º. La ficha técnica aportada es insuficiente para acreditar que la edificación objeto de solicitud de AFO dispone de un sistema de depuración de aguas residuales que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de la aguas subterráneas o superficiales, ya que el técnico redactor del documento no certifica que la fosa identificada en la ficha esté instalada en el terreno, no se aporta fotografías de la misma ni coordenadas de su ubicación.

2º. La resolución de la Agencia Andaluza del Agua que se adjunta es desfavorable, por lo que el suministro de agua para la vivienda no se puede realizar mediante pozo, debiéndose proceder a su regularización o al sellado del mismo.

Por consiguiente, dado que no se ha acreditado que las edificaciones objeto de AFO reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para su habitabilidad, conforme a lo dispuesto en el art. 407 del RGLISTA, SE INFORMA

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones			Página	59/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



DESAVORABLEMENTE LA SOLICITUD DE AFO PRESENTADA POR D. JOSÉ LUIS CANDÓN GONZÁLEZ.”

Cuarto.- Con fecha 18 de marzo de 2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

CONSIDERACIONES

Primera.- La normativa básica que regula la materia comprendida en este expediente se articula en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el 22 de diciembre de 2022 el 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 cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo rústico, así como reconocer su situación jurídica.

Segunda.- Desde el punto de vista del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación bajo el concepto de edificación irregular objeto de dicho procedimiento, han de considerarse toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	60/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

De acuerdo con el contenido del expediente las edificaciones objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 404 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.

Tercera.- La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Cuarta.- El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Quinta.- El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

Sexta.- El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	61/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021

g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.

h) A los efectos del artículo 409.1.f 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 se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

Séptima.- Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Octava.- Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

Si la edificación pudiera afectar a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, se remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

Novena.- A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.

Décima.- Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	62/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

Decimoprimera.- Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Decimosegunda.- Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

Decimotercera.- No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
- Que se ubiquen en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, sometiéndose en este caso a los plazos establecido en la normativa sectorial correspondientes, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.
- Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Las que afecten a zonas verdes y espacios libres
- Que se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión,

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	63/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

- Que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía no prescrita.
- Para edificaciones aisladas en suelo rústico, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 151.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Decimocuarta.- La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.

b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	64/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

Decimoquinta.- Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable.

Decimosexta - El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Decimoséptima.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

Decimooctava.- El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

Decimonovena.- De acuerdo con lo informado por el servicio de asistencia a municipios de la Diputación Provincial en relación a las edificaciones (vivienda y trastero), se considera que no cumple con lo estipulado en la en el art. 407 del Reglamento General de la LISTA.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la solicitud de declaración de situación de asimilado de las edificaciones presentada por Don José Luis Candón González en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 63 del Parcela 14, registral número 13.297), *dado que no se ha acreditado que la edificación objeto de AFO reúna las condiciones mínimas de salubridad requeridas para su habitabilidad, conforme a lo dispuesto en el art. 407 del RGLISTA.*

SEGUNDO. Que se haga constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones objeto del expediente y en particular el hecho de que las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	65/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



TERCERO. Ante las evidencias constatadas continúese 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.

CUARTO.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las construcciones están valoradas en 25.154,40 €.

QUINTO.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/32/6 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

1.	Valor de la construcción.....	25.154,40 €
2.	Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €).....	930,71 €
3.	Pagado en autoliquidación:.....	0,00 €
4.	TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....	930,71 €

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 23/2026/32/6:

- 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

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:

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46	
Observaciones		Página	66/68	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			



Núm. Decreto	Fecha	Área	Parte resolutive
00244/2026	03/13/26	Fomento	Aprobación de Adenda de modificación del proyecto de obras "Renovación de pista deportiva La Pedrera"
00276/2026	03/18/26	Secretaría	Nombramiento de D. Manuel Flethes Bernal como director de ejecución y coordinador de Seguridad y Salud del "Proyecto para la sustitución del césped artificial en el campo de fútbol municipal Paco Román".
00278/2026	03/18/26	Secretaría	Aprobación del expediente y del pliego de cláusulas para la adjudicación de licencia de uso común especial de la Caseta Municipal para instalación de barra de bar con motivo de la Feria 2026.
00280/2026	03/19/26	Secretaría	Aprobación del expediente y del pliego de cláusulas para la adjudicación de licencia de uso común especial de la Caseta Ganadera para instalación de barra de bar con motivo de la Feria 2026.
00281/2026	03/19/26	Secretaría	Aprobación del expediente y del pliego de cláusulas para la adjudicación de licencia de uso común especial de la Caseta Equino para instalación de barra de bar con motivo de la Romería de San José de Malcocinado 2026.
00282/2026	03/19/26	Fomento	Aprobación del Plan de Seguridad y Salud del proyecto de obras "Proyecto para la sustitución del césped artificial en el campo de fútbol municipal Paco Román".
00283/2026	03/19/26	Secretaría	Aprobación del expediente y del pliego de cláusulas para la adjudicación de licencia de uso común especial de la Caseta Municipal para la instalación de barra de bar con motivo de la Romería de San José de Malcocinado 2026.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Código Seguro De Verificación	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino	Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones		Página	67/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		



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 09:40 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	WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	26/03/2026 09:10:12
	Cristina Barrera Merino		Firmado	25/03/2026 14:48:46
Observaciones			Página	68/68
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WXZQql8QImhewZVlvFF/0g==			

