

JMRA/CBM/rgg  
2026\_11023\_SAJLG\_00017

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**CELEBRADA EL DÍA 27 DE ABRIL DEL AÑO 2026**

**SEÑORES ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Sr. Alcalde**

Don José Manuel Ruiz Alvarado

**Sres/as miembros de la JGL:**

D<sup>a</sup> María Isabel Gautier Bolaños

D<sup>a</sup> Davinia M.<sup>a</sup> Calderón Sánchez

Don José María Bancalero García

D<sup>a</sup> Lorena Pérez Benítez

**Secretaria General:**

Doña Cristina Barrera Merino.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 27 de abril 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<sup>a</sup> 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 20 de abril 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\_PPA\_00005. Requerimiento de declaración responsable para la utilización como uso turístico de vivienda sita en C/ Pimenio, 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:

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/69                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

Visto el escrito presentado ante este Ayuntamiento por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo en Cádiz, expediente nº 419/2025

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 10.11.2025.

**Vistos los antecedentes siguientes:**

**“Primero.-** Con fecha 10 de junio de 2025 ha tenido entrada en el Registro municipal escrito remitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo en Cádiz en el que se da traslado de la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, cuyas características son las siguientes:

N. de Registro: VTAR/CA/05013

Denominación: VANESA BENITEZ NUÑEZ

Dirección: calle PIMENIO, Nº 5 C.P. 11170 MEDINA-SIDONIA MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)

Titular: VANESA BENITEZ NUÑEZ

Dirección

Titular:

16-PIMENIO Nº: 5 11170 MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)

NIF/CIF: 48970484B

Clasificación: ¿Compartida? : NO

Total unid. Alojamiento: 4

Total Plazas: 6

Ref. Catastral: 7591314TF3379S0001MJ”

**Vistos los siguientes fundamentos:**

**“Primero.-** Las viviendas y apartamentos de usos turísticos quedan reguladas básicamente, y desde un punto estrictamente sectorial, por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos en la redacción dada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía

En este sentido el alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y una actividad económica y deberá cumplir, entre otras normas, con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Por otra parte, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias

**Segundo.** – De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.a) del Decreto 28/2016, de 2 de febrero referido las viviendas de uso turístico deben cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/69                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística.

La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.

**Tercero.-** Desde del punto de vista del ejercicio de actividad, los alquileres de viviendas para usos turísticos no están sujetas a licencia de actividad (no figuran recogidas en el anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que si sujeta a calificación ambiental los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano o urbanizable. Categoría 13.31). ni en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

No obstante ha de tenerse en cuenta que el art. 3.2. del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, dice que "Corresponde a los Ayuntamientos comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable que en cada caso corresponda, al tramitar las licencias municipales y otros actos de control preventivo que afecten a los establecimientos de apartamentos turísticos ubicados en su término municipal, y en particular:

- a) La comprobación del cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en las disposiciones vigentes que regulan las materias contempladas en el art. 2, en la Sección 4ª del Capítulo II, en el Capítulo IV y en los Anexos I y II del presente Decreto.
- b) La vigilancia sobre el mantenimiento del uso turístico de los establecimientos de apartamentos turísticos conforme a la licencia municipal concedida, sancionando la utilización de sus unidades de alojamiento para un uso residencial, en edificios en los que este último uso no estuviera permitido por el planeamiento urbanístico en vigor, conforme a lo previsto en el art. 222 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Con posterioridad al citado Decreto, la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, en su art. 14. dice que se consideran actividades económicas inocuas aquellas que no se encuentren incluidas en ninguno de los catálogos o anexos de:

- a) La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- b) La Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.
- c) Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y normativa que las desarrolle.
- d) La Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 3/69                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



e) El Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

f) El Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

2. Las actividades económicas inocuas gozarán para su inicio o desarrollo de la menor intervención administrativa posible en la normativa municipal que les resulte de aplicación, y ello en el ámbito de aplicación de lo previsto en la disposición final décima de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, conforme a la redacción dada por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre.

Por lo tanto, y concluyendo, el ejercicio de la actividad turística quedará sujeta a la presentación de una declaración responsable ante el Ayuntamiento, no estando sujeta a licencia.

**Cuarto.-** Desde el punto de vista urbanístico la modificación del uso residencial para su explotación como vivienda turística implica la necesaria intervención municipal, cuyo alcance y graduación dependerá de si ese cambio de uso implica o no la ejecución de obras de reforma y el contenido de las mismas.

Conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras actuaciones, la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

Así mismo están sometidas al mismo título habilitante los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas 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 mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia."

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 4/69                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

**Primero.-** Requerir a Doña Vanesa Benítez Núñez que presente la correspondiente declaración responsable para la utilización como uso turístico de la vivienda sita en calle Pimenio, 5, incluyendo la documentación necesaria para la legalización del cambio de uso y de las obras necesarias en el caso de que se hubieran ejecutado.

La solicitud y la documentación que se deba acompañar deberá presentarse en un plazo no superior a un mes desde la fecha requerimiento municipal que así lo ordenase.

**Segundo.-** Poner en conocimiento de Doña Vanesa Benítez Núñez que la presentación de la declaración responsable indicada en el punto anterior resulta el instrumento legal habilitante para verificar la legalidad del nuevo uso implantado y el ejercicio de la actividad económica constada.

Así como que 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.

## **2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00113. Licencia de ocupación de vivienda en Avda. Del Santísimo, 18.**

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. 975/24 sobre ocupación de vivienda sita en Avda. Del Santísimo 18.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 12 de agosto de 2025.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 12 de febrero de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2026.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 11 de diciembre de 2024 Don Juan José Moreno Parrado presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ocupación amparada en licencia previa del inmueble sito en Avda. del Santísimo nº 18.

La ocupación pretendida trae causa de la licencia de obras referenciada como expediente 744/21 de los del área de urbanismo y en la que consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de diciembre de 2022 mediante el cual se concede licencia de obras a Doña Francisca Cózar Ballesteros y Don Juan José Moreno Parrado para la construcción de una vivienda unifamiliar asilada en en Avda. del Santísimo nº 18.

**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 30 de julio de 2025.

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/69                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



**Tercero.-** Con fecha 12 de agosto de 2025, la arquitecta municipal emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación zAkqAF4eQyUmxI/d2C8DGA==

**Cuarto.-** Con fecha 12 de febrero de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación Pql11jg7AdtP3GIkoduE2g==

### CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

**SEGUNDO.-** El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de ocupación e instalación tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de éste, es conforme a la normativa y a la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, o en su caso, presentada

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 6/69                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



la declaración responsable de obras, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al medio de intervención administrativa legalmente exigible.

La ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la utilización en los demás supuestos.

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

**TERCERO.-** Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

Así mismo está sometida a este medio de intervención la ocupación y utilización en edificaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.

En el caso de que se hayan ejecutado obras sin el preceptivo medio de intervención administrativa habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por el Reglamento para la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación. No obstante, cuando las obras ejecutadas sin el presupuesto habilitante sean de las sometidas a declaración responsable, podrán presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización de edificaciones amparadas en licencia de obras o en presupuesto habilitante legalmente exigibles que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como de la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto que les sirve de cobertura y, en su caso, con las modificaciones autorizadas o declaradas. Se adjuntará igualmente la representación gráfica georreferenciada y la documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 7/69                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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.

**CUARTO.-** La declaración responsable para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tienen una vigencia indefinida.

**QUINTO.-** La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, los servicios técnicos y jurídicos municipales, deberán emitir los informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 288 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

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

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

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

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

**SEXTO.-** Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 8/69                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



en que conforme a esta Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

**SÉPTIMO.-** DE acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal las obras finalmente ejecutadas han visto alterado su proyecto inicial, siendo preciso recordar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 331 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. 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.

Todo ello ha de ponerse en el contexto amparado en el artículo 293.1 apartado e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre que determina que en el caso de que se hayan ejecutado obras sin el preceptivo medio de intervención administrativa habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por el Reglamento para la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

Así mismo se ha contemplar lo dispuesto en el artículo 362.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre que indica que la solicitud, tramitación y resolución del procedimiento de legalización de actuaciones realizadas sin la licencia o el título habilitante necesario, o contraviniendo sus condiciones, se regirán por las reglas establecidas en este Reglamento para obtener licencias, con las particularidades establecidas en el citado artículo.

**OCTAVO.-** 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.

|                               |                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 9/69                |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |



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

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

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

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

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

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

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

En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos,

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 10/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

**DÉCIMO.-** 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

**DECIMOPRIMERO.-** 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.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 11/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.

**DECIMOSEGUNDO.-** 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

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

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

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 12/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 13/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

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

**DECIMOQUINTO.** - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud de legalización planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de 12 de agosto de 2025 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se pone de manifiesto que el procedimiento de legalización 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 informa y por tanto se informa con carácter FAVORABLE la actuación sometida a legalización de obras ejecutadas al margen de la licencia municipal concedida por la Junta de Gobierno municipal en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2022 y consistente la ejecución de vivienda unifamiliar aislada en Avda. del Santísimo nº 18, con las modificaciones descritas por la arquitecta municipal y que han sido descritas en la presente

Asimismo, y de acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto igualmente que la solicitud ocupación planteada resulta VIABLE urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 12 de agosto de 2025 incorporado al expediente y conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se informa con carácter favorable a la actuación sometida a declaración responsable de ocupación de vivienda unifamiliar aislada en Avda. del Santísimo nº 18.

**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 Juan José Moreno Parrado** legalización 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 CONSOLIDADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO O PAREADO  
ZONA F

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

Legalización de las obras no contempladas en la licencia concedida por la Junta de

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 14/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



Gobierno Local de fecha 9 de diciembre de 2022 para la construcción de una vivienda unifamiliar asilada en Avda. del Santísimo nº 18. Uso Residencial

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **207.024,36** euros.

d) Situación y emplazamiento de las obras  
Dirección **Avda. del Santísimo nº 18**

e) Nombre o razón social del promotor.  
**Doña Francisca Cózar Ballesteros y Don Juan José Moreno Parrado**

f) La actuación autorizada se ha de regir por el **proyecto de legalización** redactado por Don **José Gómez Delgado** colegiado número **821** del Colegio de Arquitecto de Cádiz.

**Segunda.-** Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de ocupación de vivienda unifamiliar asilada en inmueble sito en **Avda. del Santísimo nº 18**, instada por **Don Juan José Moreno Parrado**.

**Tercera.-** Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que fueron objeto de licencia, con las modificaciones experimentadas en su ejecución han sido valoradas por la arquitecta municipal, en **207.024,36** euros.

**Cuarta.-** Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la resolución con objeto de que se liquiden las tasas e impuestos legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.

**2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00114. Declaración responsable para ejecución de obras en Bda. Juan XXIII, Blq. 2, portal 1.**

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

Vista la solicitud de declaración responsable presentada ante este Ayuntamiento por parte de la Comunidad de Propietarios de la Bda. Juan XXIII bloque 2 portal 1, expediente nº 2026\_11023\_ACP\_00114

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 17.04.2026.

**Vistos los siguientes antecedentes:**

**“Primero.-** Con fecha 1 de abril de 2025 por parte de la Comunidad de Propietarios de la Bda. Juan XXIII bloque 2 portal 1 presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2.963, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en la Bda. Juan XXIII bloque 2 portal 1.

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 15/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



**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 6 de noviembre de 2025

**Tercero.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 6 de abril de 2026, en el que concluye lo siguiente:

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

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 4.700,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

**Vistos los fundamentos siguientes:**

“**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.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 16/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 17/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y en el Reglamento para los actos y usos sin licencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 18/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

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

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

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

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

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

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

**SEXTO.-** De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 6 de abril de 2026 incorporado al expediente.”

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

Primero.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en Arreglo entrada y cambio puerta edificio en el inmueble sito en la Bda. Juan XXIII bloque 2 portal 1, instada por la Comunidad de Propietarios Bda. Juan XXIII bloque 2 portal 1.

Segundo.- Poner en conocimiento de la Comunidad de Propietarios Bda. Juan XXIII bloque 2 portal 1 que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a 1 mes para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 1 de abril de 2025.

Tercero.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 19/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 4.700 euros

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

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

Sexto.- Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la resolución con objeto de que se liquiden las tasas legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.

#### **2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00115. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Salamanca, 8.**

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

Vista la solicitud de declaración responsable presentada ante este Ayuntamiento por parte de Don Lorenzo Sánchez Cornejo, expediente nº 2026\_11023\_ACP\_00115

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 17.04.2026.

#### **Vistos los siguientes antecedentes:**

**“Primero.-** Con fecha 14 de julio de 2025 Don Lorenzo Sánchez Cornejo presenta en el registro de entrada municipal, con el número 6.339, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Salamanca, 8.

**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 25 de noviembre de 2025.

**Tercero.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 6 de abril de 2026, en el que concluye lo siguiente:

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 20/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento. En la declaración responsable de obras se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que se modifica en la nueva documentación presentada, por lo que se propone dicho PEM modificado, que asciende a 2.897,45 €, como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

#### Vistos los fundamentos siguientes:

**“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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 21/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

descrita en párrafo anterior.

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 22/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 23/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



actuación afectada.

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

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

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

**SEXTO.-** De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 6 de abril de 2026 incorporado al expediente.”

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

Primero.- Tomar conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución de balcones de aluminio en el inmueble sito en calle Salamanca, 8, instada por Don Lorenzo Sánchez Cornejo.

Segundo.- Poner en conocimiento de Don Lorenzo Sánchez Cornejo que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a 1 mes para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 14 de julio de 2025.

Tercero.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 2.897,45 euros

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

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

Sexta.- Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la presente resolución con objeto de que se liquiden las tasas legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales y que se detalla en el punto tercero.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 24/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



## 2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LUR\_00036. Licencia de obras en U.E. Senda del Mudo, parcela 8.

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. 473/25 sobre licencia de obras en Senda del Mudo.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 13 de noviembre de 2025.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico del Área de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2026.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 26 de junio de 2025 Doña María Muñoz Corrales en representación de Doña María del Carmen Fernández Bey presenta en el registro de entrada municipal solicitud de licencia de obras, acompañada de determinada documentación, para la ejecución de obras consistentes en la construcción de vivienda unifamiliar en solar sito en U.E. Senda del Mudo, parcela 8.

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

- Solicitud
- PROYECTO BÁSICO y de EJECUCIÓN firmado por técnico competente
- Estudio Básico de Seguridad y Salud
- Nota simple actualizada
- Hoja de encargo de la Dirección Facultativa
- Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda
- Justificante abono de tasas municipales

**Tercero.-** Con fecha 13 de noviembre de 2025, la arquitecta municipal emite informe en el que concluye lo siguiente:

*“La propuesta presentada resulta concordante con el planeamiento vigente así como las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación según la zona de ordenanza / tipología y la del planeamiento general, Plan parcial UE1 SENDA DEL MUDO por lo que se INFORMA FAVORABLE considerando que se puede proceder a la concesión de la licencia solicitada.*

### CONDICIONANTES:

1. Según lo dispuesto en el artículo 293 RLISTA tras la efectiva y completa finalización de las obras deberá aportarse certificado final de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente, además

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 25/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



de:

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

2. 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.”

**Cuarto.-** Con fecha 22 de abril de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación W4mm2mBHB6Y1D9Dxmru35g==

### 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 26/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

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

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

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

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y , en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

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

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 24 Reglamento General de la

|                               |                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 27/69               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |



Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

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

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

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

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

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

1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.

2º. Integración paisajística.

3º. Funcionalidad y eficiencia.

4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 28/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

a) Que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.

b) Que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial o forma parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 29/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



- c) Que la ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la explotación.
- d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.

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

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

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

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

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

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

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

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

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 30/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento.

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

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

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

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

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

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

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:
  - 1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.
  - 2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
  - 3.º Alineaciones y rasantes.
  - 4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
  - 5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
  - 6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización
- c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
- d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 31/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 32/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación.

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

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

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

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

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

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

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

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 33/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

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

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

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:

- 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

**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 13 de noviembre 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 22 de abril 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

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 34/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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 Doña María Muñoz Corrales en representación de Doña María del Carmen Fernández Bey 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 de la Unidad de Ejecución SAU 1 Senda del Mudo área de ordenanza Ampliación de casco.**

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

Construcción de Vivienda unifamiliar Uso residencial de nueva planta.

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **29.604,80 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección **SAU 1 SENDA DEL MUDO, PARCELA 9 (8 EN UE1).**
- Identificación catastral: **7403709TF3470S0000XY**

e) Nombre o razón social del promotor.

**Doña María del Carmen Fernández Bey**

f) La actuación autorizada se ha de regir por el **proyecto de básico y de ejecución** redactado por **Doña María Muñoz Corrales colegiado número 1.079 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. Pendiente su nombramiento

Director de Ejecución. Pendiente su nombramiento

Coordinador de Seguridad y Salud. Pendiente su nombramiento

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,

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 35/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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.
- 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.

**CUARTA.** - Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble reformado de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

**QUINTA.-** Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la resolución con objeto de que se liquiden las tasas e impuestos legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.

## **2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LUR\_00054. Licencia de obras en C/ Velázquez, 9.**

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. 827/25 sobre ejecución de obras en calle Velazquez 9.

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

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 15 de abril de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2026.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 22 de octubre de 2025 Don Antonio Cabrera Mateos en representación de Don Manuel Macías Moreno, presenta en el registro de entrada municipal solicitud de licencia de obras, acompañada de determinada documentación, para la ejecución de obras cuyo objeto es la modificación del uso de un garaje para su transformación a vivienda en inmueble sito en la calle Velázquez número 9.

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

|                               |                                                                                                                                                   |  |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 36/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |  |         |                     |



- Solicitud y representación
- PROYECTO BÁSICO y de EJECUCIÓN firmado por técnico competente
- Estudio Básico de Seguridad y Salud
- Hoja de encargo de la Dirección Facultativa
- Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda
- Justificante abono de tasas municipales

**Tercero.-** Con fecha 18 de diciembre de 2025, la arquitecta municipal emite informe con el siguiente contenido:

*“Se presenta documento técnico correspondiente a proyecto básico y de ejecución, visado por técnico competente, para cambio de uso de garaje a vivienda en edificación de uso residencial unifamiliar, situada en suelo urbano consolidado, bajo zona de ordenanza ORDENANZA 2: AMPLIACIÓN DEL CASCO, conforme a lo establecido en el PGOU de Medina Sidonia.*

En planta primera existe actualmente una vivienda, y se pretende ejecutar el cambio de uso del garaje existente en planta baja, que cuenta con un patio de parcela de 3,00 x 3,00 m y una altura libre de 2,60 m, comprendiendo una superficie construida de 86,78 m<sup>2</sup> y una superficie útil de 72,95 m<sup>2</sup>.

Las obras proyectadas consisten en la adecuación interior del espacio al programa de vivienda, mediante la implantación de las instalaciones necesarias, la ejecución de compartimentaciones interiores y la apertura de huecos en fachada para dotar a las estancias del carácter de piezas habitables.

La fachada propuesta presenta una imagen compositiva acorde con el volumen existente, cumpliendo las condiciones generales de estética y composición establecidas en el Capítulo 2 del Título V de las Normas Urbanísticas.

Los parámetros urbanísticos de volumen, ocupación, edificabilidad, altura y situación de la edificación no se modifican con la propuesta planteada.

El programa de uso de la vivienda en planta baja será el siguiente: vestíbulo, zona de estar, cocina, dos dormitorios, baño, un aseo, despensa y patio.

VIVIENDA PLANTA BAJA Superficie construida: 86,78 m<sup>2</sup> Superficie útil: 72,95 m<sup>2</sup>

Desglose de superficies útiles:

Vestíbulo: 3,77 m<sup>2</sup>

Cocina: 14,69 m<sup>2</sup>

Zona de estar: 18,74 m<sup>2</sup>

Dormitorio 1: 17,58 m<sup>2</sup>

Dormitorio 2: 9,50 m<sup>2</sup>

Aseo: 1,67 m<sup>2</sup>

Baño: 4,63 m<sup>2</sup>

Despensa: 2,37 m<sup>2</sup>

Patio: 9,00 m<sup>2</sup>

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 37/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



A la actuación le corresponden las coordenadas UTM ETRS89, según se indica en la documentación técnica aportada.

237275.53 4039556.02  
237272.61 4039565.58  
237282.32 4039568.27  
237283.61 4039563.59  
237284.93 4039558.75  
237281.27 4039557.66  
237281.22 4039557.83  
237278.63 4039556.95

Sobre las obras de adaptación pretendidas, cabe determinar que se ajustan al planeamiento vigente, resultando viables en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.2.2 de las Normas Urbanísticas, correspondiente a la ORDENANZA 2: AMPLIACIÓN DEL CASCO, y en particular el artículo 11.2.2.2, Condiciones de las obras permitidas, apartado 1, en el que se permiten todo tipo de obras. Asimismo, el artículo 11.2.2.0 autoriza su condición de tipología plurifamiliar.

Según el documento técnico aportado, la propuesta cumple las condiciones exigidas para el uso pretendido, acreditándose el cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural, higiene y salubridad, así como de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, en particular DB-HS, y de las condiciones establecidas en la normativa municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 7.2.6 y 7.2.4 de las Normas Urbanísticas, relativos a condiciones de habitabilidad y piezas exteriores.

El cambio de uso planteado resulta urbanísticamente viable asimismo en virtud del Estudio de Detalle para RB2, con aprobación definitiva en el año 2005.

Finalmente, se procede al ajuste del Presupuesto de Ejecución Material (PEM), dado que el cambio de uso lleva aparejada la aplicación de la correspondiente tasa, aplicándose la repercusión conforme a la Ordenanza Municipal Reguladora fiscal, correspondiente a la tipología vivienda en bloque vertical entre medianeras, resultando el siguiente cálculo:  
 $388,82 \text{ €/m}^2 \times 86,78 \text{ m}^2 = 33.737,42 \text{ €}$

## CONCLUSIÓN

Examinada la documentación presentada se determina lo siguiente:

1. La propuesta presentada resulta concordante con el planeamiento vigente, así

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 38/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



como con las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación según la zona de ordenanza, tipología edificatoria y planeamiento general, por lo que **SE INFORMA FAVORABLE**, considerando que puede procederse a la concesión de la licencia para cambio de uso solicitada.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 293 del Reglamento de la Ley 7/2021 (RLISTA), será necesaria la solicitud de licencia de ocupación una vez finalizadas las obras autorizadas, debiendo aportarse, a tal efecto:

- Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, suscrito por técnico competente, junto con declaración de conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado.
- Boletines de la puesta en marcha de las instalaciones.
- Certificado / autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de ocupación”.

**Cuarto.-** Con fecha 15 de abril de 2026 el técnico de urbanismo ha emitido informe jurídico con código de verificación seguro Al6N4Zak1hKSEzwLYKXvGQ==

### 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 suelo 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.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 39/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

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

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y , en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 40/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

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

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

1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.

2º. Integración paisajística.

3º. Funcionalidad y eficiencia.

4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 41/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

a) Que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.

b) Que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial o forma parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 42/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



- c) Que la ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la explotación.
- d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.

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

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

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

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

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

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

**NOVENO.-** Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 43/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento.

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

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

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

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

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

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

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:
  - 1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.
  - 2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
  - 3.º Alineaciones y rasantes.
  - 4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
  - 5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
  - 6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización
- c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
- d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá,

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 44/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

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

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

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

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

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

**DECIMOSEGUNDO.-** El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular: La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud.

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 45/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 46/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

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

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

**DECIMOQUINTO.** - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de 18 de 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 constando informe jurídico con carácter FAVORABLE de fecha 15 de abril 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 órgano 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

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 47/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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 Antonio Cabrera Mateos en representación de Don Manuel Macías Moreno**, 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, área de ordenanza Residencial Ampliación de casco.

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará  
Modificación del uso de un garaje preexistente para su adaptación a una vivienda. Uso residencial.

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en **33.737,42 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección: calle Velázquez número 9.
- Identificación catastral: 7497014TF3379N0001EO
- Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda

237275.53 4039556.02  
237272.61 4039565.58  
237282.32 4039568.27  
237283.61 4039563.59  
237284.93 4039558.75  
237281.27 4039557.66  
237281.22 4039557.83  
237278.63 4039556.95

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 48/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



e) Nombre o razón social del promotor.  
Don Manuel Macías Moreno

f) La actuación autorizada se ha de regir por el **proyecto de básico y de ejecución** redactado por **Don Antonio Cabrera Mateos colegiado número 1.913 del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores 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 Antonio Cabrera Mateos colegiado número 1.913 del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Cádiz**

Director de Ejecución. **Don Antonio Cabrera Mateos colegiado número 1.913 del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Cádiz**

Coordinador de Seguridad y Salud. **Don Antonio Cabrera Mateos colegiado número 1.913 del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Cádiz**

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, queda establecida en un plazo **de tres meses** para iniciar las actuaciones y de **nueve 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.
- 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.

**Cuarta. -** Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble reformado de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

**Quinta.-** Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la resolución con objeto de que se liquiden las tasas e impuestos legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.

**2.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_SEG\_00009. Licencia de parcelación de finca rústica sita en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 61 parcela 58, Polígono 62 parcela 56, Polígono 62 parcela 57).**

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 49/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

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. 525/25/25 sobre licencia de parcelación de finca rústica en San José de Malcocinado.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 5 de diciembre de 2025.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 6 de abril de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2026.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 21 de julio de 2025, Doña Antonia Peralta Ríos, presenta en el registro de entrada municipal, escrito en el que viene a solicitar licencia de parcelación de una finca rústica sita en el Paraje San José de Malcocinado (Polígono 61 parcela 58, Polígono 62 parcela 56, Polígono 62 parcela 57 del inventario de fincas rústicas, finca registral 9.076).

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

- Solicitud
- Memoria técnica suscrito por arquitecto y a la que se acompaña la documentación necesaria.

**Tercero.-** Con fecha 5 de diciembre de 2025, el arquitecto técnico municipal emite informe con código seguro de verificación 1Y2wrBRHbAUzTe7s0m8t9w==y en el que concluye lo siguiente:

*"A la vista de lo expuesto, y considerando que la segregación solicitada cumple con la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como con las determinaciones del planeamiento municipal, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la Licencia Municipal de Segregación de la finca rústica descrita en el expediente: finca registral nº 9.076, sita en San José de Malcocinado (Polígono 62 Parcela 56, Polígono 62 Parcela 57 y Polígono 61 Parcela 58), referencias catastrales 11023A061000580000ZB, 11023A062000560000ZJ y 11023A062000570000ZE, del Término Municipal de Medina Sidonia, solicitada por Antonia Peralta Ríos, al justificarse el cumplimiento de la normativa urbanística que resulta de aplicación y no generar afecciones al viario, infraestructuras ni ordenación vigente."*

**Cuarto.-** Con fecha 6 de abril de 2026 el técnico de urbanismo ha emitido informe jurídico con código de verificación seguro W2hl9QhQktq+EA9BwqLO8w=.

### **CONSIDERACIONES**

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 50/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 51/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

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

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

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 52/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal

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

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

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

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

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

**SÉPTIMO.-** Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 53/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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.

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

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

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:
  - 1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.
  - 2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
  - 3.º Alineaciones y rasantes.
  - 4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
  - 5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
  - 6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización
- c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
- d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 54/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

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

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

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

**DÉCIMO.-** El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular: La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 55/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 56/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- Nombre o razón social del promotor.
- Técnico autor del proyecto.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 57/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

Las licencias caducarán cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia, también cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente

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

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

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**Primera.-** Conceder a **Doña Antonia Peralta Ríos** la licencia de parcelación solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Suelo Rústico, suelo clasificado por el vigente PGOU como SUELO NO URBANIZABLE

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 58/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA:  
POR VEGETACIÓN Y ARBOLADO y SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL  
O NATURAL: DE RÉGIMEN GENERAL.

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

**Segregación de finca rústica con una superficie inicial de 114.048,656 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la medición técnica realizada y con una superficie de acuerdo con los datos catastrales de 114.051,00 m<sup>2</sup> y de cuyo proceso surgirán dos fincas rústicas de 71.680,872 m<sup>2</sup> y 42.367,784 m<sup>2</sup>.**

c) Descripción de las fincas surgidas del proceso de parcelación

FINCA Nº 1.

Parcela de forma sensiblemente rectangular con una superficie de 71.680,872 m<sup>2</sup>. Sin edificaciones en su interior. Se corresponde con las parcelas catastrales nº. 11023A062000560000ZJ y nº. 11023A061000580000ZB.

FINCA Nº 2.

Parcela de forma sensiblemente con una superficie de 42.367,784 m<sup>2</sup>. En su interior se ubica vivienda de 111 m<sup>2</sup>, piscina de 42 m<sup>2</sup> y cuarto de aperos de 34 m<sup>2</sup>. ". Se corresponde con la parcela catastral nº. 11023A062000570000ZE.

d) Situación y emplazamiento de la parcelación

- Dirección: San José de Malcocinado
- Identificación catastral: 11023A062000560000ZJ 11023A061000580000ZB 11023A062000570000ZE
- georreferenciación de la finca

Finca n.º 1

| FINCA - B |              |              |
|-----------|--------------|--------------|
| Nombre    | Coord. X (m) | Coord. Y (m) |
| 1         | 244636.360   | 4028721.120  |
| 2         | 244687.680   | 4028893.200  |
| 3         | 244691.310   | 4028893.840  |
| 4         | 244716.120   | 4028883.470  |
| 5         | 244731.000   | 4028895.190  |
| 6         | 244742.280   | 4028903.760  |
| 7         | 244755.500   | 4028907.370  |
| 8         | 244699.980   | 4028722.660  |
| Nombre    | Coord. X (m) | Coord. Y (m) |
| 9         | 244346.070   | 4027723.670  |
| 10        | 244334.820   | 4027724.990  |
| 11        | 244632.550   | 4028714.850  |
| 12        | 244682.580   | 4028716.150  |
| 13        | 244695.620   | 4028716.420  |
| 14        | 244394.450   | 4027723.790  |

Finca nº 2

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 59/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



| FINCA - A |              |              |
|-----------|--------------|--------------|
| Nombre    | Coord. X (m) | Coord. Y (m) |
| 15        | 244146.550   | 4027013.550  |
| 16        | 244142.380   | 4027015.460  |
| 17        | 244118.960   | 4027024.170  |
| 18        | 244134.110   | 4027073.730  |
| 19        | 244136.550   | 4027081.720  |
| 20        | 244151.380   | 4027130.210  |
| 21        | 244164.240   | 4027172.280  |
| 22        | 244330.950   | 4027717.550  |
| 23        | 244338.730   | 4027716.030  |
| 24        | 244355.740   | 4027712.540  |
| 25        | 244390.090   | 4027715.400  |
| 26        | 244237.210   | 4027212.240  |
| 27        | 244218.650   | 4027151.150  |
| 28        | 244173.730   | 4027003.290  |

e) Nombre o razón social del promotor.  
Doña Antonia Peralta Ríos

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

- Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía la licencia se otorga y expide bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.
- Deberá tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro las modificaciones en el parcelario rústico que surjan del presente proceso

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

**Cuarta.-** Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la resolución con objeto de que se liquiden las tasas e impuestos legalmente exigibles conforme a la valoración llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.

### PUNTO 3. APROBACIÓN INICIAL DE PLANES PARCIALES PLANES ESPECIALES O PROYECTOS DE ACTUACIÓN

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 60/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



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 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

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.**

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 8. APROBACIÓN DE PROYECTOS Y MEMORIAS TÉCNICAS DE OBRAS MUNICIPALES.**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 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 concluidos 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 concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 61/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

#### **PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 16. OTORGAMIENTO, SOLICITUD Y ACEPTACIÓN DE SUBVENCIONES. BONIFICACIONES DE TRIBUTOS MUNICIPALES.**

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

#### **PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.**

**17.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LAI\_00003. Declaración responsable para licencia de apertura de actividad de oficina en Avda. Prado de la Feria, 37, 4B, 4C. Declaración de ineficacia.**

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

Visto el expediente iniciado a instancia de la entidad OGARA SCA, expediente nº 2026\_11023\_LAI\_00003.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 62/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 23.01.2026.

**Vistos los siguientes antecedentes de hecho:**

**“Primero.-** Con fecha 2 de septiembre de 2025 y registrado con el número 7.423 se presenta solicitud mediante modelo normalizado de Declaración Responsable suscrita por la entidad OGARA SCA, para el ejercicio de la actividad descrita por el interesado como “oficina” en establecimiento sito en la Avda. Prado de la Feria, 37, 4B 4C.

**Segundo.-** Con fecha 18 de noviembre de 2025, el arquitecto técnico municipal emite informe con el siguiente contenido:

“Realizada visita de inspección y revisada la documentación aportada, se comprueba que presenta deficiencias técnicas, por lo que se considera que la presente Declaración Responsable NO es correcta:

El local solo dispone de un aseo, sin vestíbulo previo, y no cuenta con los medios de ventilación exigidos:

Normas Urbanísticas:

8.2.2 COMERCIAL

8.2.2.3 Condiciones

Los locales comerciales dispondrán de un aseo (retrete y lavabo), como mínimo, para aquéllos de superficie inferior a 25 m2 de superficie útil, debiendo establecerse uno para cada sexo, hasta 150 m2 o fracción más y, en cualquier caso, un equipo de dos aseos independientes por cada 10 empleados o fracción.

No tendrán nunca comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, debiendo disponerse un vestíbulo de separación al resto del local.

Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios (RITE):

Instrucción Técnica IT 1.1 Exigencia de bienestar e higiene: IT 1.1.4.2. Exigencias de calidad del aire interior: Art. 11. Bienestar e higiene: Punto 2: “El resto de edificios dispondrá de un sistema de ventilación para el aporte del suficiente caudal de aire exterior que evite, en los distintos locales en los que se realice alguna actividad humana, la formación de elevadas concentraciones de contaminantes, de acuerdo con lo que se establece en el apartado 1.4.2.2 y siguientes”

Igualmente se comprueba en la visita la instalación inadecuada de aparatos de climatización:

Normas Urbanísticas:

7.1.2.35 Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de acondicionamiento de aire o simple refrigeración, evacuación de humos o extractores o similares podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Deberán atenderse, así mismo, a las condiciones que pudieran imponerse en cada caso para su ubicación en patios interiores, a los que de forma general y mientras no se permita expresamente no podrán tener tomas o salidas dichas instalaciones.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial no podrán tener salida a fachadas a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

**4.- CONCLUSIÓN:**

La solicitud de inicio de actividad solicitada, se encuentra dentro de los actos sujetos a

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 63/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

#### Declaración Responsable.

La declaración responsable NO cumple documentalmente con lo dispuesto en la normativa aplicable y el establecimiento NO cumple en lo relativo a las condiciones urbanísticas y técnicas que le son de aplicación conforme a las características del local y a la actividad que en el mismo se realizará.

Visto lo anteriormente expuesto, se emite INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE respecto a la declaración responsable presentada por Ogara, S. Coop. And. para la apertura de actividad de Oficina en el local sito en Avenida Prado de la Feria 37 Local 4By 4C, por incumplimiento de la normativa urbanística y técnica aplicable, así como por deficiencias en la documentación aportada, estimándose que estas deficiencias tienen carácter esencial en base al artículo 369.3 del Reglamento de la LISTA.

Se recuerda que según las NNUU, en el Artículo 12. Documentación incompleta: La presentación de la documentación incompleta o incorrecta no producirá los efectos de iniciación del procedimiento.”

#### Vistas la consideraciones jurídicas siguientes:

**“Primero.-** De acuerdo a lo informado por el técnico municipal se trata de una actividad no clasificada sectorialmente, cuyo ejercicio está sujeta al régimen de declaración responsable, de conformidad con la normativa urbanística, medioambiental y sectorial aplicable (y en particular, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas), tratándose de una actividad económica inocua.

**Segundo.** - Finalmente es preciso indicar que de acuerdo con la normativa municipal, el procedimiento para actividades sometidas a declaración responsable se recoge en los artículos 73 a 83 de la vigente Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia.

**Tercero.-** De acuerdo con lo informado por el técnico municipal, la documentación aportada no se adecua a lo requerido en el artículo 77 de la Ordenanza reguladora informándose desfavorablemente la declaración responsable de actividad, por lo que su presentación NO habilita al interesado para el ejercicio de la actividad pretendida conforme a dicha declaración responsable.

**Cuarto.-** Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.1. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, las Entidades Locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través, entre otros, de sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

**Quinto.-** Considerando que a tenor del artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las Administraciones Públicas velarán por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 64/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan.

**Sexto.-** En el supuesto de que el establecimiento sea de una actividad de comercio minorista, considerando que a tenor del artículo 7.1 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, determina que corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía y a los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia, la inspección, entre otros, de actividades, instalaciones y establecimientos comerciales, así como solicitar cuanta información resulte precisa.

**Séptimo.-** Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta ley.

**Octavo.-** De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75 y 76 de la Ordenanza reguladora de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, la documentación técnica adjunta a la Declaración Responsable deberá acreditar el cumplimiento de las exigencias derivadas de las normas aplicables al día de la fecha de su presentación ante la Administración municipal. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la Declaración Responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

**Noveno.-** Se acredita en el expediente que por parte del técnico municipal se ha verificado que la actividad comunicada resulta ineficaz por cuanto, al margen de que no se aporta la documentación necesaria, el local no reúne las condiciones urbanísticas necesarias para el desarrollo de la actividad, y en concreto se incumple el artículo el artículo 8.2.2.3 del Plan General, así como la norma sectorial incluida en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios de acuerdo con el contenido del informe técnico municipal aludido"

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

**Primero.-** Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 2 de septiembre de 2025 por la entidad OGARA SCA, ante el Registro General con el objeto de desarrollar la actividad de Oficina administrativa vinculada a la prestación del Servicio de Ayuda a Domicilio, con el alcance y efectos definidos en el artículo 369.4 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 y Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 65/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia

Segundo.- En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior comunicar a la entidad OGARA SCA, la imposibilidad de iniciar o continuar la actividad declarada, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejerciendo.

Tercero.- Dese traslado del presente acuerdo a la Policía Local para su conocimiento y efectos oportunos.

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

## PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

### 18.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_OEJ\_00008. Orden de ejecución de obras para el restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato en inmueble sito en Avda. Del Atlántico, 3.

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

Visto el expediente de orden de ejecución iniciado sobre el inmueble sito en la Avda. del Atlántico, 3, expediente nº 2026\_11023\_OEJ\_00008.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 16.04.2026.

#### Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 5 de agosto de 2024 se emite Acta de la Policía Local, en el que se pone de manifiesto el estado de abandono que presenta un inmueble sito en el numero 3 de la Avda. del Atlántico.

**Segundo.-** De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el inmueble se encuentra dado alta en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles con la referencia Catastral número 7494803TF3379S0001JJ.

De acuerdo con dicho Padrón el titular catastral el inmueble resultan ser Don Jesús Rey Sánchez Ossorio y Doña María del Pilar Acedo Rondán.

**Tercero.-** Tras la oportuna tramitación con fecha 6 de abril de 2026 se emite informe técnico por parte del arquitecto técnico municipal y código seguro de verificación nsssU4UmismMD6Rb4doiWQ==.

**Cuarto.-** Con fecha 14 de abril de 2026 se emite informe jurídico por el técnico de urbanismo y código seguro de verificación mRV2wiFbiL6vWMuGhfPTS==”.

| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 66/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |



**Vistos los fundamentos siguientes:**

**“Primero.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 15.1 y 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística; b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos; c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

**Segundo.-** El artículo 144.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

**Tercero.-** Conforme a lo previsto en el artículo 321.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para ejecutar las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución

**Cuarto.-** Por otra parte en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se determina que instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados.

Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

**Quinto.-** El organo competente para el dictado de órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiéndose delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.”

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 67/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ== |         |                     |                                                                                       |

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

**Primero.-** Requerir a Don Jesús Rey Sánchez Ossorio y Doña María del Pilar Acedo Rondán, para que en un plazo máximo de dos meses restablezca las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente

**Segundo.-** Advertir a Don Jesús Rey Sánchez Ossorio y Doña María del Pilar Acedo Rondán, que trascurrido el plazo indicado en el punto primero sin que se hubiesen restablecido las adecuadas condiciones requeridas, se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

**Tercero.-** Una vez iniciado el procedimiento se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento.

**Cuarto.-** Conceder Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes.

**18.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_DRU\_00005. Declaración de ruina del inmueble sito en el número 1 de la Calle Maripérez.**

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 retirar el asunto del orden del día para su mejor estudio, al haberse aportado documentación por parte del propietario.

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

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes concluidos para la aprobación por la Junta de Gobierno Local.

**PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.**

No hubo.

**PUNTO 21. DACIÓN DE CUENTAS DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA SOBRE MATERIAS DELEGADAS EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.**

Se da cuenta de los siguientes decretos:

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 68/69               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

| Núm. Decreto | Fecha      | Área       | Parte resolutive                                                                                                                                                                      |
|--------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0399/2026    | 22/04/2026 | Secretaría | Licencia de uso común especial de dominio público para la instalación de barra de bar en la caseta equino durante la romería de San José de Malcocinado. Declarar desierta.           |
| 0400/2026    | 22/04/2026 | Secretaría | Licencia de uso común especial de dominio público para la instalación de barra de bar en la caseta municipal durante la romería de San José de Malcocinado. Declarar desierta.        |
| 0405/2026    | 23/04/2026 | Secretaría | Licencia de uso común especial de dominio público para la instalación de barra de bar en la caseta municipal durante la feria de Medina Sidonia 2026. Requerimiento de documentación. |
| 0408/2026    | 23/04/2026 | Secretaría | Licencia de uso común especial de dominio público para la instalación de barra de bar en la caseta ganadera durante la feria de Medina Sidonia 2026. Requerimiento de documentación.  |

## PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

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 10:00 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 | vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 29/04/2026 11:58:50 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 29/04/2026 11:57:50 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 69/69               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vze15awgGtrBXocDSn5/HQ==</a> |  |         |                     |

