

JMRA/CBM/rgg
2026_11023_SAJLG_00022

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 2 DE JUNIO DEL AÑO 2026

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

Sres/as miembros de la JGL:

Don José María Bancalero García
D^a Carola Patrizia Cornelissen
D^a Davinia M.^a Calderón Sánchez
D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria General

Doña Cristina Barrera Merino.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, siendo las 13:00 horas del día 2 de junio 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.

Comienza la sesión a la hora indicada por imposibilidad de asistencia del Sr. Alcalde a la hora de la primera convocatoria y también a la segunda convocatoria y por imposibilidad de que fuera sustituido por la Primera Teniente de Alcalde y también por la Segunda Teniente de Alcalde en la Presidencia de la sesión.

Junto con convocatoria se ha remitido a los miembros de este órgano el Acta en borrador de la sesión anterior y las propuestas que se someten a aprobación.

No asiste:

D^a María Isabel Gautier Bolaños

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 25 de mayo de 2026, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	1/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			



2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2025_11023_ACP_00015. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Pablo Picasso, 22.

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. 2025_11023_ACP_00015 sobre ejecución de obras en calle Pablo Picasso, 22 .

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 21 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 18 de noviembre de 2025 Doña Cristina Guerrero Aparicio presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2025009841E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Pablo Picasso, 22.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 19 de mayo 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 2.000,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	2/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			



Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	3/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	4/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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 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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	5/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 19 de mayo de 2026 incorporado al expediente.

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución puertas de garaje, en el inmueble sito en calle Pablo Picasso, 22, instada por **Doña Cristina Guerrero Aparicio**.

Segunda.- 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 puesto 1, en 2.000 euros

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

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

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

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00013. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Levante, 4.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00013 sobre ejecución de obras en calle Levante 4.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 26 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 20 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 13 de enero de 2026, Doña Francisca Astorga Pérez, presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Levante nº 4

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	6/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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

“La presente Declaración Responsable de Obra NO es correcta, ya que no viene acompañada de la documentación exigida:

- Memoria técnica o proyecto técnico si procede, con descripción, representación gráfica y presupuesto detallado de la actuación solicitada.

Se estima que estas deficiencias tienen carácter esencial en base al artículo 369.3 del Reglamento de la LISTA. “

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	7/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02		
Observaciones		Página	8/128		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==				

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.

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

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

QUINTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta INEFICAZ urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 26 de marzo de 2026 incorporado al expediente.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 13 de enero de 2026 por Doña Francisca Astorga Pérez, ante el Registro General para la ejecución de obras consistentes en la eliminación de despena en el patio, con el alcance y efectos definidos en el artículo 369 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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	9/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

Tercero.- Ordenar a Doña Francisca Astorga Pérez para que en el plazo de diez días presente de la documentación que a continuación se indica de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal:

- Memoria técnica o proyecto técnico si procede, con descripción, representación gráfica y presupuesto detallado de la actuación solicitada.

Cuarto.- Poner en conocimiento del interesado que la presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

No obstante, si no se aportara la documentación requerida en el párrafo anterior, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así mismo comunicar igualmente al interesado que según lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurridos tres meses, sin la aportación de la documentación requerida, se producirá la caducidad del procedimiento.

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

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

2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00034. Declaración responsable para ejecución de obras en I.E.S. San Juan de Dios – C/ Azocarrem, 1.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00034 sobre ejecución de obras en I.E.S San Juan de Dios - Calle Azocarrem 1.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 6 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 27 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	10/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



Primero.- Con fecha 12 de enero de 2026 Don Francisco Guerrero Gallego presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026000173E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en I.E.S San Juan de Dios - Calle Azocarrem 1.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal pueto 1 emite informe con fecha 06 de mayo 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 2.041,88 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	11/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	12/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	13/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

documentos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en adecuación eléctrica en el I.E.S. San Juan de Dios sito en I.E.S San Juan de Dios - Calle Azocarrem 1, instada por **Don Francisco Guerrero Gallego en representación de Moneleg, S.L.**

Segunda.- Poner en conocimiento de **Don Francisco Guerrero Gallego en representación de Moneleg, S.L.** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a **15 días** para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 12 de enero de 2026.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	14/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 1, en 2.041,88 euros

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

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

Sexta.- Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la presente resolución con objeto de que se liquiden los impuestos o 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_00081. Declaración responsable para ejecución de obras en Avda. del Mar, C.C. Sidonia, Local, A-05.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00081 sobre ejecución de obras en local A5, CC Sidonia.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 16 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 20 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 2 de marzo de 2026, Doña Elisabet García Cobelo presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el local sito en Avda. Del Mar, CC Sidonia, Local A-05.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 16 de marzo de 2026, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obra NO es correcta, ya que no viene acompañada de la documentación necesaria, debiendo completarse el expediente con:

- Memoria descriptiva de la intervención a realizar en la que se recoja la actuación propuesta, incluyendo descripción detallada de la banderola, vinilo y focos, con medidas, ubicación, materiales, colores, etc.
- Fotografía actual de la fachada.
- Referencia o tarjeta de Licencia de apertura de la actividad a la que se vincula la

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones			Página	15/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



solicitud.

Se estima que estas deficiencias tienen carácter esencial en base al artículo 369.3 del Reglamento de la LISTA.”

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	16/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	17/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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.

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

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

QUINTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta INEFICAZ urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 16 de marzo de 2026 incorporado al expediente.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 2 de marzo de 2026 por Doña Elisabet García Cobelo, ante el Registro General para la ejecución de obras consistentes en “colocación banderola y vinilo con focos en local”, con el alcance y efectos definidos en el artículo 369 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

Tercero.- Ordenar a Doña Elisabet García Cobelo para que en el plazo de diez días presente de la documentación que a continuación se indica de acuerdo con lo informado

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	18/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

por el arquitecto técnico municipal:

- Memoria descriptiva de la intervención a realizar en la que se recoja la actuación propuesta, incluyendo descripción detallada de la banderola, vinilo y focos, con medidas, ubicación, materiales, colores, etc.
- Fotografía actual de la fachada.
- Referencia o tarjeta de Licencia de apertura de la actividad a la que se vincula la solicitud.

Cuarto.- Poner en conocimiento del interesado que la presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

No obstante, si no se aportara la documentación requerida en el párrafo anterior, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así mismo comunicar igualmente al interesado que según lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurridos tres meses, sin la aportación de la documentación requerida, se producirá la caducidad del procedimiento.

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

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

2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00094. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ San Juan, 17, 2º-1.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00094 sobre ejecución de obras en calle San Juan, nº17, 2º-1.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 21 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 27 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 2 de enero de 2026 Don Antonio Manuel Candón Gallardo presenta

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	19/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		



en el registro de entrada municipal, con el número 202600006E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle San Juan, nº17, 2º-1.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 21 de mayo 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 2.200,00, € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	20/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			



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	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	21/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	22/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 21 de mayo de 2026 incorporado al expediente.

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en reforma cocina y baño en el inmueble sito en calle San Juan, Nº17, 2º-1, instada por **Don Antonio Manuel Candón Gallardo**.

Segunda.- Poner en conocimiento de **Don Antonio Manuel Candón Gallardo** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a **dos meses** para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 2 de enero de 2026.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 1, en 2.200,00 euros

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	23/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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

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

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

2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00095. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Huerto del Asilo, 17.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00095 sobre ejecución de obras en calle Huerto del Asilo 17.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 27 de marzo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 26 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 8 de enero de 2026, INSENE SOLAR SL en representación de D. Francisco Javier Sánchez Carazo, presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Huerto del Asilo 17.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 27 de marzo de 2026, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obra NO es correcta, ya que no viene acompañada de la documentación necesaria, debiendo completarse el expediente con:

- Documento que acredite la capacidad de la persona compareciente para actuar en nombre de la persona interesada.
- Justificante del pago de la tasa municipal.

Se estima que estas deficiencias tienen carácter esencial en base al artículo 369.3 del Reglamento de la LISTA.”

CONSIDERACIONES

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	24/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	25/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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 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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	26/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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.

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

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

QUINTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta INEFICAZ urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 27 de marzo de 2026 incorporado al expediente.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 8 de enero de 2026 por INSENE SOLAR SL en representación de D. Francisco Javier Sánchez Carazo, ante el Registro General para la ejecución de obras consistentes en la instalación fotovoltaica para autoconsumo, con el alcance y efectos definidos en el artículo 369 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Segundo.- En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior comunicar a INSENE SOLAR SL en representación de D. Francisco Javier Sánchez Carazo la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejecutando.

Tercero.- Ordenar a INSENE SOLAR SL en representación de D. Francisco Javier Sánchez Carazo para que en el plazo de diez días presente de la documentación que a continuación se indica de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal:

- Documento que acredite la capacidad de la persona compareciente para

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	27/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

actuar en nombre de la persona interesada.
- Justificante del pago de la tasa municipal.

Cuarto.- Poner en conocimiento del interesado que la presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

No obstante, si no se aportara la documentación requerida en el párrafo anterior, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así mismo comunicar igualmente al interesado que según lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurridos tres meses, sin la aportación de la documentación requerida, se producirá la caducidad del procedimiento.

Quinto.- Dese traslado del presente acuerdo a la Policía Local con objeto de que se emita informe en el que se dé cuenta del estado de las obras declaradas.

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

2.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00096. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Romanos, 1.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00096 sobre ejecución de obras en calle Romanos, n.º 1.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 14 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 27 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 13 de enero de 2026 Don Joaquin Ruiz Rejano en representación de Elecnor Servicios y Proyectos, S.A.U. presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026000240E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Romanos, n.º 1.

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 7 de mayo de 2026.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino		Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones			Página	28/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



Tercero.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 14 de mayo 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 20.383,78 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	29/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	30/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	31/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

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

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

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

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

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

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

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución luminarias y punto de luz. Pintura interior y exterior en el inmueble sito en calle Romanos 1, instada por **Don Joaquin Ruiz Rejano en representación de Elecnor Servicios y Proyectos, S.A.U.**

Segunda.- Poner en conocimiento de **Don Joaquin Ruiz Rejano en representación de Elecnor Servicios y Proyectos, S.A.U.** Manuel J. Rivero Moreno que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a **dos meses** para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 13 de enero de 2026.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 1, en 20.383,78 euros

Cuarta.- Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa a los interesados,

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	32/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

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

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

2.8.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00130. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ San Francisco de Paula, 4, Local 2.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00130 sobre ejecución de obras en calle San Francisco de Paula, nº4. Local 2.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 20 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 26 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 17 de abril de 2026 Doña Gemma Luna Collantes presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026004703E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle San Francisco de Paula, nº4. Local 2.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 20 de mayo 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 significativamente inferior a los precios de referencia del mercado, por lo que se

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	33/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



propone el PEM comprobado, que asciende a 800,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	34/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	35/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 actuación afectada.

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	36/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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 20 de mayo de 2026 incorporado al expediente.

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en enlucido de paredes y colocación de plaquetas en el inmueble sito en calle San Francisco de Paula, nº4, local 2, instada por **Doña Gemma Luna Collantes**.

Segunda.- Poner en conocimiento de **Doña Gemma Luna Collantes** 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 17 de abril de 2026.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 1, en 800 euros

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	37/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

2.9.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00154. Solicitud de licencia para la Instalación Fotovoltaica de Baja Tensión para autoconsumo sita en San José de Malcocinado Es:1 Pl:00 Pt:05 CM. Cascabel.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00154 sobre ejecución de obras en San José Malcocinado Es:1 Pl:00 Pt:05 CM. Cascabel.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 22 de abril de 2025.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 9 de abril de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 08 de abril de 2025 de MÁS SOL ENERGÍA 15 S.L. en representación de Don Manuel Jesús Sánchez Cortabarra presenta ante el Registro General solicitud de licencia para la Instalación Fotovoltaica De Baja Tensión Para Autoconsumo sita en San José Malcocinado Es:1 Pl:00 Pt:05 CM. Cascabel.

Segundo.- Con fecha 22 de abril de 2025 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 23 de abril de 2025, se dicta escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinados aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que no se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 07 de mayo de 2025, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.

CONSIDERACIONES

Primero.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	38/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

Segundo.- El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender entre otros casos cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

Cuarto.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	39/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	40/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero: Declarar la resolución del procedimiento por desistimiento del particular en su solicitud ante la ausencia de subsanación de la documentación requerida y, en consecuencia, cerrar y archivar el citado expediente.

Segundo: Declarar la caducidad del procedimiento, al haberse producido la paralización del mismo, a causa imputable al interesado durante un periodo superior a tres meses.

Tercero: Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 08 de abril de 2025 MÁS SOL ENERGIA 15 S.L. en representación de Don Manuel Jesús Sánchez Cortabarra presenta ante el Registro General documento para la declaración responsable de obras consistentes en para la Instalación Fotovoltaica De Baja Tensión Para Autoconsumo sita en San José Malcocinado Es:1 Pl:00 Pt:05 CM. Cascabel, con el alcance y efectos definidos en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Cuarto. En consecuencia, con lo expuesto en el punto anterior comunicar a MÁS SOL ENERGÍA 15 S.L. en representación de Don Manuel Jesús Sánchez Cortabarra la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas hasta la presentación de una nueva declaración responsable a la que se acompañe toda la documentación requerida.

Quinto.- Dese traslado del presente acuerdo a la Jefatura de la Policía Local 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.

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

2.10.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00155. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Sidón, 5 C.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00155 sobre ejecución de obras en calle Sidón 5C.
Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de mayo de 2026.
isto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 26 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 8 de mayo de 2026 Doña Marie Bell presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026005299E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Sidón 5C.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	41/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puese 1 emite informe con fecha 19 de mayo 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 2.541,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	42/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	43/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	44/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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 19 de mayo de 2026 incorporado al expediente.

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en instalación de aire acondicionado en el inmueble sito en calle Sidón 5C, instada por **Doña Marie Bell**.

Segunda.- Poner en conocimiento de **Doña Marie Bell** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a 15 días para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 8 de mayo de 2026.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 1, en 2.541,00 euros

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	45/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

2.11.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00156. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Sidón, 2.

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

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00156 sobre ejecución de obras en calle Sidón, n.º 2.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 26 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 8 de mayo de 2026 Don Antonio Gomez Nuñez presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026005327E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Sidón, n.º 2.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 19 de mayo 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 3.520,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	46/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	47/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	48/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	49/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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 19 de mayo de 2026 incorporado al expediente.

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

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en pintado de fachada y rejas en el inmueble sito en calle Sidón, nº2, instada por **Don Antonio Gómez Núñez**.

Segunda.- Poner en conocimiento de **Don Antonio Gómez Núñez** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a **15 días** para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 8 de mayo de 2026.

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 1, en 3.520,00 euros

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

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

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

2.12.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00167. Declaración responsable para ejecución de obras en P. 20, p. 9021 CN de los Naranjos.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino		Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones			Página	50/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00167 sobre ejecución de obras en Polígono 20, Parcela 9021 CN de Los Naranjos.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 5 de mayo de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 7 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 4 de junio de 2025 Don Francisco Javier Carrasco Puerto presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Polígono 20, Parcela 9021 CN de Los Naranjos, en Medina Sidonia (Cádiz).

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 2 emite informe con fecha 05 de mayo de 2026, en el que concluye lo siguiente:

Examinada la documentación presentada y de conformidad con la normativa urbanística vigente, el técnico que suscribe informa:

- La actuación descrita consiste en la ejecución de un monolito para cuadro de luz por aumento de potencia, actuación que, en función de sus características constructivas y ubicación, podría encuadrarse dentro de las actuaciones tramitables mediante declaración responsable, conforme al artículo 138 de la Ley 7/2021.

- No obstante, la documentación aportada resulta insuficiente para definir y verificar el alcance real de la actuación, al no incluir memoria técnica descriptiva, documentación gráfica ni definición constructiva del elemento proyectado, lo que impide comprobar: o Las dimensiones, características y materiales del monolito. o Su ubicación exacta dentro de la parcela. o La posible afección a parámetros urbanísticos (alineaciones, retranqueos, etc.). o La adecuación de la actuación a la normativa urbanística aplicable.

- Asimismo, no se aportan datos esenciales exigibles en este tipo de procedimientos, tales como: o La clasificación y calificación urbanística del suelo. o La finalidad de la actuación y su vinculación con el uso existente.

- En relación con el presupuesto declarado (100 €), no puede comprobarse su adecuación, al no aportarse presupuesto desglosado ni mediciones.

- En consecuencia, no queda debidamente acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística ni es posible verificar la procedencia del régimen de declaración responsable.

CONCLUSIÓN: La declaración responsable presentada NO cumple documentalmente con lo dispuesto en la normativa aplicable, al no aportar la documentación técnica mínima necesaria ni los datos urbanísticos esenciales que permitan verificar el alcance de la actuación, su adecuación al planeamiento vigente y su correcta tramitación.

Visto lo anteriormente expuesto, se emite INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE respecto a la declaración responsable presentada por D. Francisco Javier Carrasco

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	51/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

Puerto, por insuficiencia de la documentación aportada y omisión de extremos esenciales exigibles, considerándose dichas deficiencias de carácter esencial, al impedir el ejercicio de las funciones de comprobación, control e inspección municipal.

En particular, no se aporta:

- Memoria técnica descriptiva de la actuación.
- Documentación gráfica suficiente (plano de situación y emplazamiento).
- Definición constructiva del elemento proyectado.
- Presupuesto desglosado con mediciones.
 - Clasificación y calificación urbanística del suelo.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destina.

En consecuencia, deberá requerirse la aportación de la documentación técnica completa anteriormente indicada, a fin de poder verificar la adecuación de la actuación al régimen de declaración responsable.

Se hace constar que la presentación de documentación incompleta o incorrecta no producirá los efectos propios de la declaración responsable, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	52/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	53/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

Cuando una declaración responsable 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.

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

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

QUINTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta INEFICAZ urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 2 en su informe de 05 de mayo de 2026 incorporado al expediente.

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

Primero.- Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 4 de junio de 2025 por Don Francisco Javier Carrasco Puerto, ante el Registro General para la

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	54/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

ejecución de obras consistentes en la Ejecución de monolito para cuadro de luz por aumento de potencia, con el alcance y efectos definidos en el artículo 369 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

Tercero.- Ordenar a **Don Francisco Javier Carrasco Puerto** para que en **el plazo de diez días** presente de la documentación que a continuación se indica de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal puesto 2:

- Memoria técnica descriptiva de la actuación.
- Documentación gráfica suficiente (plano de situación y emplazamiento).
- Definición constructiva del elemento proyectado.
- Presupuesto desglosado con mediciones.
- Clasificación y calificación urbanística del suelo.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destina.

Cuarto.- Poner en conocimiento del interesado que la presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

No obstante, si no se aportara la documentación requerida en el párrafo anterior, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así mismo comunicar igualmente al interesado que según lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurridos tres meses, sin la aportación de la documentación requerida, se producirá la caducidad del procedimiento.

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

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

2.13.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00068. Solicitud de licencia de obras en paraje Galapacho.

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	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	55/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

Visto el exp. 2026_11023_LUR_00068 sobre ejecución de obras en Paraje Galapacho.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 24 de abril de 2026.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 20 de mayo de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 26 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 16 de octubre de 2025, Don Juan Pedro Collantes Ruiz presenta en el registro de entrada municipal, solicitud de licencia de obras para construcción de unas pérgolas detrás de un refugio en finca rustica sita en el paraje Galapacho (referencia catastral 11023A007000230000ZT y 11023A007000230001XY)

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

- Modelo de Solicitud de Licencia de Obras debidamente cumplimentado.
- Justificante del abono de tasas.
- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales

Tercero.- De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal la edificación sobre la que se pretende actuar cuenta con reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación otorgado por la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2019 en el seno del expediente 576/18.

Cuarta.- Con fecha 24 de abril de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que concluye

“En base a las condiciones expuestas, se informa DESFAVORABLEMENTE la presente solicitud, a los meros efectos urbanísticos y conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), ya que las obras declaradas no son compatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable, ni con el régimen jurídico aplicable a la edificación reconocida en situación de asimilado a fuera de ordenación, al exceder de las obras de conservación, reforma o consolidación permitidas y suponer la ejecución de nuevos elementos constructivos vinculados a la vivienda.”

Quinta.- Con fecha 20 de mayo de 2026 el técnico del área de urbanismo emite informe jurídico al respecto con código seguro de verificación pAioOEfnkTPajUcAaFjVpw==

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	56/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO.- Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	57/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

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

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

- a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.
- b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:
 - 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
 - 2º. Integración paisajística.
 - 3º. Funcionalidad y eficiencia.
 - 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento
- c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2 del Reglamento.
- d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.
- e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	58/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

CUARTO.- Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se consideran actuaciones ordinarias:

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

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

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

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

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

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

QUINTO.- Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	59/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la citada Ley o a la legislación sectorial aplicable.

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

SEXTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 410.4 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, una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable. No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	60/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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.

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	61/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	62/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

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.

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	63/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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.
- 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

DECIMOCUARTO.— Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	64/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	65/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

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

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

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

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

DECIMOSEXTO.- 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 dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

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

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

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

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- Propietarios del solar o de los terrenos.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	66/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

- e) Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

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

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

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

En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	67/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación

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

DECIMOCTAVO.- De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, el refugio sobre la que se solicita la construcción de las pérgolas cuenta con reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) según expediente 576/18.

El artículo 174.7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece que en las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, ... las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

La construcción de pérgolas constituye una nueva actuación material sobre la parcela y/o sobre la edificación existente que, dada su características constructiva, ubicación y superficie, no puede considerarse como obra de conservación, mantenimiento o reparación de la edificación preexistente, ni necesaria para la ejecución de elementos auxiliares exigidos.

La actuación pretendida supone la incorporación de un nuevo elemento constructivo no existente en el momento del reconocimiento de la situación de AFO, generando una nueva superficie ocupada o cubierta/semicubierta vinculada funcionalmente a la vivienda. No siendo posible autorizar usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

El Reglamento General de la LISTA contempla, en casos de reconocimiento de AFO, aquellas obras necesarias para garantizar condiciones mínimas de seguridad y salubridad, ornato público, reducción del impacto paisajístico o evitación de riesgos, pero no obras de nueva implantación destinadas a ampliaciones o incremento de ocupación o volumen edificado.

DECIMONOVENO. - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA INVIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 24 de abril de 2026 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente, resultando DISCONFORME con la normativa de aplicación y cumpliendo el procedimiento seguido hasta la fecha con las determinaciones procedimentales establecidas legalmente, de acuerdo con lo informado desde un punto de vista jurídico por el técnico de urbanismo con fecha 20 de mayo de 2026.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	68/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

VIGESIMO.- El organo competente para resolver el procedimiento 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.- Denegar a Don Juan Pedro Collantes Ruiz la licencia de obras solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y en concretada en el fundamento jurídico decimoctavo del presente y en el contenido del informe del arquitecto técnico municipal.

Segunda.- Dese traslado al área de Rentas y/o Tesorería para la liquidación tributaria a la que hubiera lugar en su caso.

2.14.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_PPA_00008. Licencia para utilización de vivienda de uso turístico en Calle Larga. Requerimiento de documentación.

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

Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo en Cádiz, expediente nº 2026_11023_PPA_00008.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Técnico de Urbanismo de fecha 20.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 13 de mayo de 2026 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/05324
Denominación: ALOJAMIENTO RURAL CAPIRO
Dirección: calle LARGA, Nº S/N C.P. 11170 MEDINA-SIDONIA MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)
Titular: STELLA AUREA SILVA KLAUHS
Dirección Titular: 16-MONTE ESQUINZA Nº: 35 Piso: 2 28010 MADRID
NIF/CIF: 03183401V
Clasificación: ¿Compartida? : NO
Total unid. Alojamiento: 5

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	69/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



Total Plazas: 10

Ref. Catastral: 11023A079000050001XL”

Vistos los fundamentos siguientes:

“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 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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	70/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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.
- 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 al 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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	71/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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:

Primero.- Requerir a D/D^a STELLA AUREA SILVA KLAUHS que presente la correspondiente declaración responsable para la utilización como uso turístico de la vivienda sita en calle Larga, 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 D/D^a STELLA AUREA SILVA KLAUHS 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.

2.15.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_PPA_00010. Licencia para utilización de vivienda de uso turístico en Pago de la Parra. Requerimiento de documentación

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria,

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	72/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 16 de abril de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 19 de marzo 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/04905

Denominación: LA ESPERANZA 2

Dirección: PAGO DE LA PARRA, FINCA LA ESPERANZA, Nº SN FINCA LA ESPERANZA, PAGO DE LA PARRA, MEDINA SIDONIA, CÁDIZ C.P. 11170 MEDINA-SIDONIA MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)

Titular: Esperanza Galindo Macías

Dirección Titular: CL-PASEO DE LAS CIVILIZACIONES Nº3 11170 MEDINA SIDONIA MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)

NIF/CIF: 75808947G

Clasificación: Total unid. Alojamiento: 2

Total Plazas: 4

Ref. Catastral: 11023A082001000001XQ

CONSIDERACIONES

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 en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	73/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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.

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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	74/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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 al 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.

Habida cuenta de los antecedentes y las consideraciones expuestas, se propone que por la Junta de Gobierno, si así lo estima conveniente, se adopte lo que a continuación se expone:

Primero.- Requerir a Doña Esperanza Galindo Macías que presente la correspondiente declaración responsable para la utilización como uso turístico de la vivienda sita en calle

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	75/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

PAGO DE LA PARRA, FINCA LA ESPERANZA, Nº SN FINCA LA ESPERANZA, PAGO DE LA PARRA, MEDINA SIDONIA, CÁDIZ C.P. 11170 MEDINA-SIDONIA MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ), 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 Esperanza Galindo Macías 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.

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

En el momento de la convocatoria de la sesión no se han facilitado expedientes 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.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	76/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

7.1.- Expediente de Urbanismo nº 2025_11023_IUR_00004. Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de obra nueva declarada sobre finca registral 12.258.

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

Vista la solicitud presentada por D/Dª BOUBAKER BELAIDI para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 2025_11023_IUR_00004

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 25.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

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

Segundo.- Tras la oportuna tramitación con fecha 14 de abril de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que concluye:

“A la vista de lo expuesto y realizadas las oportunas comprobaciones, se puede confirmar que la edificación, incluida la declaración de obra nueva objeto de la inscripción, tiene una antigüedad superior a los seis años. Igualmente se informa que, mediante inspección ocular y salvo vicios ocultos, la edificación NO se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.”

Vistas las siguientes consideraciones:

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

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

a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones			Página	77/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

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

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

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

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

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

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

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

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

Segunda.- Con carácter general y en el ámbito de la legislación estatal debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	78/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



existencia de resolución obstativa alguna.

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

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

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

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

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

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

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

Tercera.- El artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía determina las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación,

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	79/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

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

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

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

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

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

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 12.258 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

- Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 19 de febrero de 2025 y número de protocolo 248 se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
- Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	80/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

- Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
- Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.2.- Expediente de Urbanismo nº 2025_11023_IUR_00006. Expediente de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. Archivo del expediente.

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

Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 2025_11023_IUR_00006

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 25.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 11 de diciembre de 2025 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Chiclana de la Frontera, Doña María José Bevia Gomis, el día 30 de julio de 2025 y número de protocolo 1422/2025.

Segundo.- En dicha escritura Don José Manuel y Francisco Javier Jiménez Vela venden a la entidad Proviaf S.A., representada por Don Manuel Jesús Ávila Farzón una participación indivisa consistente en 1/8 de 780.230 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 7.854 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 40 del polígono 82.

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

Quinto.- Con fecha 14 de abril de 2026 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“1.- ANTECEDENTES

Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 23/03/2026, suscrita por el Técnico de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	81/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

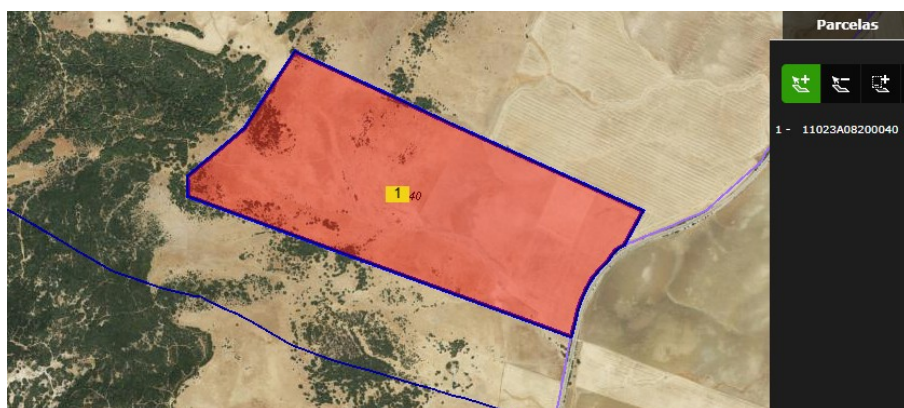
Urbanismo, que recoge:

“... se requiere, para que en primer término se emita informe por el arquitecto técnico municipal, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.”

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA:

Finca registral: 7854 de Medina Sidonia

Finca catastral: 11023A082000400000ZK / Polígono 82 Parcela 40 CHARCO DULCE



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 11023A082000400000ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Localización: Polígono 82 Parcela 40 CHARCO DULCE, MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)			
Clase: RÚSTICO			
Uso principal: Agrario			
Superficie construida:			
Año construcción:			
CULTIVO			
Superficie	Cultivo/agricultivo	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	E- Pastos	03	471.008
b	C- Labor o Labrado seco	04	318.092

PARCELA	
Superficie gráfica:	786.034 m2
Participación del inmueble:	100.00 %
Tipo:	



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 14 de Abril de 2026

3.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

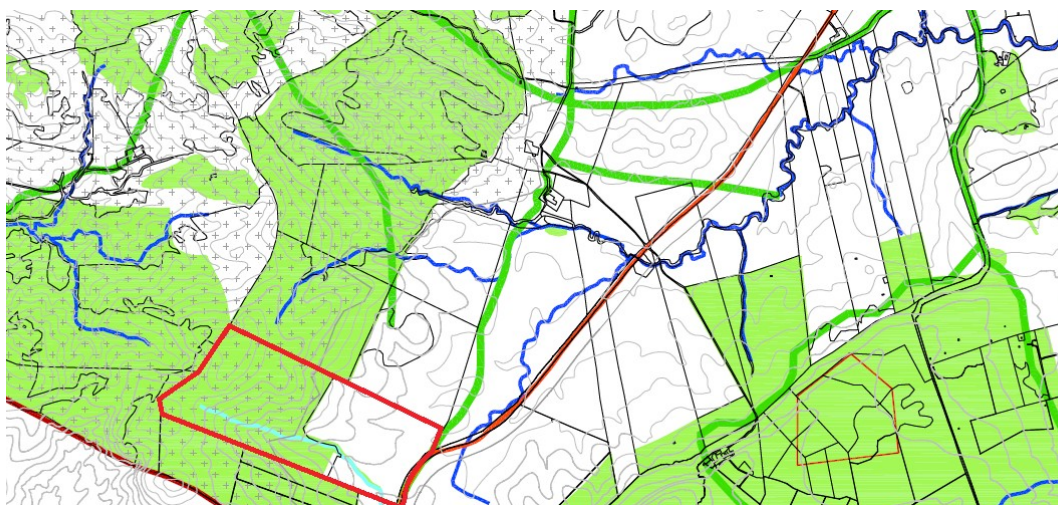
Conforme a la planimetría adoptada y de acuerdo con el planeamiento municipal vigente

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	82/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		



de Medina Sidonia, PLANOS OE.1.A y OE.1.B ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL (Documento de Adaptación a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente), el suelo sobre el que se ubican las fincas objeto del informe aparece clasificado como:

Parte de la finca como "Suelo no urbanizable de carácter rural o natural: Régimen General" y otra parte de la finca como "Lugares de interés comunitario: Acebuchales Campiña Sur de Cádiz y Río Salado"



NO URBANIZABLE	DE CARÁCTER RURAL O NATURAL	RÉGIMEN GENERAL		DE ESPECIAL	PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES		OTROS	LUGARES DE	ACEBUCHALES CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ	
		ÁREA DE SERVICIO A CARRETERAS		PROTECCIÓN POR	COMPLEJO ENDORRÉICO DE CHICLANA			INTERÉS	CUJAVAS DE LAS MESAS DE ALGAR	
		VERTEDERO DE MIRRAJUNDO		LEGISLACIÓN	CAUCES Y MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS			COMUNITARIO	RÍO IRO	
		TOLERANCIA HUERTOS FAMILIARES		ESPECÍFICA	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS BB DD DPCA				RÍO SALADO	
DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL		VEGETACIÓN Y ARBOLADO			VÍAS PECUARIAS			LUGARES DE INTERÉS HERPETOLOGICO		
		ALTO VALOR AGRÍCOLA			INFRAESTRUCTURAS			MONTE PÚBLICO		
		ÁREA DE INTERVENCIÓN			CARRETERAS			DOTACIÓN ESTRUCTURAL EN SNU		

Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el suelo se clasifica como: SUELO RÚSTICO COMÚN, SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA y ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 99, establece:

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	83/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

Igualmente el planeamiento urbanístico municipal, en el artículo 9.1.3, recoge:

- “En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el art.º 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

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

- Y establece que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
- “a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNNH7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	84/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNNH7Q==		



- cincuenta metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
 - d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
 - e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
 - f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
 - g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

5.- INFORME:

La finca objeto del expediente, identificada como finca registral nº 7854, Parcela 40 del Polígono 82 (Charco Dulce) del catastro de rústica, se ubica en suelo rústico común y en lugares de interés comunitario, según el PGOU vigente.

Según la escritura pública de compraventa nº 1422/2025 firmada ante la notaria de Chiclana de la Frontera Doña María José Bevia Gomis, en fecha 30/07/2025, cada titular transmite “una participación indivisa consistente en 1/8 parte indivisa” de la finca.

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

Comprobado que la finca posee una superficie de 782.350,00 m², resulta que la transmisión se refiere a sendas participaciones de 1/8 del total de la parcela, lo que equivale a una superficie de 195.587,50 m², superior a la parcela mínima para esta categoría de suelo que establece en 30.000 m² como unidad mínima de cultivo.

Se comprueba que la transmisión de las participaciones NO parece dar lugar a la formación de núcleo de población, ya que NO se ubican junto a parcelas y construcciones que conformen un asentamiento de población y/o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre dichas edificaciones.

Así mismo se comprueba que NO parece que puede darse lugar a la formación de nuevo núcleo de población.

6.- CONCLUSIÓN:

La transmisión intervivos de las cuotas proindiviso de la finca, consistentes en dos participaciones de 1/8 del total de la parcela cada una, sin que conste licencia de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	85/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

parcelación o declaración de innecesariedad; el resultado de las superficies de sendas participaciones superior a la parcela mínima para esta categoría de suelo, según las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente; así como la aparente falta de intención de parcelación urbanística, NO suponen un riesgo de formación de núcleo de población o de extensión y/o consolidación del ya existente.

Los actos descritos NO son contrarios a la legislación urbanística vigente, por lo que se entiende que no son susceptibles de dar lugar al ejercicio de la potestad municipal de disciplina urbanística.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

Vistos las siguientes fundamentos:

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

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

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

Tercera.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal:

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	86/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

“Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora”

Cuarta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley.

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

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

Quinta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	87/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



Sexta.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNNH7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	88/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNNH7Q==		



artículo 80.

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

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

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

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

- “En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

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

- Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
- a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	89/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

hectáreas.

- e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
- f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
- g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

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

Décima. – De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal con fecha 14 de abril de 2026 no se dan las circunstancias para considerar que la compraventa de participación indivisa que se analiza pudiera encubrir un procedimiento de parcelación urbanística en fraude de ley y suponer un riesgo de formación de núcleo de población.”

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 improcedencia de Iniciar Procedimiento de Restauración de la Legalidad Urbanística y por tanto archivar el expediente actuaciones previas iniciado.

Segundo.-Que se ponga en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia que la escritura autorizada por la Notaria de Chiclana de la Frontera, Doña María José Bevia Gomis, el día 30 de julio de 2025 y número de protocolo 1422/2025, correspondiente a la finca número 7.854 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 40 del polígono 82, no plantea la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca y en consecuencia no se considera necesario instar al Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a la denegación de la inscripción de las operaciones solicitadas en aplicación del artículo 79.3 Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

7.3.- Expediente de Urbanismo nº 2025_11023_IUR_00007. Expediente de actuaciones previas para determinar la procedencia de iniciar un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. Archivo del expediente.

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	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	90/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 2025_11023_IUR_00007

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 25.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 12 de diciembre de 2025 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Chiclana de la Frontera, Don José Manuel Paez Moreno, el día 23 de septiembre de 2025 y número de protocolo 1671.

Segundo.- En dicha escritura Doña María de los Remedios, Ana María y Rosario Jiménez Vela venden a la entidad Proviaf S.A., representada por Don Manuel Jesús Ávila Farzón una participación indivisa consistente en 1/8 de 780.023 avas partes indivisa de una finca rústica

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 7.854 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 40 del polígono 82.

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

Quinto.- Con fecha 14 de abril de 2026 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“1.- ANTECEDENTES

Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 23/03/2026, suscrita por el Técnico de Urbanismo, que recoge:

“... se requiere, para que en primer término se emita informe por el arquitecto técnico municipal, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.”

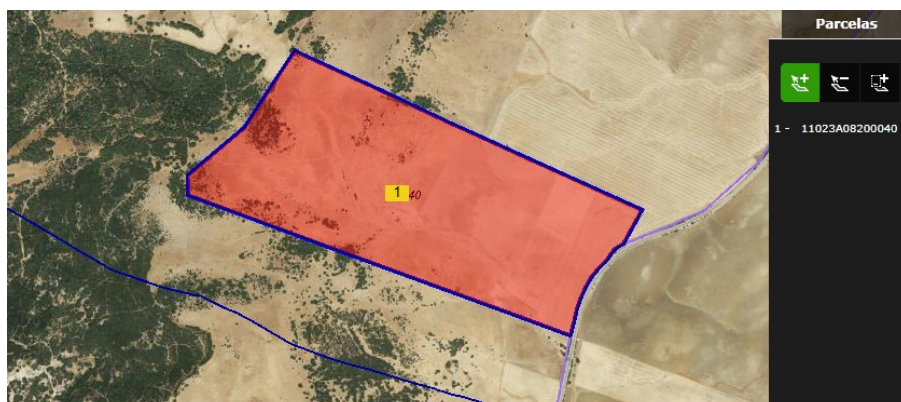
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA:

Finca registral: 7854 de Medina Sidonia

Finca catastral:11023A082000400000ZK / Polígono 82 Parcela 40 CHARCO DULCE

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	91/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 11023A082000400002K

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 82 Parcela 40
CHARCO DULCE, MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO	Superficie	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
A	6	Pastos	83	471,008
B	0	Labor o Labranza secano	94	318,092

PARCELA

Superficie gráfica: 788,034 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

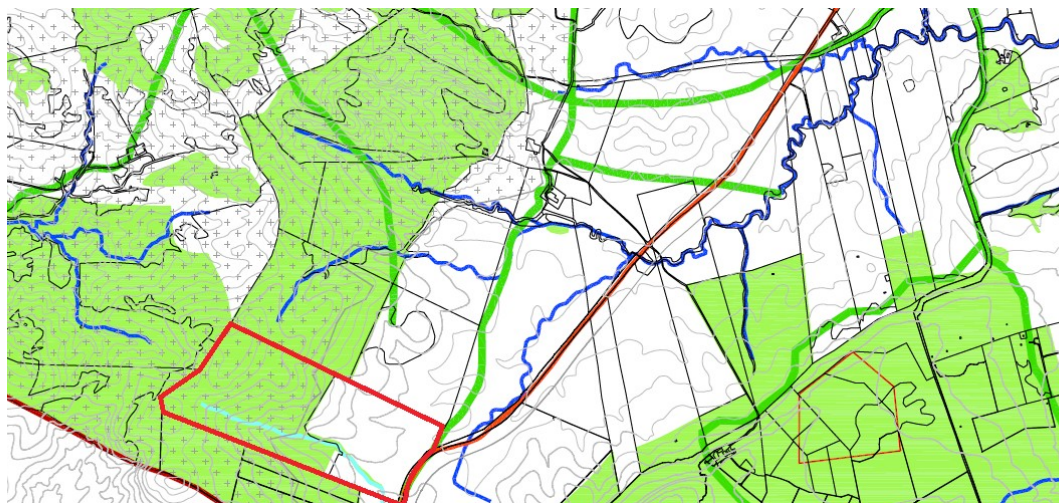
Martes, 14 de Abril de 2026

3.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Conforme a la planimetría adoptada y de acuerdo con el planeamiento municipal vigente de Medina Sidonia, PLANOS OE.1.A y OE.1.B ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL (Documento de Adaptación a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente), el suelo sobre el que se ubican las fincas objeto del informe aparece clasificado como:

Parte de la finca como "Suelo no urbanizable de carácter rural o natural: Régimen General" y otra parte de la finca como "Lugares de interés comunitario: Acebuchales Campiña Sur de Cádiz y Rio Salado"

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	92/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			



NO URBANIZABLE	DE CARÁCTER RURAL O NATURAL	RÉGIMEN GENERAL	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALLES	OTROS	LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO	ACEBUCHALES CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ
		ÁREA DE SERVICIO A CARRETERAS		COMPLEJO ENDOIRREJO DE CHICLANA		CUAVAS DE LAS MESAS DE ALGAR	
		VERTEDERO DE MIRAVUNDO		CAUCES Y MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS		NÓ IRO	
		TOLERANCIA HUERTOS FAMILIARES		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS BB DD DPCA		NÓ SALADO	
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL	VEGETACIÓN Y ARBOLADO		VÍAS PECUARIAS		LUGARES DE INTERÉS HERPETOLÓGICO	
		ALTO VALOR AGRÍCOLA		INFRAESTRUCTURAS		MONTE PÚBLICO	
		ÁREA DE INTERVENCIÓN		CARRETERAS		DOTACIÓN ESTRUCTURAL EN SNU	

Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el suelo se clasifica como: SUELO RÚSTICO COMÚN, SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA y ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 99, establece:

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

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	93/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

Igualmente el planeamiento urbanístico municipal, en el artículo 9.1.3, recoge:

- “En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el art.º 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	94/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



- alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
- g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó."

5.- INFORME:

La finca objeto del expediente, identificada como finca registral nº 7854, Parcela 40 del Polígono 82 (Charco Dulce) del catastro de rústica, se ubica en suelo rústico común y en lugares de interés comunitario, según el PGOU vigente.

Según la escritura pública de compraventa nº 1671 firmada ante el notario de Chiclana de la Frontera Don José Manuel Páez Moreno, en fecha 23/09/2025, cada titular transmite "una participación indivisa consistente en 1/8 parte indivisa" de la finca.

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

Comprobado que la finca posee una superficie de 782.350,00 m2, resulta que la transmisión se refiere a sendas participaciones de 1/8 del total de la parcela, lo que equivale a una superficie de 293.381,25 m2, superior a la parcela mínima para esta categoría de suelo que establece en 30.000 m2 como unidad mínima de cultivo.

Se comprueba que la transmisión de las participaciones NO parece dar lugar a la formación de núcleo de población, ya que NO se ubican junto a parcelas y construcciones que conformen un asentamiento de población y/o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre dichas edificaciones.

Así mismo se comprueba que NO parece que puede darse lugar a la formación de nuevo núcleo de población.

6.- CONCLUSIÓN:

La transmisión intervivos de las cuotas proindiviso de la finca, consistentes en dos participaciones de 1/8 del total de la parcela cada una, sin que conste licencia de parcelación o declaración de innecesariedad; el resultado de las superficies de sendas participaciones superior a la parcela mínima para esta categoría de suelo, según las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente; así como la aparente falta de intención de parcelación urbanística, NO suponen un riesgo de formación de núcleo de población o de extensión y/o consolidación del ya existente.

Los actos descritos NO son contrarios a la legislación urbanística vigente, por lo que se entiende que no son susceptibles de dar lugar al ejercicio de la potestad municipal de disciplina urbanística.

Lo que se informa a los efectos oportunos."

Vistos las siguientes fundamentos:

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	95/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

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

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

Tercera.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal:

“Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora”

Cuarta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	96/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley.

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

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

Quinta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

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

Sexta.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	97/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

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

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

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

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

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

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

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	98/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.”

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

- “En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

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

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	99/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



usuarios de las parcelas.

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

Décima. – De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal con fecha 14 de abril de 2026 no se dan las circunstancias para considerar que la compraventa de participación indivisa que se analiza pudiera encubrir un procedimiento de parcelación urbanística en fraude de ley y suponer un riesgo de formación de núcleo de población.”

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 improcedencia de Iniciar Procedimiento de Restauración de la Legalidad Urbanística y por tanto archivar el expediente actuaciones previas iniciado.

Segundo.-Que se ponga en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia que la escritura autorizada por la Notaria de Chiclana de la Frontera, Don José Manuel Paez Moreno, el día 23 de septiembre de 2025 y número de protocolo 1671, correspondiente a la finca número 7.854 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 40 del polígono 82, no plantea la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca y en consecuencia no se considera necesario instar al Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a la denegación de la inscripción de las operaciones solicitadas en aplicación del artículo 79.3 Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

7.4.- Expediente de Urbanismo nº 2025_11023_IUR_00008. Expediente de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por parcelación ilegal en finca rústica situada en el Pol. 63, p. 77.

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

Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 2025_11023_IUR_00008

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 25.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 12 de diciembre de 2025 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Medina sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 7 de octubre de 2025 y número de protocolo

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	100/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

1.567.

Segundo.- En dicha escritura Don Félix Moreno Olmedo y Doña María Soto Gutiérrez, realizan una donación a Don Félix Moreno Soto una participación indivisa consistente en 12,5 % partes indivisas de una finca rústica de 1,0220 has.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 12.458 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 77 del polígono 63.

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

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

Sexto.- Con fecha 27 de abril de 2026 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“1.- ANTECEDENTES

Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 16/12/2026, suscrita por el Técnico de Urbanismo, que recoge:

“Primero.- Con fecha 12 de diciembre de 2025 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Medina sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 7 de octubre de 2025 y número de protocolo 1.567.

Segundo.- En dicha escritura Don Félix Moreno Olmedo y Doña María Soto Gutiérrez, realizan una donación a Don Félix Moreno Soto una participación indivisa consistente en 12,5 % partes indivisas de una finca rústica de 1,0220 has.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 12.458 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 77 del polígono 63.

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

...

Decimoquinto.- A partir de lo expuesto se requiere, para que en primer término se emita informe por el arquitecto técnico municipal, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada”

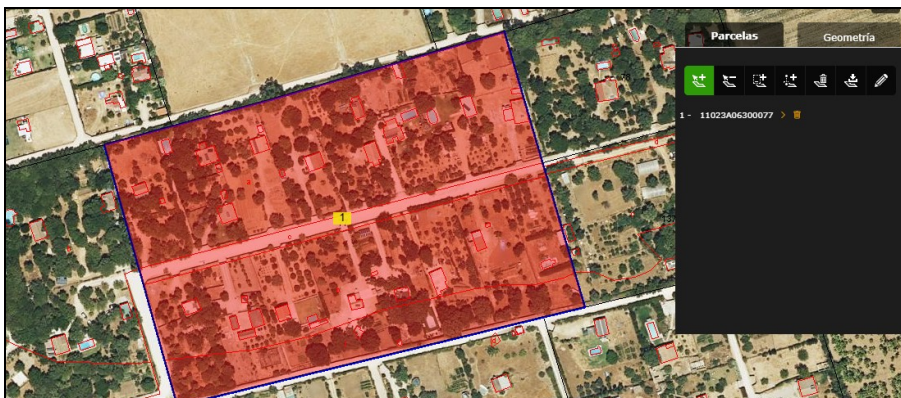
Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	101/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA:

Finca registral: 12.458 de Medina Sidonia

Finca catastral: Forma parte de la referencia catastral 11023A063000770000ZY





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE ENCLAVES
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11023A063000770000ZY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS SAN JOSE MALCOCINADO Polígono 63 Parcela 77
Z.U. SAN JOSE MALCOCINADO. 11170 MEDINA-SIDONIA (Cádiz)

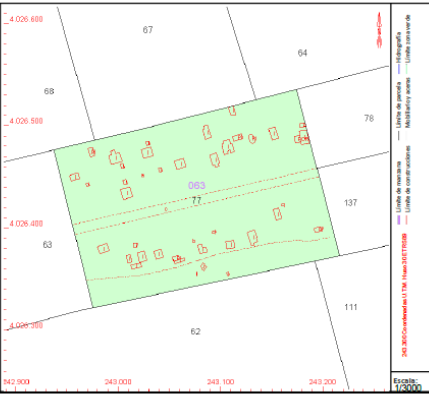
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 30 m2
Año construcción: 2001

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escala/Puerta/Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/08	7
AGRARIO	1/00/09	23

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	EU Eucaliptus	00	17.679
b	MF Especies macedizas	02	12.398
c	I- Improductivo	00	2.216
i	MF Especies macedizas	02	6.800

PARCELA

Superficie gráfica: 39.930 m2
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 27 de Abril de 2026

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	102/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

3.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Conforme a la planimetría adoptada y de acuerdo con el planeamiento municipal vigente de Medina Sidonia, PLANOS OE.1.A y OE.1.B ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL (Documento de Adaptación a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente), el suelo sobre el que se ubican las fincas objeto del informe aparece clasificado como:

“ Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística o territorial:
Vegetación y arbolado ”



NO URBANIZABLE	DE CARÁCTER RURAL O NATURAL	RÉGIMEN GENERAL		DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES	
		ÁREA DE SERVICIO A CARRETERAS			COMPLEJO ENDORREICO DE CHICLANA	
		VERTEDERO DE MIRAMUNDO			CAUCES Y MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS	
		TOLERANCIA HUERTOS FAMILIARES			YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS BB DD DPÇA	
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL	VEGETACIÓN Y ARBOLADO			VÍAS PECUARIAS	
		ALTO VALOR AGRÍCOLA			INFRAESTRUCTURAS	
		ÁREA DE INTERVENCIÓN			CARRETERAS	

Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el suelo se clasifica como: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 99, establece:

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	103/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			



nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

Igualmente el planeamiento urbanístico municipal, en el artículo 9.1.3, recoge:

- a) “En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el art.º 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

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

- b) Y establece que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
- c) “a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- d) b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- e) c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- f) d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	104/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

- g) e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
- h) f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
- i) g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó."

5.- INFORME:

La finca objeto del expediente, identificada como parte de la finca registral nº 12.458, *parcela 77 del polígono 63* (San José Malcocinado) del catastro de rústica, se ubica en suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, según el PGOU vigente.

Según la escritura pública nº 1567, firmada ante la *Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 7 de octubre de 2025*, la finca se transmite como una *12,5 % partes indivisas de una finca rústica*

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

Comprobado que la finca posee una superficie registral de 10.222 m², resulta que la transmisión se refiere a las participaciones de 12,50 % parte indivisa del total de la parcela, lo que equivale a la transmisión de una participación equivalente a una superficie de 1.277,75 m², inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo que establece en 30.000 m² como unidad mínima de cultivo.

Se comprueba que puede darse lugar a la formación de núcleo de población, ubicándose junto a parcelas y construcciones que conforman un asentamiento de población y/o actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos, e infraestructuras comunes o de dependencia entre dichas edificaciones.

Así mismo se comprueba que puede darse lugar a la formación de nuevo núcleo de población o a la extensión del existente, toda vez que:

- j) Existen parcelas que están dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y/o cuentan con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- k) Existen edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- l) Existen edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- m) Existen más de dos viviendas por hectárea y/o más de tres viviendas en dos hectáreas.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	105/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



- n) Se han ejecutado obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración (fosas sépticas).
- o) Las parcelas tienen una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentran y existen parcelas que incumplen el tamaño mínimo segregable.

6.- CONCLUSIÓN:

La transmisión intervivos de las cuotas proindiviso de la finca, consiste en una participación que supone el 12,50 % del total de la parcela, sin que conste licencia de parcelación o declaración de innecesariedad; el resultado de las superficies de dichas participaciones inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo, según las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente; así como los indicios de parcelación urbanística, suponen un riesgo de formación de núcleo de población o de extensión y/o consolidación del ya existente.

Consta en la documentación gráfica y en las fotografías aéreas consultadas, varias construcciones y destinadas a uso residencial en la parcela matriz, sin poder identificar cuáles de ellas puedan formar parte de la cuota transmitida.

Los actos descritos son contrarios a la legislación urbanística vigente y susceptibles de dar lugar al ejercicio de la potestad municipal de disciplina urbanística.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

Séptimo.- Con fecha 3 de abril de 2026 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

“Que dando cumplimiento al escrito proveniente del Área de Urbanismo expte. JAMV 2025_11023_IUR_00008, donde se solicita informe sobre construcciones existentes en finca sita en parcela 77 del polígono 63, se informa: Que personado en el lugar siendo las 10:00 h del día 01/04/2026 y entrevistados con su actual propietario, Felix Moreno Soto (75.756.452-H, domiciliado en C/ Avefría 18 Bj 1 de Benalup, (662695315), se observan las siguientes construcciones en la parcela: Una vivienda principal de unos 60m2 y Dos cuartos trasteros”

Vistos las siguientes fundamentos:

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

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

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	106/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas."

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

Tercera.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía están sujetas a previa licencia municipal:

"Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora"

Cuarta.- Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley.

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	107/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados.

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

Quinta.- De acuerdo con la normativa del Estado es preciso recordar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

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

Sexta.- Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título *“la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”*

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	108/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		



Urbanística se destacan los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

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

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

p) “En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas,

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	109/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		



estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas que se producirán cuando se incurra en alguna de las circunstancias establecidas en el artº 9.1.5 de estas Normas y que dan lugar a la aparición de núcleo de población.”

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

- q) Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
- r)
 - s) a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
 - t) b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
 - u) c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
 - v) d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
 - w) e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
 - x) f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.
 - y) g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	110/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

Primero.- Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Medina sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 7 de octubre de 2025 y número de protocolo 1.567, correspondiente a la finca número 12.458 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 77 del polígono 63.

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

7.5.- Expediente de Urbanismo nº 2025_11023_RDV_00043. Expediente incoado por posible infracción de la Ley 5/2005 . Transmisión de Vivienda de protección oficial sin cumplir la normativa.

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 informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 27 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 25 de mayo de 2026 se presenta por Doña Lidia Mota Marente y Doña Paula Mota Marente en el que pone en conocimiento del Ayuntamiento que en esa misma fecha se tiene previsto formalizar la venta de una vivienda en régimen VPO a Don José Antonio Rodríguez Mateos y a Doña Carmen María Bravo Grinaldi.

Segundo.- De acuerdo con los antecedentes obrantes en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, ni el Sr. Rodriguez Mateos ni la señora Bravo Grinaldi, consta inscrito en el citado Registro Municipal

CONSIDERACIONES

Primero.- La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, en vigor desde el 24 de enero de 2026, constituye el marco normativo de cabecera en materia de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma, habiendo derogado expresamente la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, entre otras normas.

El artículo 62 de la Ley 5/2025 mantiene y refuerza el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas protegidas, para la selección de los adjudicatarios en los supuestos legalmente previstos y para la certificación del cumplimiento de los requisitos necesarios para acceder a las mismas, correspondiendo su gestión a cada

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	111/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

municipio por ser asunto de su competencia.

Por su parte, el artículo 61 del mismo texto legal regula el procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida, que habrá de realizarse mediante listado obtenido del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

Segundo.- En desarrollo de la legislación de vivienda protegida, y en lo que no se oponga a la Ley 5/2025, el artículo 9.1 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, establece que, salvo las excepciones previstas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas (aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio), la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales, entre otros supuestos, en los siguientes:

- Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción (art. 9.1. apartado a).
- Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler (art. 9.1. apartado b).
- Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda (art. 9.1. apartado d).

El propio Decreto 1/2012 prevé que “puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión”, ampliando de esta forma la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas.

Tercero.- La Orden de 2 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, concreta los procedimientos de selección de las personas adjudicatarias, que habrán de realizarse respetando en todo caso los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, y partiendo necesariamente de la inscripción previa en el correspondiente Registro Público Municipal.

Cuarto.- La Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de Vivienda de Titularidad Municipal de Medina Sidonia constituye la norma de aplicación directa en el municipio y resulta determinante para la resolución del presente expediente.

El artículo 1, apartado 2, de la Ordenanza establece que esta tiene por objeto “la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas”, todo ello “con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia”.

El artículo 6, apartado 1, letra e), dispone que las adjudicaciones que deben realizarse a través del Registro incluyen la “adjudicación de viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición del Registro, en los casos previstos en el art. 3.2 del Decreto 1/2012”.

El artículo 10, apartado 1, letra a), establece como primera condición para la selección de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	112/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			



demandantes que “el demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes”. En idéntico sentido, el artículo 11, apartado 1, letra a), exige para las adjudicaciones en régimen de compraventa que “el demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas”.

Singularmente relevante para este expediente es el artículo 11, apartado 11, de la Ordenanza, que regula las segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de compra y establece: “En caso de que la persona propietaria proponga un comprador para la vivienda, el registro solo deberá comprobar que dicha persona consta inscrita en el registro y que la unidad familiar o de convivencia que ocupará la vivienda cumple las condiciones exigidas para la adjudicación.”

Finalmente, el mismo artículo 11, en su apartado 10, declara que “serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda”.

Por tanto la Ordenanza Municipal exige de forma expresa que el comprador propuesto en una segunda transmisión de VPO conste inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Medina Sidonia. Al no cumplirse este requisito en el presente caso, la transmisión no puede ser autorizada y, de llevarse a cabo, sería nula de pleno derecho.

Quinto.- El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, en su artículo 23, regula el procedimiento de selección de las personas adjudicatarias para los programas de promoción de viviendas protegidas, disponiendo que la persona promotora comunicará al registro la adjudicación de las viviendas, reafirmando así el papel central de los Registros Públicos Municipales en todo el proceso.

Sexto.- El artículo 28 del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, en su redacción vigente conforme a la modificación operada por el apartado dos de la disposición final tercera de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, rubricado “Autorización para las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas en régimen de venta”, establece lo siguiente:

“1. Las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de viviendas protegidas, por sus titulares en régimen de venta o de cualquier derecho real de uso y disfrute, estarán sujetas a previa autorización de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a excepción de los supuestos de transmisiones forzosas y sucesiones hereditaria previstos en el presente reglamento.”

El apartado 5 del mismo artículo impone a la persona interesada en la adquisición la obligación de solicitar a la Delegación Territorial la intención de acceder a la vivienda, aportando “entre otra documentación” “una declaración responsable referida a que reúne los requisitos para ser destinataria de la vivienda protegida a la que pretende acceder y del compromiso de que va a destinar la misma a residencia habitual y permanente” (art. 28.5. apartado c).

El apartado 7 del precepto dispone que la Delegación Territorial, en el plazo de un mes

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	113/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

desde la recepción de la última de las solicitudes, “emitirá resolución autorizando o denegando la referida transmisión en función del cumplimiento de los requisitos para la transmisión o arrendamiento”.

La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida constituye, conforme al artículo 56.2.d) de la Ley 5/2025, uno de los requisitos que deben cumplir las personas destinatarias de vivienda protegida. Por consiguiente, la ausencia de dicha inscripción impide que la persona interesada pueda formular válidamente la declaración responsable exigida por el artículo 28.5.c) del Reglamento y determina que la Delegación Territorial deba denegar la autorización.

Séptimo.- El artículo 83 de la Ley 5/2025, dentro de la Sección 4.^a del Capítulo II del Título VI, regula el derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas, estableciendo la necesidad de que el transmitente comunique la decisión de transmitir y las condiciones de la transmisión, y que la persona interesada en la adquisición comunique sus datos e ingresos.

La inscripción en el Registro de Demandantes constituye presupuesto ineludible para verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso por parte del adquirente y, en consecuencia, para la válida adjudicación de la vivienda, tanto a los efectos del régimen de autorización previsto en el artículo 28 del Decreto 149/2006 como del régimen de tanteo y retracto del artículo 83 de la Ley 5/2025.

Octavo.- La Ley 5/2025 tipifica en su Título VI las infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida, estableciendo como infracciones, entre otras, el incumplimiento de la normativa de aplicación en la selección de las personas adquirentes o adjudicatarias de las viviendas protegidas, así como la falta de comunicación u obtención de autorización preceptiva en las segundas o sucesivas transmisiones, con sanciones que pueden alcanzar los 120.000 euros en los supuestos de infracciones muy graves. Asimismo, la propia Ley 5/2025 atribuye a los ayuntamientos el ejercicio de la potestad sancionadora en las materias de su competencia.

Noveno.- El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la obligación de la Administración de dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

Décimo.- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, establece como atribución del Alcalde “las demás que expresamente le atribuyan las leyes y aquéllas que la legislación del Estado o de las Comunidades Autónomas asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales”.

La resolución de la presente solicitud (comunicación de la intención de transmisión de una vivienda protegida presentada ante el Ayuntamiento al amparo del artículo 28.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas) no se encuentra entre las competencias expresamente atribuidas al Pleno por el artículo 22 de la LBRL ni a la Junta de Gobierno Local, por lo que su resolución corresponde a la Alcaldía en virtud de la cláusula residual

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	114/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



de competencias del artículo 21.1.s) de dicho texto legal.

Refuerza esta conclusión el artículo 4.1 de la Ordenanza Municipal de Medina Sidonia, que atribuye al Alcalde la dirección del Registro Público de Demandantes, y el hecho de que la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, atribuye a los ayuntamientos la competencia en materia de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida (art. 62) sin designar un órgano municipal específico, lo que activa la cláusula residual de la Alcaldía.

CONCLUSIÓN

A la vista de los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestos, procede concluir que no es posible autorizar la transmisión de la vivienda de protección oficial sita en calle Alcornocales nº 10, en Medina Sidonia, a favor de Don José Antonio Rodríguez Mateos y Doña Carmen Maria Bravo Grinaldi, al no concurrir en las personas propuestas como adquirentes el requisito de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, exigido por los artículos 56.2.d), 61 y 62 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, en relación con el artículo 28 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, el artículo 9.1 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, la Orden de 2 de julio de 2009 y los artículos 10.1.a), 11.1.a), 11.10 y 11.11 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia.

Asimismo, procede advertir a las partes de que la formalización de la transmisión sin la preceptiva autorización prevista en el artículo 28 del Decreto 149/2006 y sin respetar los requisitos legales de acceso a la vivienda protegida podrá dar lugar a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal.

Finalmente, ha de informarse a la parte vendedora de la posibilidad de comunicar nuevamente la intención de venta identificando a adquirentes que acrediten su inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia y el cumplimiento de los demás requisitos de acceso, a los efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2025 y en el Decreto 91/2020, de 30 de junio.

En consecuencia, con lo expuesto se propone que por la Junta de Gobierno Local en competencia atribuida por el Sr. Alcalde se valore la posibilidad de acordar lo que a continuación se expone:

PRIMERO: Poner en conocimiento de Doña Lidia Mota Marente y Doña Paula Mota Marente que la transmisión de la vivienda de protección oficial sita en Calle Alcornocales nº 10, en Medina Sidonia, a favor de Don José Antonio Rodríguez Mateos y Doña Carmen Maria Bravo Grinaldi, incumple la normativa de aplicación de acuerdo con lo expuesto, al no concurrir en las personas propuestas como adquirentes el requisito de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, exigido por los artículos 56.2.d), 61 y 62 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, en relación con el artículo 28 del Reglamento de Viviendas

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	115/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, el artículo 9.1 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, la Orden de 2 de julio de 2009 y los artículos 10.1.a), 11.1.a), 11.10 y 11.11 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia.

SEGUNDO. Advertir a las partes interesadas de que la formalización de la transmisión sin la preceptiva autorización administrativa prevista en el artículo 28 del Decreto 149/2006 y sin respetar los requisitos legales de acceso a la vivienda protegida (singularmente la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes) podrá dar lugar a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por infracción grave o muy grave, de conformidad con el régimen sancionador previsto en el Título VI de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, así como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal y, en su caso, a la acción de nulidad de la transmisión efectuada en fraude de ley.

TERCERO.- Informar a la parte vendedora de que, en caso de desear transmitir la vivienda a persona que reúna los requisitos legalmente establecidos, deberá comunicar nuevamente su intención de venta, identificando a los nuevos adquirentes que acrediten su inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia y el cumplimiento de los demás requisitos de acceso a los efectos del ejercicio, en su caso, de los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, y en el Decreto 91/2020, de 30 de junio.

CUARTO.- Dese traslado de la presente a Delegación Territorial de la Junta de Andalucía en Cádiz competente en materia de vivienda, a los efectos que procedan.

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

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

PUNTO 9. EXPEDIENTES DE CONTRATACIONES DE OBRAS, GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SUMINISTROS, SERVICIOS.

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

PUNTO 10. EXPEDIENTES DE GESTIÓN ECONÓMICA. DISPOSICIÓN DE GASTOS Y RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES Y APROBACIÓN DE CERTIFICACIONES DE OBRAS (INCLUYE HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN TÉCNICA).

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

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02		
Observaciones		Página	116/128		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==				

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_00007. Extinción de licencia de apertura de actividad de peluquería en C/ Manuel Moreno Mendoza, 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:

Vista la solicitud de baja de licencia solicitada por D^a Elisabet García Cobelo, expediente nº 2026_11023_LAI_00007

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 21.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02		
Observaciones		Página	117/128		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==				

“Primero.- Con fecha 4 de marzo de 2026 tiene entrada en el registro municipal escrito identificado con el número 2078 de entradas y suscrito por D^a Elisabet García Cobelo en el que se requiere solicita baja de licencia de apertura.

Segundo. De acuerdo con los antecedentes obrantes en el Área de urbanismo consta, a instancia de D^a Elisabet García Cobelo, licencia de apertura de peluquería en el local sito en c/ Manuel Moreno Mendoza, 9 concedida por la Junta de Gobierno de 30 de noviembre de 2012.

Tercero.- Con fecha 16 de abril de 2026, y tras requerirse a tal efecto, se emite informe por la Policía Local en el que se da cuenta de los siguientes hechos:

“En Medina Sidonia, por el agente de la policía local del excelentísimo ayuntamiento de esta localidad, con número de identificación profesional 12426, que actúa como instructor y secretario habilitado en la confección del presente informe sobre COMPROBACIÓN DE CESE DE ACTIVIDAD, tiene a bien informar de las siguientes circunstancias y hechos: Que nos personamos en el citado lugar con el fin de recabar la información solicitada, obteniéndose lo siguiente:

1º – Según nos manifiesta la interesada, cesó la actividad en dicho local el 27 de febrero del presente año, momento a partir del cual se encuentra cerrado, trasladando el mismo negocio a otro local de este municipio en el centro comercial

Assido.

2º – Actualmente, el local referido se encuentra cerrado al público y vacío de enseres.”

Vistos los fundamentos siguientes:

“Primero.- La extinción de las licencias objeto de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia se regulan, con carácter general, en el artículo 23 de la misma.

Segundo.- La extinción de la licencia, queda determinada en tres circunstancias concretas:

La revocación o anulación de la licencia o la clausura definitiva del establecimiento por parte de la Administración municipal, de acuerdo con los procedimientos y en los casos establecidos por las normas vigentes.

b) El transcurso del plazo de vigencia, en el caso de Licencias Temporales.

c) La caducidad, una vez declarada ésta de acuerdo a los requisitos legales establecidos.

Tercero.- En el caso de la caducidad de la licencia, el artículo 24 de la citada Ordenanza municipal, en el que se detalla el procedimiento para su declaración, determina los supuestos para su declaración, y entre ellos se contempla la circunstancia de la inactividad o cierre por un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular.

Cuarto.- Ha de tenerse en cuenta que el Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en su art. 15 dice que las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	118/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

mientras subsistan aquéllas; y el art. 17.1 establece que las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.

Por tanto, y con carácter general, las licencias dado su carácter real no caducan, salvo que una norma, como es el caso de la ordenanza municipal, excepcione tal generalidad.

Quinto.- La declaración de caducidad corresponderá al órgano competente para conceder la licencia, y podrá acordarse de oficio o a instancia de interesado/a, previa audiencia a la persona responsable de la actividad, una vez transcurridos e incumplidos los plazos a que se refiere el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que, en su caso, se hubiesen concedido.

Sexto.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística y ambiental vigente. En consecuencia, las actuaciones amparadas en la licencia caducada se consideran como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Séptimo.- Podrá solicitarse, previo pago de la tasa correspondiente, rehabilitación de la licencia caducada, pudiendo otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación. Antes del transcurso de los plazos que puedan dar lugar a la caducidad de la correspondiente licencia, podrá solicitarse prórroga de su vigencia, por una sola vez y de forma justificada, y por un plazo no superior a la mitad del inicialmente previsto.

Octavo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cualquier interesado podrá renunciar a sus derechos cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico. A partir de ello la Administración aceptará de plano la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados de la renuncia."

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

Primero.- Declarar la caducidad de la licencia de apertura de peluquería en el local sito en c/ Manuel Moreno Mendoza, 9 concedida por la Junta de Gobierno de 30 de noviembre de 2012, cuyo titular es D^a Elisabet García Cobelo.

Segundo.- Considerar extinguida la licencia de apertura de peluquería en el local sito en c/ Manuel Moreno Mendoza, 9, de acuerdo con lo expuesto en el punto primero de la presente y sin perjuicio de que la misma pudiera ser rehabilitada en los casos y

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	119/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

circunstancias legalmente admisibles.

17.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAC_00001. Declaración responsable para modificación de titularidad de la actividad en Paseo del Mercado, 2. Declarar la resolución del procedimiento.

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 modificación de titularidad solicitada por D^a María del Rocío Santiago Sánchez, expediente nº 2025_11023_LAC_00001.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 21.05.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 14 de noviembre de 2025 tiene entrada modelo de declaración responsable por parte de Doña María del Rocío Santiago Sánchez en la que se comunica la modificación de la titularidad de la actividad que se ejerce en calle Paseo del Mercado, 2.

Segundo.- Con fecha 18 de diciembre de 2025 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere a la interesada la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 2 de febrero de 2026, se dicta escrito por el instructor del expediente en el que se comunica la necesidad de aportar o subsanar determinados aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que no se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 18 de febrero de 2026, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistos los fundamentos siguientes:

“Primero.- De acuerdo a lo informado por el técnico municipal se trata de una actividad calificada ambientalmente. La tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental corresponde a los Ayuntamientos, de acuerdo con el contenido del artículo 43 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La calificación ambiental, al igual que la licencia de apertura o la declaración responsable que habilita la actividad, tiene un carácter "real" u "objetivo". Y por tanto está vinculada a las condiciones del local y a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en él, y no a las cualidades personales del titular. Por ello, si las condiciones que permitieron su otorgamiento se mantienen, la habilitación puede ser transmitida a un nuevo titular. La tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental corresponde a los

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	120/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

Ayuntamientos, según el Artículo 43. Competencias. de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,.

Segundo.- Desde el punto de vista urbanístico y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138.6.a) es preciso indicar que serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular, y entre otros, los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

Tercero. - De acuerdo con la normativa municipal, el procedimiento para la modificación de la titularidad de las licencias de apertura se recoge en los artículos 64 a 68 de la vigente Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia.

Cuarto.- Conforme a lo previsto en los artículos 11, 12 y 67.3 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, las solicitudes producirán efectos únicamente si vienen acompañadas por la documentación que permita iniciar el procedimiento administrativo correspondiente. Una vez presentada la documentación, la Administración municipal comprobará, desde un punto de vista cuantitativo y formal, que se aportan todos los documentos exigidos y que estos son coherentes entre sí, instándose a subsanar en caso contrario.

La presentación de la documentación incompleta o incorrecta no producirá los efectos de iniciación del procedimiento y se concederá un plazo de diez días para que el solicitante subsane las deficiencias o acompañe la documentación preceptiva. Transcurrido este plazo sin que se aporte la documentación requerida, se dictará resolución en la que se le tendrá al peticionario por desistido, con el archivo de la solicitud. El interesado dispondrá de un plazo de quince días para retirar la documentación presentada

Quinto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Sexto.- El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender entre otros casos cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	121/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Séptimo.- Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

Octavo.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

Podrá no ser aplicable la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento.”

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 resolución del procedimiento por desistimiento del particular en su solicitud ante la ausencia de subsanación de la documentación requerida y, en consecuencia, cerrar y archivar el citado expediente.

Segundo: Declarar la caducidad del procedimiento, al haberse producido la paralización del mismo, a causa imputable al interesado durante un periodo superior a tres meses.

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

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	122/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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

19.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00069. Reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificaciones sitas en Paraje Huerta de la Noria . Polígono 36, parcela 54.

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 informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 26 de mayo de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 28 de abril de 2022 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Jesus Manuel Lucero Sánchez en representación de Don Miguel Aguilera Cruz en la que se solicita la modificación de la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje Huerta de la Noria (Parcela 54 del Polígono 36, registral número 4.996) para incluir la parcela en la que se incluye las citadas edificaciones.

Segundo.- Las edificaciones en cuestión fueron reconocidas bajo el régimen de fuera de ordenación mediante resolución municipal de 21 de marzo de 2014, fue reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 26 de febrero de 2024 la arquitecta municipal emite informe con carácter favorable y código seguro de verificación 4lm+yMqd9tEW3H6Tuguh9w==.

Cuarto.- Con fecha 21 de mayo de 2026 el técnico de urbanismo emite informe jurídico con carácter favorable y y código seguro de verificación iz8qMY5da2NFevxUDG1UEA==

CONSIDERACIONES

Primera.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el 22 de diciembre de 2022 el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuyos objetivos y finalidades se centran en

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	123/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo rústico, así como reconocer su situación jurídica.

Segunda.- Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas, así como de las parcelas donde las mismas se ubican.

Tercera.- El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto.

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

Quinta.- El artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Así mismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	124/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==			

cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

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

Sexta.- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Séptima.- No obstante lo anterior es preciso matizar lo indicado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 151.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que dispone que en el caso de En el caso de parcelaciones urbanísticas, el restablecimiento de la legalidad se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153 de la citada Ley.

Octava.- La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en el apartado segundo del artículo 153 de la Ley.

En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la Ley que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente Ley.

Novena.- Finalmente y como ya se ha adelantado, es preciso subrayar que el régimen general de indivisión de finca rústicas regulado en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias queda excepcionado, entre otros casos, cuando la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02	
Observaciones		Página	125/128	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			

carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

Décima.- Como ha quedado expresado la arquitecta municipal ha emitido informe con carácter favorable a la pretensión de reconocer la parcela en al que se incluye las edificaciones reconocidas bajo el régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Decimoprimera.- Los terrenos en cuestión no afectan a dominio público y servidumbres de protección, ni a suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen. Así mismo no afectan a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, ni a zonas verdes y espacios libres.

Decimosegunda.-El órgano competente para el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 404.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.

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

PRIMERO. Reconocer la parcela donde se ubica las edificaciones cuya situación de asimilado a fuera de ordenación fue acordada mediante resolución municipal de 21 de marzo de 2014 instado por Don Miguel Aguilera Cruz.

El reconocimiento de dicha parcela coincidirá con la superficie actual de 2.263 m2 de acuerdo con las lindes existentes y cuyas coordenadas georreferenciadas son las indicadas en el informe de la arquitecta municipal de 6 de febrero de 2024 que se incluyen en el expediente y habrán de incluirse en la resolución municipal.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	126/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZOZNHN7Q==		



20	237820,429	4038078,051	CASA
21	237814,277	4038065,407	CASA
22	237805,893	4038079,334	CASA
23	237811,505	4038071,587	CASA
24	237810,850	4038094,677	CASA
25	237813,702	4038095,787	CASA
26	237805,751	4038107,578	CASA
27	237808,706	4038106,689	CASA

SEGUNDO. El presente reconocimiento surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida en el artículo 25.b de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, habilitándose por tanto la excepción de dicha norma que permitía la segregación de la parcela reconocida en el apartado anterior con la superficie y delimitación que en el mismo se describe.

TERCERO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía el reconocimiento de la parcela se concede bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

CUARTO.- La presente resolución habilita al interesado a la inscripción del inmueble que se detalla en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

QUINTO. Que por el Área de Tesorería se tome conocimiento de la resolución a los efectos de la liquidación tributaria que proceda.

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino	Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones		Página	127/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==		



No hubo.

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

No hubo.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

**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 13:45 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta. La Secretaria General. Doy Fe.

Vº. Bº.
EL ALCALDE-PRESIDENTE
José Manuel Ruiz Alvarado.

LA SECRETARIA GENERAL
Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	04/06/2026 13:03:53
	Cristina Barrera Merino			Firmado	04/06/2026 09:22:02
Observaciones				Página	128/128
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/dyTtG1Xw7y3D+FZ0ZNHN7Q==				

