

JMRA/PRP/rgg  
2026\_11023\_SAJLG\_00025

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**CELEBRADA EL DÍA 22 DE JUNIO DEL AÑO 2026**

**SEÑORES ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Sr. Alcalde**

Don José Manuel Ruiz Alvarado

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

D<sup>a</sup> Carola Patrizia Cornelissen  
Don José María Bancalero García  
D<sup>a</sup> Davinia M.<sup>a</sup> Calderón Sánchez

**Secretaria Accidental:**

Doña Patricia M.<sup>a</sup> Ramos Peña.

**Interventora:**

D<sup>a</sup> Clara Calderón Sánchez.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 22 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.

Los miembros de este órgano tienen acceso electrónico al Acta y a los expedientes que se someten a su aprobación.

**No asiste:**

D<sup>a</sup> María Isabel Gautier Bolaños  
D<sup>a</sup> Lorena Pérez Benítez

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

**PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

**2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2025\_11023\_ACP\_00030. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Venezuela, Local 2. Orden de paralización de obras que se ejecutan sin la preceptiva licencia.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 14 de julio de 2023) y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/89                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



siguiente propuesta:

Visto el exp. 2025\_11023\_ACP\_00030 sobre ejecución de obras en calle Venezuela Local 2.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 25 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 9 de diciembre de 2025, Don David Cepero González presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Venezuela Local 2.

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 25 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:*

- Identificación del garaje para el que se solicita el rebaje: escritura de propiedad, nota simple o contrato de alquiler; copia o referencia de la licencia de utilización y de cambio de uso si procede; copia o referencia de la licencia de vado permanente de acceso de vehículos.*
- Proyecto técnico o memoria valorada firmada por técnico competente que recoja:*
  - Plano de situación y plano acotado con referencia al garaje.*
  - Fotografías.*
  - Presupuesto detallado de ejecución material de la obra.*
  - Justificación técnica de preservación del itinerario peatonal accesible de la acera, de manera que no se limiten sus condiciones de utilización por los peatones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento andaluz de accesibilidad, y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.*

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

*Se recuerda que según el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, el rebaje de acera destinado a la entrada y salida de vehículos deberá resolverse garantizando en todo caso la continuidad, seguridad y funcionalidad del itinerario peatonal accesible, que tendrá carácter prioritario sobre el tránsito rodado.*

*En consecuencia, dicho vado deberá diseñarse de forma que no invada el ámbito de paso*

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |         | Estado              | Fecha y hora |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |              |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |              |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/89                |              |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |              |



*del itinerario peatonal accesible ni altere sus pendientes longitudinales o transversales, debiendo mantenerse, siempre que resulte posible, la rasante de la acera.*

*Cuando por condicionantes físicos o constructivos no resulte viable mantener inalterada la rasante del itinerario peatonal, el vado de vehículos deberá cumplir, como máximo, una pendiente longitudinal del 8 por ciento en tramos inferiores a 3 metros y del 6 por ciento en tramos iguales o superiores a 3 metros, así como una pendiente transversal máxima del 2 por ciento y mínima del 1 por ciento para asegurar la correcta evacuación de aguas.*

*Asimismo, no procederá la instalación de franjas señalizadoras o pavimentos táctiles de advertencia propios de los vados peatonales, al objeto de evitar confusión a las personas con discapacidad visual, ni podrá coincidir el vado de vehículos con un vado de uso peatonal.”*

### **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.

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 3/89                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



**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.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 4/89                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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 en su informe de 25 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 9 de diciembre de 2025 por Don David Cepero Gonzalez , ante el Registro General para la ejecución de obras consistentes en rebaje de bordillo de acera para vado de vehículo, con

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/89                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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 David Cepero Gonzalez 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 David Cepero Gonzalez 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:

- Identificación del garaje para el que se solicita el rebaje: escritura de propiedad, nota simple o contrato de alquiler; copia o referencia de la licencia de utilización y de cambio de uso si procede; copia o referencia de la licencia de vado permanente de acceso de vehículos.
- Proyecto técnico o memoria valorada firmada por técnico competente que recoja:
  - Plano de situación y plano acotado con referencia al garaje.
  - Fotografías.
  - Presupuesto detallado de ejecución material de la obra.
  - Justificación técnica de preservación del itinerario peatonal accesible de la acera, de manera que no se limiten sus condiciones de utilización por los peatones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento andaluz de accesibilidad, y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.

**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.

Asi 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 presenta acuerdo al interesado.

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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 6/89                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

**2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00001. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Valencia, P1-2D. Orden de paralización de obras que se ejecutan sin la preceptiva licencia.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_00001 sobre ejecución de obras en calle Valencia P1 2D.

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 17 de junio de 2026.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 22 de diciembre de 2025, Don Manuel David Berrocal Amosa presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la instalación punto recarga coche eléctrico en calle Valencia P1 2D.

**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, debiendo completarse el expediente con:

- Memoria técnica de la instalación, que incluya plano o croquis de ubicación del punto de recarga y del trazado de la canalización/cableado, indicando la plaza de garaje, cuadro de protección y contador si procede, así como del recorrido por zonas comunes y justificación del cumplimiento de la ITC-BT-52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Presupuesto emitido por empresa instaladora o instalador autorizado.
- Justificación del cumplimiento de la comunicación previa a la comunidad de propietarios para el punto de recarga de uso privado en plaza individual.

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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 7/89                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |  |         |                     |



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 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.

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 8/89                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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.

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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 9/89                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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 22 de diciembre de 2025 por Don Manuel David Berrocal Amosa, ante el Registro General para la ejecución de obras consistentes en la instalación punto recarga coche eléctrico, 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 Manuel David Berrocal Amosa 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 Manuel David Berrocal Amosa 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 de la instalación, que incluya plano o croquis de ubicación del punto de recarga y del trazado de la canalización/cableado, indicando la plaza de garaje, cuadro de protección y contador si procede, así como del recorrido por zonas comunes y justificación del cumplimiento de la ITC-BT-52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Presupuesto emitido por empresa instaladora o instalador autorizado.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 10/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

- Justificación del cumplimiento de la comunicación previa a la comunidad de propietarios para el punto de recarga de uso privado en plaza individual.

**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.

Asi 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 presenta 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\_00126. Declaración responsable para ejecución de obras en Finca Los Naranjos, San José de Malcocinado, s/n. Orden de paralización de obras que se ejecutan sin la preceptiva licencia.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_00126 sobre ejecución de obras en Finca Los Naranjos - San José Malcocinado s/n.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 8 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 14 de junio de 2026.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 16 de abril de 2026 Don Andrés Martínez López presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Finca Los Naranjos - San José Malcocinado s/n.

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 11/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |  |         |                     |



**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 8 de junio de 2026, en el que concluye lo siguiente:

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

- Acreditación de la situación urbanística de la edificación (Licencia de Obras de construcción, Declaración de Fuera de Ordenación (FO) o de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO), en la que se pretende actuar.

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.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 12/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

**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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 13/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

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 1 en su informe de 8 de junio 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 16 de abril de 2026 por Don Andrés Martínez López, ante el Registro General para la

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 14/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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 Don Andrés Martínez López 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 Andrés Martínez López 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:

- Acreditación de la situación urbanística de la edificación (Licencia de Obras de construcción, Declaración de Fuera de Ordenación (FO) o de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO), en la que se pretende actuar.

**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.

#### **2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00172. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Herrete, 25.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_00172 sobre ejecución de obras en calle Herrete

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 15/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



25.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 4 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 15 de junio de 2026.

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

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** - Con fecha 25 de mayo de 2026 Don José Luis Caballero Collantes presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026005800E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Herrete 25.

**Segundo.** - Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 04 de junio 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 la solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 1.800,00 € 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 16/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

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

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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 17/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 18/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

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

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

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

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

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

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

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

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

**SEXTO.-** De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 04 de junio de 2026 incorporado al expediente.

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 19/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

acuerde lo siguiente:

**Primera.-** Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en Adecentamiento de fachada: Reparación de pequeños desperfectos y pintado en el inmueble sito en calle Herrete 25, instada por **Don José Luis Caballero Collantes**.

**Segunda.-** Poner en conocimiento de **Don José Luis Caballero Collantes** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a **un mes** para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 25 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 1.800 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.-** Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/231 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 1.800,00 €

|     |                                                |         |         |
|-----|------------------------------------------------|---------|---------|
| 1.- | TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS |         |         |
| a)  | Cuota:                                         | 12,60 € |         |
| b)  | Pagado en autoliquidación:                     | 0,00 €  |         |
| c)  | CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:                   |         | 12,60 € |
| 2.- | ICIO (Tipo Impositivo: 3%)                     |         |         |
| a)  | Cuota:                                         | 54,00 € |         |
| b)  | Pagado en autoliquidación                      | 0,00 €  |         |
| c)  | CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO                  |         | 54,00 € |
| 3.- | TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):                   |         | 66,60 € |

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 20/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/231:

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

## **2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00174. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Cigarra, 6- Bajo A.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_00174 sobre ejecución de obras en calle Cigarra 6 Bajo A.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 4 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 15 de junio de 2026.

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

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 27 de mayo de 2026 Don Pedro Peña García presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026005936E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Cigarra 6 Bajo A.

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 04 de junio 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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 21/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



Ayuntamiento.

En la 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 9.000,00 € 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 Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 22/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 23/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 24/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

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 4 de junio de 2026 incorporado al expediente.

En consecuencia con lo expuesto se propone que por 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 Cigarra 6 Bajo A, instada por **Don Pedro Peña García**.

**Segunda.-** Poner en conocimiento de **Don Pedro Peña García** 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 27 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 9.000 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 puesto1 con objeto de programe las visitas de inspección y control que crea conveniente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y que, no obstante habrán de ser al menos dos, una durante el plazo de ejecución de las obras y una final, transcurrido el plazo de ejecución previsto, emitiéndose

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 25/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |  |         |                     |



el correspondiente informe de las mismas.

**Sexta.-** Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/232 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 9.000,00 €

|     |                                                |          |          |
|-----|------------------------------------------------|----------|----------|
| 1.- | TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS |          |          |
| a)  | Cuota:                                         | 63,00 €  |          |
| b)  | Pagado en autoliquidación:                     | 63,00 €  |          |
| c)  | CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:                   |          | 0,00 €   |
| 2.- | ICIO (Tipo Impositivo: 3%)                     |          |          |
| a)  | Cuota:                                         | 270,00 € |          |
| b)  | Pagado en autoliquidación                      | 0,00 €   |          |
| c)  | CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO                  |          | 270,00 € |
| 3.- | <b>TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):</b>            |          | 270,00 € |

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/232:

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

**2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00175. Declaración responsable para ejecución de obras en Bda. Constitución, Bloque 1-2º A.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_00175 sobre ejecución de obras en Barriada

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 26/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

Constitución Bloque 1 2ºA.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 3 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 15 de junio de 2026.

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

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 14 de julio de 2025 Doña Antonia María Flor Gómez presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2025006329E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Bda. Constitución, Bloque 1-2ºA.

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 03 de junio 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 la 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 500,00 € 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 27/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan conforme a lo dispuesto en el artículo 369 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre

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

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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 28/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando una declaración responsable presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |         | Estado              | Fecha y hora |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |              |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |              |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 29/89               |              |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |              |



necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

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

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

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

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

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

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

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

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

**SEXTO.-** De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 3 de junio de 2026 incorporado al expediente.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 30/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

acuerde lo siguiente:

**Primera.-** Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en reforma paredes pladur y cambiar ladrillo en balcón en el inmueble sito en Barriada Constitución, Bloque 1-2ªA , instada por Doña Antonia María Flor Gómez.

**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 500 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.-** Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/233 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 500,00 €

|     |                                                |         |         |
|-----|------------------------------------------------|---------|---------|
| 1.- | TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANÍSTICAS |         |         |
| a)  | Cuota:                                         | 6,00 €  |         |
| b)  | Pagado en autoliquidación:                     | 6,00 €  |         |
| c)  | CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:                   |         | 0,00 €  |
| 2.- | ICIO (Tipo Impositivo: 3%)                     |         |         |
| a)  | Cuota:                                         | 15,00 € |         |
| b)  | Pagado en autoliquidación                      | 0,00 €  |         |
| c)  | CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO                  |         | 15,00 € |
| 3.- | TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):                   |         | 15,00 € |

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 31/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/233:

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

## **2.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00176. Declaración responsable para ejecución de obras en Barriada Juan XXIII, Portal 3, Bloque 6-4ºC.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_00176 sobre ejecución de obras en Barriada Juan XXIII Portal 3 Bloque 6 4ºC.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 9 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 15 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 12 de junio de 2026.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 29 de mayo de 2026 Doña Juana Altamirano Rodríguez presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026005984E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Barriada Juan XXIII Portal 3 Bloque 6 4ºC.

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 9 de junio 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 la solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones*

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |         | Estado              | Fecha y hora |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |              |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |              |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 32/89               |              |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |              |



*comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 300,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”*

### **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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 33/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 34/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 35/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

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 9 de junio 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 de baño en el inmueble sito en Barriada Juan XXIII Portal 3 Bloque 6 4ºC, instada por **Doña Juana Altamirano Rodríguez**.

**Segunda.-** Poner en conocimiento de **Doña Juana Altamirano Rodríguez** que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a **un mes** para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 29 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 300,00 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.-** Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/230 de Licencia de Obras y los plazos para su

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 36/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 300,00 €

|            |                                                       |        |               |
|------------|-------------------------------------------------------|--------|---------------|
| <b>1.-</b> | <b>TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS</b> |        |               |
| a)         | Cuota:                                                | 6,00 € |               |
| b)         | Pagado en autoliquidación:                            | 6,00 € |               |
| c)         | CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:                          |        | 0,00 €        |
| <b>2.-</b> | <b>ICIO (Tipo Impositivo: 3%)</b>                     |        |               |
| a)         | Cuota:                                                | 9,00 € |               |
| b)         | Pagado en autoliquidación                             | 0,00 € |               |
| c)         | <b>CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO</b>                  |        | <b>9,00 €</b> |
| <b>3.-</b> | <b>TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):</b>                   |        | <b>9,00 €</b> |

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/230:

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

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

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

### PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 37/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

## **PUNTO 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

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

## **PUNTO 6. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**

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

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

### **7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_AMA\_00015. Expediente sobre vehículo abandonado en Carretera A-396.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 14 de julio de 2023) y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Visto el expediente iniciado tras la denuncia de la Guardia Civil, expediente nº 2026\_11023\_AMA\_00015.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 15.06.2026.

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

“Primero.- Con fecha 5 de junio de 2026, tiene entrada en el registro municipal denuncia de la Guardia Civil en el que se pone de manifiesto el abandono de un vehículo de acuerdo con el siguiente detalle:

- Titular: LOGISTICA CACEREÑA S.L.
- Lugar del Abandono: Carretera A-396
- Matricula o número de bastidor: 4490 CPB
- Marca y Modelo: Nissan Cabstar E”

### **Vistos los siguientes fundamentos:**

“Primera.- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, considera como residuo doméstico, entre otros, los vehículos abandonados ([art. 2.z.3º.at](#)), siendo competencia de las Entidades locales la gestión de este tipo de residuos, en los términos establecidos en esta Ley y en las que, en su caso,

|                               |                                                                                                                                                   |  |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 38/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |  |         |                     |



dicten las Comunidades Autónomas, de conformidad con el [artículo 25.2.b\)](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el [artículo 9.6](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

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

**Segunda.-** De acuerdo con dispuesto en de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 del [Real Decreto Legislativo 6/2015](#), de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, la Administración competente en materia de ordenación y gestión del tráfico podrá ordenar el traslado del vehículo a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su posterior destrucción y descontaminación, entre otros casos cuando permanezca estacionado por un período superior a un mes en el mismo lugar y presente desperfectos que hagan imposible su desplazamiento por sus propios medios o le falten las placas de matrícula.

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

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 LOGISTICA CACEREÑA S.L. para que en plazo de un mes proceda a la retirada del vehículo, advirtiéndole que si no lo hiciere se procederá a su tratamiento como residuo doméstico siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, ordenando su traslado a un centro autorizado de tratamiento de vehículos para su destrucción y descontaminación, y pudiendo constituir los hechos descritos una infracción grave prevista en el [artículo 108.3.c\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incoándose procedimiento sancionador por los mencionados hechos, y pudiendo ser sancionado con multa de 2001 euros hasta 100.000 euros, de acuerdo con el [artículo 109.1.b.1º\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

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

## 7.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_AMA\_00016. Expediente sobre vehículo abandonado en C/ Extremadura, 7.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 14 de julio de 2023) y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 39/89               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |



siguiente propuesta:

Visto el expediente iniciado tras la denuncia de la Guardia Civil, expediente nº 2026\_11023\_AMA\_00016.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 15.06.2026.

**Vistos los siguientes antecedentes:**

“Primero.- Con fecha 5 de junio de 2026, tiene entrada en el registro municipal denuncia de la Guardia Civil en el que se pone de manifiesto el abandono de un vehículo de acuerdo con el siguiente detalle:

- Titular: D. ROBERTO CARLOS BENITEZ FERNANDEZ
- Lugar del Abandono: c/ Extremadura, 7
- Matricula o número de bastidor: 6657BGZ
- Marca y Modelo: Peugeot Part FG”

**Vistos los siguientes fundamentos:**

“Primera.- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, considera como residuo doméstico, entre otros, los vehículos abandonados ([art. 2.z.3º.at](#)), siendo competencia de las Entidades locales la gestión de este tipo de residuos, en los términos establecidos en esta Ley y en las que, en su caso, dicten las Comunidades Autónomas, de conformidad con el [artículo 25.2.b\)](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el [artículo 9.6](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

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

**Segunda.-** De acuerdo con dispuesto en de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 del [Real Decreto Legislativo 6/2015](#), de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, la Administración competente en materia de ordenación y gestión del tráfico podrá ordenar el traslado del vehículo a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su posterior destrucción y descontaminación, entre otros casos cuando permanezca estacionado por un período superior a un mes en el mismo lugar y presente desperfectos que hagan imposible su desplazamiento por sus propios medios o le falten las placas de matrícula.

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

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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 40/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



**Primero.-** Requerir a D. ROBERTO CARLOS BENITEZ FERNANDEZ para que en plazo de un mes proceda a la retirada del vehículo, advirtiéndole que si no lo hiciere se procederá a su tratamiento como residuo doméstico siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, ordenando su traslado a un centro autorizado de tratamiento de vehículos para su destrucción y descontaminación, y pudiendo constituir los hechos descritos una infracción grave prevista en el [artículo 108.3.c\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incoándose procedimiento sancionador por los mencionados hechos, y pudiendo ser sancionado con multa de 2001 euros hasta 100.000 euros, de acuerdo con el [artículo 109.1.b.1º\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

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

**7.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_IUR\_00003. Comunicación al Registro de la Propiedad. Finca rústica número 13.420, parcela 13 del polígono 63.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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 presentado ante este Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad, expediente nº 2026\_11023\_IUR\_00003.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 08.06.2026.

**Vistos los siguientes antecedentes:**

**“Primero.-** Con fecha 30 de diciembre de 2025 y número 11.010, 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 el notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 15 de julio de 2025 y número de protocolo 1.181.

**Segundo.-** En dicha escritura Don Ernesto y Alfonso Jordán Díaz venden a Don Juan Javier Gomar Moreno una participación indivisa consistente en 1.250 de 35.158 avas partes indivisa de una finca rústica.

**Tercero.-** De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 13.420

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 41/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 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.-** Con fecha 11 de febrero de 2026 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

**“1.- ANTECEDENTES**

Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 07/01/2026, suscrita por el Técnico de Urbanismo, que recoge:

“Primero.- Con fecha 30 de diciembre de 2025 y número 11.010, 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 el notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 15 de julio de 2025 y número de protocolo 1.181.

Segundo.- En dicha escritura Don Ernesto y Alfonso Jordán Díaz venden a Don Juan Javier Gomar Moreno una participación indivisa consistente en 1.250 de 35.158 avas partes indivisa de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 13.420 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 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”

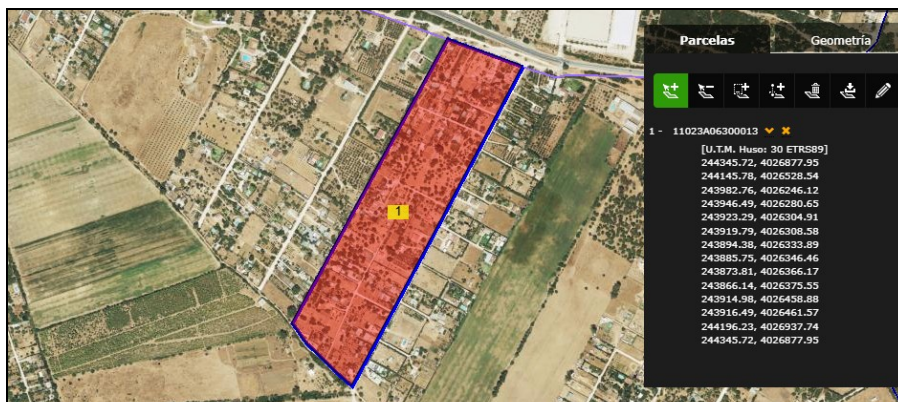
**2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA:**

**Finca registral:** 13.420 de Medina Sidonia

**Finca catastral:** Forma parte de la referencia catastral 11023A063000130001XU

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 42/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |







GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 11023A063000130001XU

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

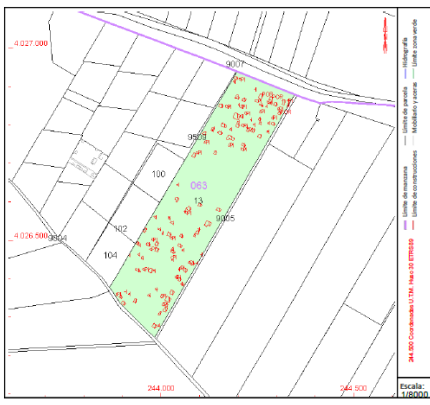
**Localización:**  
DS SAN JOSE MALCOCINADO Ex:1 Pl:00 Pl:01 Polígono 63 Parcela 13  
Z.U. SAN JOSE MALCOCINADO 11170 MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 178 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 2008

| Destino     | Escala/Planta/Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|---------------------------|
| ALMACÉN     | 1/0001               | 26                        |
| DEPORTIVO   | 1/0001               | 42                        |
| VIVIENDA    | 1/0001               | 101                       |
| SOPORT: 50% | 1/0001               | 5                         |

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 113.140 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 3.604300 %  
**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"

Miércoles, 11 de Febrero 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:

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
| Observaciones                 | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ== | Página  | 43/89               |



“ Suelo no urbanizable de carácter rural o natural: Régimen General ”



| 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 DPCA |
|                |                             | 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 COMÚN.

#### 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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          |         | Estado              | Fecha y hora |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |              |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |              |
| Observaciones                 |                                                                   |         | Página              | 44/89        |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |              |





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 alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 45/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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 13.420, parcelas 13 del polígono 63 (San José Malcocinado) del catastro de rústica, se ubica en suelo rústico común, según el PGOU vigente.

Según la escritura pública de compraventa nº 1181 firmada ante el notario de Vejer de la Frontera D. José Antonio Santos García, en fecha 15/07/2025, la finca se transmite como una participación indivisa del 3,555379% (1.250/35.158 partes indivisas) por cada uno de los dos titulares.

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 registral de 35.158 m<sup>2</sup>, resulta que la transmisión se refiere a sendas participaciones de 3,555379 % o lo que es lo mismo 1.250/35.158 del total de la parcela, lo que equivale a la transmisión de una participación equivalente a una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>, inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo que establece en 30.000 m<sup>2</sup> 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:

- 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.
- Existen edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- Existen edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- Existen más de dos viviendas por hectárea y/o más de tres viviendas en dos hectáreas.
- 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).
- 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.

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 46/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



## 6.- CONCLUSIÓN:

La transmisión intervivos de las cuotas proindiviso de la finca, consistentes en dos participaciones de 3,555379 %, o lo que es lo mismo 1.250/35.158 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 inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo, según las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente; así como la aparente intención de parcelación urbanística, suponen un riesgo de formación de núcleo de población o de extensión y/o consolidación del ya existente.

De la documentación examinada y de las actuaciones practicadas, se desprende que dichas transmisiones pueden tener como finalidad la atribución de uso exclusivo y delimitado de porciones concretas del terreno, así como las posibles ventas posteriores de participaciones indivisas, que constituyan una parcelación urbanística ilegal encubierta, al producir una división material del suelo.

Consta en la documentación catastral, construcciones destinadas a almacén, deportivo, vivienda y soportales con una superficie total de 176 m2 y con fecha de construcción 2006.

Los actos descritos son contrarios a la legislación urbanística vigente y susceptibles de dar lugar al ejercicio de la potestad municipal de disciplina urbanística."

**Sexto.-** Con fecha 25 de mayo de 2026 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

Que dando cumplimiento al escrito proveniente del Área de Urbanismo expte. 2026\_11023\_IUR\_00003, donde se solicita informe sobre construcciones existentes en finca sita en parcela 13 del polígono 63, se informa: Que personados en el lugar en numerosas ocasiones no se puede localizar la subparcela en cuestión propiedad de D. Juan Javier gomar Moreno, ya que dicha parcela 13 está subdividida en mas de 100 subparcelas. Que se ha preguntado a varios vecinos de la zona así como a la persona encargada de gestionar la comunidad de propietarios (Antonia 617359702) dando resultado infructuoso en todas las ocasiones por lo que NO se puede saber cual es la subparcela en cuestión a la que se refiere el actual expediente."

## Vistas las siguientes consideraciones:

**"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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 47/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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 judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 48/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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 | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 49/89               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ== |         |                     |



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 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:

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 50/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

“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 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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 51/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

**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 el notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos Garcia, el día 15 de julio de 2025 y número de protocolo 1.181, correspondiente a la finca número 13.420 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 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.

**7.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_IUR\_00008. Comunicación al Registro de la Propiedad. Finca rústica número 1.017, parcela 20 del polígono 63.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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 presentado ante este Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad, expediente nº 2026\_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 08.06.2026.

**Vistos los siguientes antecedentes:**

**“Primero.-** Con fecha 27 de octubre 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 el Notario de Alcalá de los Gazules, Don Juan Varela Hidalgo, el día 11 de septiembre de 2025 y número de protocolo 430.

**Segundo.-** En dicha escritura Doña Aurora, D<sup>a</sup> María Jesús, D. Alfredo, D<sup>a</sup> Marina y D. Victoriano Gómez-Villaboa Benitez venden a Don Rafael Rodríguez Fernández y a D. Miguel Angel Cordón Marchena y Don Rafael Rodríguez Fernández dos participaciones indivisa consistente en 1/2 de 39.129 avas partes indivisa de una finca rústica.

**Tercero.-** De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 1.017 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 20 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.

|                               |                                                                   |         |                     |              |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                          |         | Estado              | Fecha y hora |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |              |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |              |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 52/89               |              |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |         |                     |              |                                                                                       |

**Quinto.-** Con fecha 10 de febrero de 2026 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

**“1.- ANTECEDENTES**

Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 19/01/2026, 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:** 1.017 de Medina Sidonia

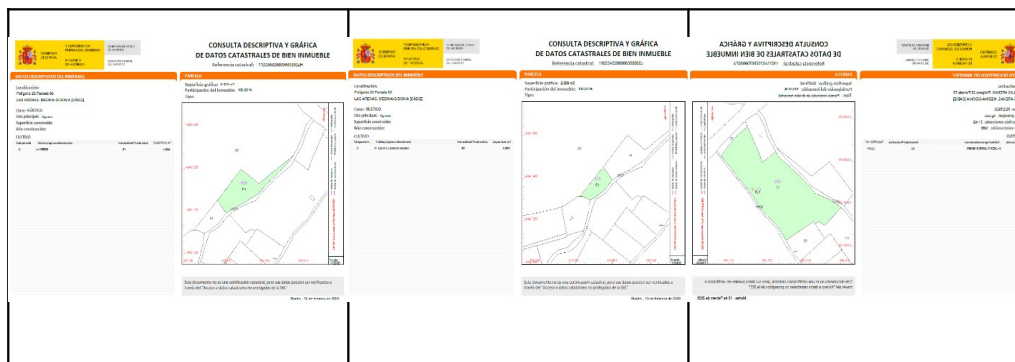
**Finca catastral:** Consta de tres referencias catastrales:



| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 53/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



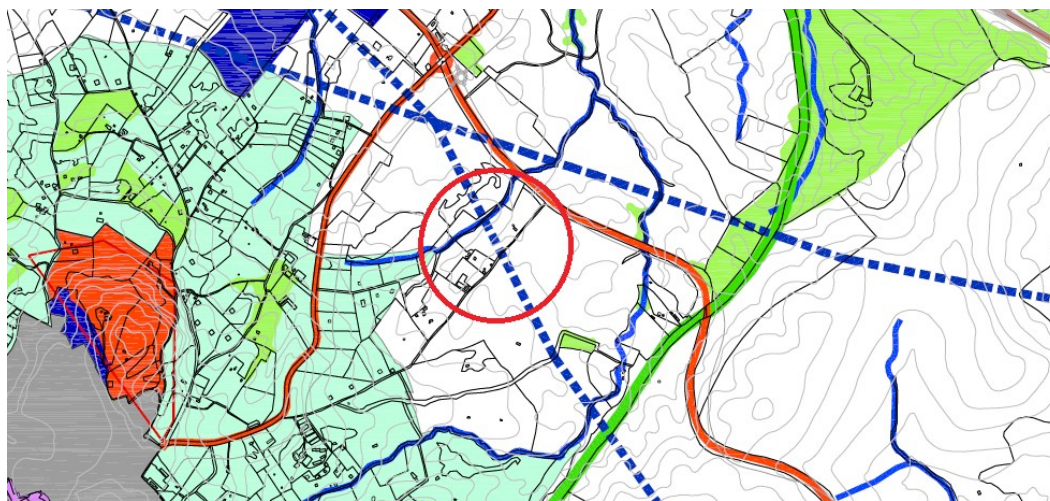
11023A020000680000ZH / Polígono 20 Parcela 68 LAS ARENAS  
11023A020000630000ZJ / Polígono 20 Parcela 63 LAS ARENAS  
11023A020000700000ZU / Polígono 20 Parcela 70 LAS ARENAS



### 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 carácter rural o natural: Régimen General ”, con afección por infraestructuras y cauces y márgenes de ríos y arroyos “Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica”*



| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado | Firmado | Fecha y hora | 23/06/2026 12:45:19 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |        | Firmado |              | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |        | Página  |              | 54/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |        |         |              |                     |



| NO<br>URBANIZABLE | DE CARÁCTER RURAL O NATURAL                                              | RÉGIMEN GENERAL               | DE ESPECIAL<br>PROTECCIÓN POR<br>LEGISLACIÓN<br>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 DPCA |
|                   | DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR<br>PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA<br>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 COMÚN, con afecciones de 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 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

| Código Seguro De Verificación | Estado                                                            | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==      | Firmado                                                           | 23/06/2026 12:45:19 |
| Firmado Por                   | Firmado                                                           | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 | Página                                                            | 55/89               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ== |                     |



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 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 1.017, parcelas 68, 63 y 70 del polígono 20 (Las Arenas) del catastro de rústica, se ubica en suelo rústico común, según el PGOU vigente, con afecciones de suelo preservado por la ordenación territorial o urbanística.

Según la escritura pública de compraventa nº 430 firmada ante el notario de Alcalá de los Gazules D. Juan Varela Hidalgo, en fecha 11/11/2025, la finca se transmite “por mitad e iguales partes indivisas”.

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 39.129 m<sup>2</sup>, resulta que la transmisión se refiere a sendas participaciones de 1/2 del total de la parcela, lo que equivale a una

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 56/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



superficie de 19.564,50 m<sup>2</sup>, inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo que establece en 30.000 m<sup>2</sup> 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:

- Existen parcelas que estén 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.
- Existen edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- Existen edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- Existen más de dos viviendas por hectárea y/o más de tres viviendas en dos hectáreas.
- 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).
- 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, consistentes en dos participaciones de 1/2 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 inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo, según las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente; así como la aparente intención de parcelación urbanística, suponen un riesgo de formación de núcleo de población o de extensión y/o consolidación del ya existente.

De la documentación examinada y de las actuaciones practicadas, se desprende que dichas transmisiones pueden tener como finalidad la atribución de uso exclusivo y delimitado de porciones concretas del terreno, así como las posibles ventas posteriores de participaciones indivisas, que constituyan una parcelación urbanística ilegal encubierta, al producir una división material del suelo.

Los actos descritos son contrarios a la legislación urbanística vigente y susceptibles de dar lugar al ejercicio de la potestad municipal de disciplina urbanística."

**Sexto.-** Con fecha 26 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 2026\_11023\_IUR\_00008**, donde se solicita informe sobre construcciones existentes en

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 57/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



finca sita en parcelas 63, 68 y 70 del polígono 20, DS Las Arenas, se informa:  
Que personado en el lugar siendo las 11:00 h del día 20/04/2026 no se encuentra nadie en la misma si bien desde el exterior se observan las siguientes construcciones:  
UNA VIVIENDA ANTIGUA DE UNOS 70 M2  
UNA EDIFICACIÓN ANTIGUA DE UNOS 30M2”

### Vistas las siguientes consideraciones:

**“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:

*“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”*

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 58/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



**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."

**Sexta.-** Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 del

| Código Seguro De Verificación | Estado                                                            | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==      | Firmado                                                           | 23/06/2026 12:45:19 |
| Firmado Por                   | Firmado                                                           | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 | Página                                                            | 59/89               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ== |                     |



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, 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 60/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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:

- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 61/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.”

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.- 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 el Notario de Alcalá de los Gazules, Don Juan Varela Hidalgo, el día 11 de septiembre de 2025 y número de protocolo 430, correspondiente a la finca número 1.017 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 20 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 n.º 2026\_11023\_IUR\_00038. Comunicación al Registro de la Propiedad. Finca registral 2/1409.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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 presentado ante este Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad, expediente nº 2026\_11023\_IUR\_00038.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 08.06.2026.

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 62/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



### Vistos los siguientes antecedentes:

**“Primero.-** Con fecha 26 de mayo de 2026 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 29 de mayo 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 en 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 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 63/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



conforme a lo autorizado y declarado.

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 64/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



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,

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 65/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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 2/1409 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 13 de marzo de 2026 y número de protocolo 32 se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
2. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
3. Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
4. Que 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.

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

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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 66/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



**PUNTO 9. EXPEDIENTES DE CONTRATACIONES DE OBRAS, GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SUMINISTROS, SERVICIOS.**

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

**PUNTO 10. EXPEDIENTES DE GESTIÓN ECONÓMICA. DISPOSICIÓN DE GASTOS Y RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES Y APROBACIÓN DE CERTIFICACIONES DE OBRAS (INCLUYE HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN TÉCNICA).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.**

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 67/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

## PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

**18.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_OEJ\_00002. Orden de ejecución de obras para el restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato en inmueble sito en C/ Puerto de Santa María, 17.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 14 de julio de 2023) y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Visto el expediente de orden de ejecución, expediente nº 2026\_11023\_OEJ\_00002

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del área de urbanismo de fecha 15.06.2026.

### Vistos los siguientes antecedentes:

**Primero.-** Con fecha 20 de diciembre de 2023, se recibe Acta de la Policía Local de fecha 2 de octubre, en el que se pone de manifiesto el estado de abandono que presenta un inmueble sito en el número 17 de la calle Puerto de Santa María. Con fecha 24 de noviembre de 2024 se vuelve a emitir informe de la Policía Local, donde vuelven a comunicar el estado inadecuado del ornato del inmueble.

**Segundo.-** De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el titular del inmueble resultan ser Don Salvador Astorga Pérez.

**Tercero.-** Con fecha 15 de febrero de 2024 el arquitecto técnico municipal ha emitido Informe con el siguiente contenido:

“Que se trata de un inmueble en suelo urbano en área de ordenanza vivienda colectiva del SAU-3.

La fachada de dicho edificio no presenta unas adecuadas condiciones de ornato público, siendo las actuaciones necesarias la limpieza de la misma, incluidas las carpinterías y su pintado.

Para dicha actuación se estima un plazo de inicio de un mes y un plazo de ejecución de una semana, con un presupuesto estimado de 700 €.”

**Cuarto.** — A la vista del contenido del informe técnico, y considerando que las obras revestían sencillez técnica Y escasa entidad, con fecha 16.02.2026 por parte de la Junta de Gobierno Local se aprobó requerimiento al titular para que en el plazo máximo de dos meses procediera a la ejecución voluntaria de las obras necesarias para restablecer las

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 68/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



condiciones de ornato público, de conformidad con lo previsto en el artículo 321.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con la advertencia expresa de que, transcurrido dicho plazo sin que se hubieran ejecutado las obras, se entendería iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

**Quinto.** — Dicha resolución fue notificada al interesado con fecha 26.02.2026, informándose por la Policía Local con fecha 02.06.2026 que las obras requeridas, no se habían ejecutado”

**Vistos los fundamentos jurídicos siguientes:**

“Primero. — Del deber legal de conservación y de la obligación municipal de ordenar las obras.

El artículo 15.1 y 2 del TRLSRU establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general y cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística, y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

En el ámbito autonómico, el artículo 144.1 de la LISTA concreta que las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos. Por su parte, el artículo 144.2 impone a los Ayuntamientos la obligación de ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar dichas condiciones.

En el presente caso, del informe técnico municipal obrante en el expediente se desprende de forma inequívoca que el inmueble presenta deficiencias en sus condiciones de ornato público, lo que determina el incumplimiento del deber de conservación que pesa sobre su titular.

Segundo. — Del requerimiento previo por obras de escasa entidad y de la constatación de su incumplimiento.

El artículo 321.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, establece que cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad, el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para que ejecute las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

En el presente expediente, mediante resolución de fecha [FECHA], debidamente notificada al interesado, se le requirió para que en el plazo máximo de dos meses procediera a la ejecución voluntaria de las obras descritas en el informe técnico municipal. Transcurrido dicho plazo, no consta que el titular haya ejecutado las obras requeridas ni haya acreditado su realización, por lo que procede tener por iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 69/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

Tercero. — De la necesidad de iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución. El artículo 144.6 de la LISTA dispone que las órdenes de ejecución deberán dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, así como previa audiencia a los propietarios afectados. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados.

Asimismo, el artículo 144.6 establece que iniciado el procedimiento se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de esta respecto de los deberes de conservación y rehabilitación.

El artículo 82 de la LPACAP determina que, instruidos los procedimientos e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados, quienes, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

En consecuencia, procede en este momento procesal dictar resolución por la que se acuerde el inicio del procedimiento para dictar orden de ejecución, conceder trámite de audiencia a los interesados por plazo de quince días, y solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la finca.

Cuarto. — Del contenido de la presente resolución de inicio y de las garantías del procedimiento.

La presente resolución de inicio no constituye todavía la orden de ejecución, sino el acto formal que abre el procedimiento contradictorio. Su finalidad es:

- Declarar formalmente incumplido el requerimiento previo efectuado al amparo del artículo 321.1 del Decreto 550/2022.
- Acordar el inicio del procedimiento para dictar la orden de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 144.6 de la LISTA.
- Conceder el preceptivo trámite de audiencia a los interesados por plazo de quince días, a fin de que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con indicación detallada de las obras que se pretenden ordenar, su presupuesto estimado y el plazo de ejecución previsto.
- Solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la finca, a fin de conocer la identidad de todos los titulares de derechos reales que deben ser llamados al procedimiento y hacer constar el comienzo del mismo.
- Advertir al titular de que la transmisión de la finca no modificará su situación respecto de los deberes de conservación y rehabilitación, y de que, a la vista de las alegaciones e informes que se aporten, el Ayuntamiento resolverá sobre la declaración del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, expresando el contenido y condiciones de la orden de ejecución, que será inmediatamente ejecutiva.

Quinto. — Del plazo máximo para resolver.

El artículo 144.6 de la LISTA establece que el plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, produciéndose la caducidad del procedimiento en caso de no notificarse resolución

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 70/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



expresa dentro de dicho plazo, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente.”

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

**PRIMERO.** — Declarar que ha transcurrido el plazo de dos meses conferido a Don Salvador Astorga Pérez mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16.02.2026 para la ejecución voluntaria de las obras necesarias para restablecer las condiciones de ornato público del inmueble sito en calle Puerto de Santa María, 17, sin que conste la ejecución de las mismas.

**SEGUNDO.** — Acordar el inicio del procedimiento para dictar orden de ejecución de obras por deber de conservación respecto del inmueble referido, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 de la LISTA y en el artículo 321.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**TERCERO.** — Conceder trámite de audiencia a Don Salvador Astorga Pérez y a cuantos titulares de bienes y derechos reales resulten de la certificación registral que se solicite, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144.6 de la LISTA y en el artículo 82 de la LPACAP.

A tal efecto, se comunica que las obras cuya ejecución se pretende ordenar son las siguientes:

La fachada de dicho edificio no presenta unas adecuadas condiciones de ornato público, siendo las actuaciones necesarias la limpieza de la misma, incluidas las carpinterías y su pintado.

El presupuesto estimado de las actuaciones descritas asciende a 700 euros, estimándose un plazo de ejecución de una semana.

Se advierte expresamente que, de conformidad con lo previsto en el artículo 144.2 de la LISTA, el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución que en su día se dicte habilitará a la Administración municipal para la ejecución subsidiaria de las obras a costa del obligado, para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual por importe, cada una, del diez por ciento del coste estimado de las obras (con un máximo de cinco mil euros y un mínimo de seiscientos euros), y para la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, así como para su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

**CUARTO.** — Solicitar del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia certificación de dominio y cargas de la finca registral correspondiente al inmueble de referencia, y hacer constar en el mismo, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del presente procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 144.6 de la LISTA.

**QUINTO.** — Advertir que la transmisión de la finca no modificará la situación del titular respecto de los deberes de conservación y rehabilitación, alcanzando la orden de

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 71/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

ejecución que en su día se dicte a los terceros adquirentes del inmueble, dada su condición de subrogados por ley en las obligaciones del propietario anterior.

**SEXTO.** — Notificar la presente resolución al interesado, con indicación de que contra la misma, al tratarse de un acto de trámite no cualificado, no cabe recurso administrativo ni contencioso-administrativo independiente, sin perjuicio de la posibilidad de alegar lo que estime oportuno en el trámite de audiencia conferido y de impugnar el acto definitivo que ponga fin al procedimiento.

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

### **19.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LUR\_00024. Declaración de asimilado a fuera de ordenación. Finca registral 20.074.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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\_LUR\_00024 sobre ejecución de obras en Paraje Ejidos del Castillo, registral número 20.074.

Visto el informe emitido por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de fecha 24 de abril de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 11 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 11 de junio de 2026.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 6 de febrero de 2026 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don José Manuel Julbes Herrero en representación de Doña Carmen María González Sánchez en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje Ejidos del Castillo (referencia catastral 7989027TF3378N0001TG , registral número 20.074).

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 24 de abril de 2026 los servicios técnicos y jurídicos del servicio de asistencia a municipios emiten informe en el que se concluye:

“PRIMERA. - Las construcciones objeto de AFO, se encuentran dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Medina-Sidonia y del entorno del BIC del Castillo. A este respecto, según se establece en el art. 408.2 del RGLISTA, durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, es decir, a la Consejería competente de la Junta de Andalucía en materia de Cultura, al objeto de que se pronuncien, entre otras

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 72/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

cuestiones, sobre la afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula. Conforme a lo estipulado en el Art. 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, los informes deberán ser emitidos en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

**SEGUNDA.** - Previa constatación por el Excmo. Ayuntamiento de la veracidad de los datos manifestados por la administrada, procede declarar la caducidad del procedimiento de protección de la legalidad urbanística Nº. 989/21 al haber transcurrido el plazo máximo de un año desde su iniciación sin que se haya dictado y notificado por la administración resolución expresa del mismo. Según certificado suscrito por el técnico D. José Manuel Julbes Herrero, las obras estaban completamente finalizadas en enero de 2020, por lo que en enero de 2026 prescribió la potestad de la administración para exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística, concurriendo el requisito exigido por el artículo 405.a) del RGLISTA, para el reconocimiento de las edificaciones ejecutadas (vivienda, aseo y piscina) en situación de AFO. Asimismo, se certifica que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad cumpliendo con ello con lo establecido en el artículo 407 del RGLISTA. Por último, se informa que la declaración de asimilado a fuera de ordenación deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y, en consecuencia, sin perjuicio de lo que se acuerde en el Procedimiento Abreviado Nº. 37/2025, tramitado por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Chiclana de la Frontera. “

**Tercero.-** Consta en el expediente escrito de remisión a la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, recibido en dicha Delegación con fecha 29 de abril de 2026, no constando contestación al mismo.

**Cuarto.-** De acuerdo con el contenido del expediente 2026\_11023\_PPL\_00015, acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de mayo de 2026, en el que, entre otras cuestiones, se resuelve declarar prescrita la acción administrativa tendente al Restablecimiento de la Legalidad Urbanística por las actuaciones acometidas sin licencia respecto de las edificaciones comprendidas en el expediente y que han describirse de manera definitiva como como Vivienda, con una superficie construida 121,02 m<sup>2</sup> y Piscina, con una superficie de lámina de agua de 23,28 m<sup>2</sup> de acuerdo con el informe técnico y jurídico con fecha 24 de abril de 2026 del Servicio de Asistencia a Municipio de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz incorporado al expediente.

### **CONSIDERACIONES**

**Primera.-** La normativa básica que regula la materia comprendida en este expediente se articula en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 73/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

rústico, así como reconocer su situación jurídica.

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

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

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

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

De acuerdo con el contenido del expediente las edificaciones objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 404 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

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

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 74/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ== |         |                     |                                                                                       |

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

- Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.
- Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- A los efectos del artículo 409.1.f del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 75/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



2. Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.
3. Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

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

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

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

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

- a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 76/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 77/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

artículo 151.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

- La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.
- El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
- El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.
- Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.

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

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

**Decimoséptima.-** La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 78/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

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

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

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

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

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

**Vigésima.-** 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.

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

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 79/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

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

**Vigesimasegunda.-** La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

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

**Vigesimacuarta.-** En el informe de 24 de abril de 2026 los servicios técnicos y jurídicos del servicio de asistencia a municipios se deja constancia de las siguientes argumentaciones “Conforme a lo estipulado en el Art. 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, los informes deberán ser emitidos en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

Por último, se informa que la declaración de asimilado a fuera de ordenación deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y, en consecuencia, sin perjuicio de lo que se acuerde en el Procedimiento Abreviado N°. 37/2025, tramitado por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Chiclana de la Frontera.

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

**PRIMERO.** Declarar la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones que a continuación se especifican con las condiciones que se describen por haber transcurrido el plazo el restablecimiento del orden jurídico infringido y que se ubican en una finca sita en el Paraje Ejidos del Castillo (referencia catastral 7989027TF3378N0001TG , registral número 20.074).

- Vivienda, distribuida en salón-comedor-cocina, distribuidor, despensa, 2 dormitorios, baño, 2 baños y porche, con una superficie construida declarada de 121,02 m<sup>2</sup> y ocupada de 121,02 m<sup>2</sup>. Se declara una superficie construida del

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 80/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

porche de 18,16 m<sup>2</sup>, debiendo computarse su superficie al 50% al carecer de cerramientos perimetrales (9,08 m<sup>2</sup>), siendo por tanto la superficie construida de la vivienda de 111,94 m<sup>2</sup>.

- Aseo, con una superficie construida de 5,06 m<sup>2</sup>
- Piscina, con una superficie de lámina de agua de 23,28 m<sup>2</sup>
- Valoración de les edificaciones: 51.861,88 euros
- Identificación Georreferenciada:

| VIVIENDA 92.68 m2 |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| Nombre            | Coord. X (m) | Coord. Y (m) |
| 1                 | 237789.132   | 4038629.920  |
| 2                 | 237789.053   | 4038633.589  |
| 3                 | 237792.122   | 4038633.655  |
| 4                 | 237792.196   | 4038630.236  |
| 5                 | 237794.861   | 4038630.293  |
| 6                 | 237795.089   | 4038621.180  |
| 7                 | 237783.685   | 4038620.935  |
| 8                 | 237783.623   | 4038622.954  |
| 9                 | 237786.560   | 4038623.017  |
| 10                | 237786.525   | 4038624.677  |
| 11                | 237786.579   | 4038624.678  |
| 12                | 237786.467   | 4038629.863  |

| PISCINA 23.28m2 |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|
| Nombre          | Coord. X (m) | Coord. Y (m) |
| 13              | 237783.591   | 4038636.467  |
| 14              | 237785.547   | 4038636.525  |
| 15              | 237785.847   | 4038624.639  |
| 16              | 237783.889   | 4038624.576  |

| ASEO 5.06m2 |              |              |
|-------------|--------------|--------------|
| Nombre      | Coord. X (m) | Coord. Y (m) |
| 17          | 237789.405   | 4038636.671  |
| 18          | 237792.281   | 4038636.954  |
| 19          | 237792.453   | 4038635.213  |
| 20          | 237789.576   | 4038634.929  |

Activar Windows

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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 81/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



**TERCERO.-** Esta declaración de asimilado a fuera de ordenación no supone la legalización de las edificaciones ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico y por tanto se dicta sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y en particular de lo que se acuerde en el Procedimiento Abreviado Nº. 37/2025, tramitado por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Chiclana de la Frontera.

**CUARTO.** 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.

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

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

**SÉPTIMO.-** Dese traslado al área de Rentas/Tesorería a los efectos de que procedan a la liquidación tributaria municipal a la que hubiera lugar, en su caso, y con objeto de que incorporen a la propuesta de acuerdo el texto concreto que determine su resolución.

Aprobar la liquidación nº 23/2026/32/10 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

|     |                                                               |             |            |
|-----|---------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 1.- | Valor de la construcción                                      | 51.861,88 € |            |
| 2.- | Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €) | 1.918,89 €  |            |
| 3.- | Pagado en autoliquidación:                                    | 0,00 €      |            |
| 4.- | TOTAL LIQUIDACION (2-3)                                       |             | 1.918,89 € |

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 82/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/32/10:

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

## 19.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LUR\_00077. Declaración de asimilado a fuera de ordenación. Finca registral 12.460.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 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/D<sup>a</sup> Ramón Gallardo Melero para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 81/2024

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 27.01.2025, que a continuación se transcribe:

“Vista la documentación remitida a este Servicio con R.E.Nº. 2024187879E de 03/12/2024, en relación al expediente con referencia municipal 81/2024, tramitado a instancia de D. RAMÓN GALLARDO MELERO, para el reconocimiento en situación de AFO de las edificaciones ubicadas en parte de la Parcela Catastral Nº. 11023A063000770009UG, Finca Registral Nº. 12.460; y visto el Informe Técnico de fecha 15/01/2025, SE INFORMA:

**PRIMERO.** -Con fecha 09/10/2024, R.S.Nº. 202402130RS, se emitió por este Servicio Informe Técnico y Jurídico en el que se concluía:

“Revisado el documento técnico presentado, se ha podido verificar que el mismo no

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 83/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |  |         |                     |



contiene las determinaciones mínimas enumerada en el artículo 406 del RGLISTA, por lo que procede requerir al interesado para que, en el plazo de diez días, complemente dicho documento incluyendo las siguientes determinaciones:

- Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.
- A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.
- Asimismo, se deberá aclarar si el abastecimiento de agua se realiza mediante pozo (así se indica en el apartado 3.9 del documento técnico) o bien mediante suministro a la red pública (según certificado acreditativo de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad incluido en el expediente presentado como documento nº. 10).

Si el abastecimiento se realizara mediante pozo se deberá justificar la legalidad del mismo y la aptitud del agua para el consumo humano.

*Si se realizara mediante suministro a la red pública se deberá aportar contrato suscrito con la empresa municipal de agua, recibo de pago o cualquier otra documentación que justifique la existencia del suministro.*

Si en el plazo señalado no se aportara la totalidad de la documentación requerida, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 (Art. 68 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)”

**SEGUNDO.** - Con R.M.E.Nº. 2024010302E de 18/11/2024, se aporta por el interesado documentación complementaria al objeto de subsanar las deficiencias enumeradas en el Informe Técnico-Jurídico de fecha 09/10/2024.

Analizada dicha documentación, así como el Informe Técnico de fecha 15/01/2025, la técnica que suscribe considera:

**• Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.**

Se indica por el Arquitecto Técnico D. Antonio Cabrera Mateos que la vivienda se ubica dentro del SUELO NO URBANIZABLE COMÚN-Régimen General (SUELO RÚSTICO COMUN).

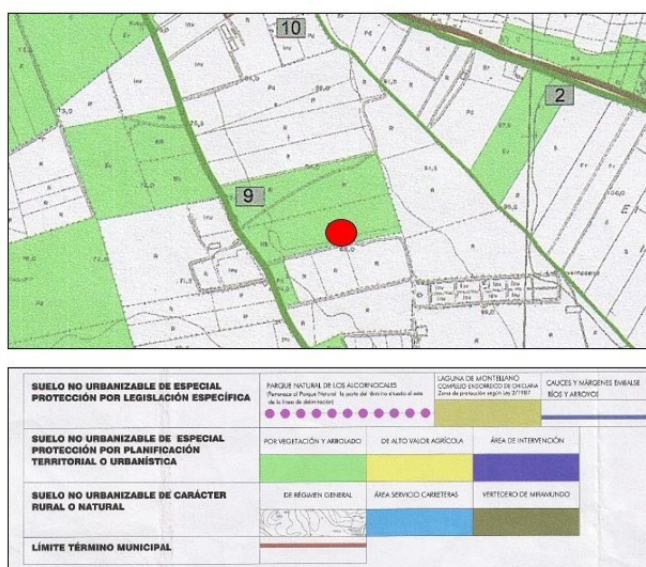
En el Informe Técnico se señala: *No se clasifica el suelo conforme a la LISTA, ni queda suficientemente claro si la subparcela donde se ubican las edificaciones están afectadas por suelo clasificado como rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.*

Consultado el planeamiento vigente (Plano OE-1.B del PGOU-Adaptación a la LOUA), se ha podido verificar que las edificaciones objeto de AFO se ubican en suelo clasificado por el PGOU como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 84/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA-POR VEGETACIÓN Y ARBOLADO.  
Tras la entrada en vigor de la LISTA se clasifica como SUELO RÚSTICO PRESERVADO  
POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (Art. 14.1-c) LISTA).



j) Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.

Se certifica por el Arquitecto Técnico, D. Antonio Cabrera Mateos, que las edificaciones (vivienda y construcciones auxiliares) no se ubican sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas, considerándose por la técnica que suscribe que mediante dicho certificado se da cumplimiento a lo estipulado en el Art. 406.c) del RGLISTA, máxime cuando en el Informe Técnico no se especifica riesgo alguno que pudiera afectar a las construcciones objeto de AFO.

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

Se adjunta declaración responsable suscrita por D. Ramón Gallardo Melero, titular de las edificaciones, en la que manifiesta que desconoce la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial; por consiguiente, se considera justificado el cumplimiento del Art. 406.h) del RGLISTA.

l) Asimismo, se deberá aclarar si el abastecimiento de agua se realiza

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 85/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



mediante pozo (así se indica en el apartado 3.9 del documento técnico) o bien mediante suministro a la red pública (según certificado acreditativo de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad incluido en el expediente presentado como documento nº. 10).

Si el abastecimiento se realizara mediante pozo se deberá justificar la legalidad del mismo y la aptitud del agua para el consumo humano.

***Si se realizara mediante suministro a la red pública se deberá aportar contrato suscrito con la empresa municipal de agua, recibo de pago o cualquier otra documentación que justifique la existencia del suministro.***

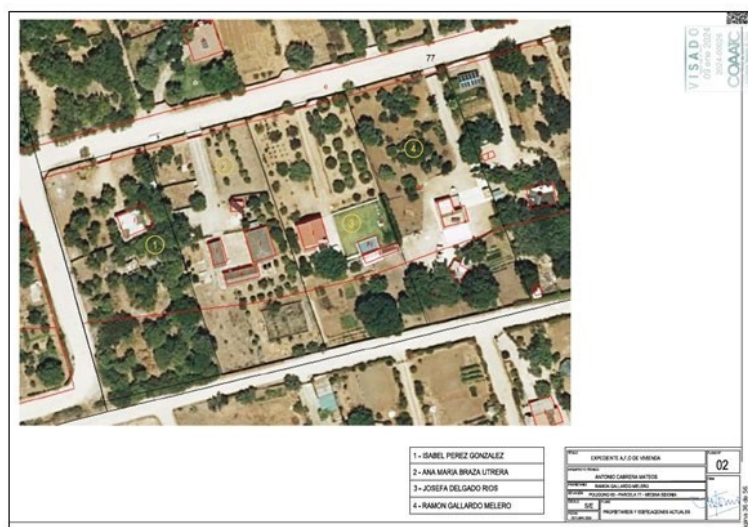
Se aporta Proyecto de Investigación/Obra para captación de aguas subterráneas, suscrito por D. Cristóbal Díaz Pérez (Geólogo colegiado nº. 137) y solicitud de autorización para obras de captación de aguas subterráneas, con Registro de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de fecha 01/10/2004; sin embargo, no se aporta Resolución del organismo competente por la que se autorice la captación de aguas solicitada.

Por consiguiente, **para obtener la resolución de AFO se deberá instalar un sistema de abastecimiento de agua autosuficiente, certificándose por el técnico que reúne las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano** (si se dispone de depósito estanco el suministro de agua se deberá realizar por gestor autorizado).

**TERCERO.** - En el Informe Técnico-Jurídico de fecha 09/10/2024 se consideraba justificado el cumplimiento del apartado g) del Art. 403; no obstante, en el Informe Técnico de 15/01/2025 no se considera justificado dicho extremo.

Revisado el documento técnico obrante en el expediente, se ha podido comprobar que en el Plano 02 se identifica las divisiones existentes en la finca matriz y los titulares de las distintas subparcelas, así como las edificaciones ubicadas en las mismas, acreditándose la existencia de una parcelación urbanística, así como la parcela que queda vinculada a las edificaciones objeto de AFO.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |                                                                                       |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 86/89               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpWQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |                                                                                       |



## CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede, y teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas realizadas, **SE COMUNICA que procede ORDENAR a D. RAMÓN GALLARDO MELERO la ejecución** de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad establecidas en el Art. 407 del RGLISTA, concretamente se deberá instalar un sistema de abastecimiento de agua autosuficiente que reúna las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano (Art. 408.5 RGLISTA).

Se establece un plazo de **QUINCE DÍAS**, a contar desde el día siguiente de la fecha de notificación de la orden de ejecución, para la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de escrito de comunicación de inicio de obras, en modelo normalizado, acompañado de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y gráfica de la actuación, y el presupuesto de su coste, así como el plazo de ejecución.
  - Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Carta pago del abono del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), correspondiente al presupuesto estimado.

Se estima un plazo de ejecución de las obras de 1 semana.

Durante los plazos señalados el procedimiento con referencia AFO 81/2024 quedará suspendido."

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 | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 87/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |  |         |                     |



PRIMERO: Ordenar a D. RAMÓN GALLARDO MELERO la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad establecidas en el Art. 407 del RGLISTA, concretamente se deberá instalar un sistema de abastecimiento de agua autosuficiente que reúna las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano (Art. 408.5 RGLISTA).

SEGUNDO: Se establece un plazo de **QUINCE DÍAS**, a contar desde el día siguiente de la fecha de notificación de la orden de ejecución, para la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de escrito de comunicación de inicio de obras, en modelo normalizado, acompañado de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y gráfica de la actuación, y el presupuesto de su coste, así como el plazo de ejecución.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Carta pago del abono del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), correspondiente al presupuesto estimado.

Se estima un plazo de ejecución de las obras de 1 semana.

TERCERO: Durante los plazos señalados el procedimiento con referencia AFO 81/2024 quedará suspendido.

#### PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

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

| Núm. Decreto | Fecha      | Área       | Parte resolutive                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0574/2026    | 10/06/2026 | Secretaría | Expediente 2026_11023_CCOAS_00001. Aprobación de proyecto técnico redactado por personal técnico municipal para pavimentación y mejoras urbanas en C/ Victoria, Dr. Thebussem y eje C/ Moritos. Presupuesto 466.973,74 euros más IVA. |

#### 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

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 88/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |         |                     |



**EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.**

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las 10:00 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta. La Secretaria General. Doy Fe.

**Vº. Bº. ALCALDE**  
**Fdo. José Manuel Ruiz Alvarado**

**LA SECRETARIA ACCIDENTAL**  
**Fdo. Patricia Mª Ramos Peña.**

| Código Seguro De Verificación | DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==                                                                                                                          |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  |  | Firmado | 23/06/2026 12:45:19 |
|                               | Patricia Ramos Peña                                                                                                                               |  |  | Firmado | 23/06/2026 11:28:44 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  |  | Página  | 89/89               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/DG9VwQV9IpwQNU/FxyzZtQ==</a> |  |  |         |                     |

