

JMRA/CBM/rgg
2026_11023_SAJLG_00027

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 6 DE JULIO DEL AÑO 2026**

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

Sres/as miembros de la JGL:

Don José María Bancalero García

D^a Carola Patrizia Cornelissen

D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 6 de julio 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^a María Isabel Gautier Bolaños

D^a Davinia M.^a Calderón Sánchez

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 29 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_LUR_00003. Solicitud de licencia obras en la Parroquia Santa María la Coronada.

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	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	1/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

siguiente propuesta:

Visto el exp. 2025_11023_LUR_00003 sobre ejecución de obras en la Iglesia de Santa María La Coronada

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 3 de febrero de 2026.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 30 de junio de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 30 de junio de 2026.

Visto el informe de liquidación emitido por la Tesorería Municipal de fecha 1 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 28 de octubre de 2025 la Parroquia Santa María la Coronada (NIF R1100385B), representada por D. Gerardo Hoz Corrales (DNI ***6050**), presenta en el registro de entrada municipal solicitud de declaración responsable de obras, acompañada de determinada documentación, para la ejecución de obras consistentes en la restauración del campanario de la Iglesia de Santa María la Coronada, sita en Plaza de la Iglesia Mayor s/n de Medina Sidonia.

Segundo.- Con fecha 10 de noviembre de 2025, la arquitecta municipal emite informe en el que concluye que la intervención está sujeta a licencia urbanística, conforme a los artículos 137.a), b) y d) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 291 de su Reglamento, no pudiendo tramitarse mediante declaración responsable. Asimismo, se requiere la aportación de documentación adicional para subsanar las deficiencias detectadas.

Tercero.- En virtud de dicho informe, con fecha posterior se emite requerimiento de subsanación dirigido a la Parroquia Santa María la Coronada, otorgándose el plazo de un mes para la aportación de la siguiente documentación:

- Hoja de encargo del proyecto y de la dirección de las obras (art. 4.4.2 de las Normas Urbanísticas).
- Proyecto básico y de ejecución visado por técnico competente, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Justificante de abono de la tasa municipal correspondiente.

Cuarto.- Con fecha 30 de enero de 2026, la Parroquia Santa María la Coronada, a través de su representante D. Gerardo Hoz Corrales, presenta escrito de subsanación acompañando la siguiente documentación:

- Documento nº 1: Hoja de encargo del Proyecto y de la dirección de las obras.
- Documento nº 2: Proyecto Básico y de Ejecución, debidamente visado por el Colegio

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	2/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



Oficial de Arquitectos de Cádiz con número de visado 0809250193625.

- Documento nº 3: Justificante de pago de la tasa urbanística.

Quinto.- En el transcurso de la tramitación se ha verificado que la actuación cuenta con la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En efecto, con fecha 11 de octubre de 2024, la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz dictó resolución por la que se autoriza el proyecto de intervención sobre bienes integrantes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz a la Parroquia de Santa María la Coronada (expediente 2024/346), previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz de fecha 30 de septiembre de 2024.

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

- Solicitud inicial de 28 de octubre de 2025 (presentada como declaración responsable).
- Proyecto Básico y de Ejecución visado por el COA de Cádiz (visado nº 0809250193625), firmado por el arquitecto D. Antonio Sánchez Casas (colegiado COAC 417).
- Hoja de encargo del proyecto y dirección de obras.
- Justificante de pago de la tasa municipal.
- Resolución de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de Cádiz de 11 de octubre de 2024 (expediente 2024/346) por la que se autoriza la intervención, condicionada a:
- Solicitar la innecesaridad de actividad arqueológica ante la Delegación Territorial (art. 59.6 LPHA).
- Intervención mínima en la balaustrada, con sustitución de elementos verticales no superior al 20% en cada tramo.
- Referencia catastral: 7989012TF3378N0001SG.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Informe técnico favorable de la arquitecta municipal de 3 de febrero de 2026.

Sexto.- Con fecha 30 de junio de 2026 , el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación rrEg6UmYETBpPphIUc+7aA==

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- De acuerdo con la normativa estatal, representada por lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones			Página	3/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			



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

Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano, entre otros, el deber de destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la LISTA, así como el deber de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 137 de la LISTA y artículo 291 de su Reglamento, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, y las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la citada Ley o a la legislación sectorial aplicable.

En el presente caso, las obras proyectadas consisten en la restauración del campanario de la Iglesia de Santa María la Coronada, incluyendo actuaciones de demolición parcial (balaustrada de hormigón, pavimentos, enfoscados), reparación de paramentos interiores y exteriores con reposición de piezas de sillería, y puesta en seguridad de elementos estructurales. Se trata de obras que, por su naturaleza y entidad, exceden de la escasa entidad constructiva y sencillez técnica que habilitaría su tramitación mediante declaración responsable conforme al artículo 138 de la LISTA.

A mayor abundamiento, el artículo 138.1.g) de la LISTA excluye expresamente del régimen de declaración responsable la demolición total o parcial de construcciones o edificaciones que estén sujetas a un régimen de protección por la legislación de patrimonio histórico, como es el caso. La Iglesia de Santa María la Coronada está declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Monumento, y se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, también declarado BIC.

Por tanto, la intervención está correctamente sujeta al régimen de licencia urbanística, tal y como señaló la arquitecta municipal en su informe de 10 de noviembre de 2025, no siendo admisible su tramitación por la vía de declaración responsable inicialmente pretendida por el solicitante.

TERCERO.- Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local, conforme al artículo 140 de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	4/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



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

CUARTO.- Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

- El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes, verificándose el cumplimiento de las condiciones de parcelación, usos urbanísticos, densidades y tipología, alineaciones y rasantes, edificabilidad, altura, ocupación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, dotaciones y equipamientos, y ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
- La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
- La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

QUINTO.- El inmueble objeto de la actuación se localiza en la Plaza de la Iglesia Mayor de Medina Sidonia, en suelo clasificado como Suelo Urbano con categoría de Equipamiento, calificación dotacional privado de uso religioso. La parcela se encuentra dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, declarado BIC por Decreto 252/2001, de 13 de noviembre, y delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH), aprobado definitivamente en febrero de 2007.

El inmueble cuenta con nivel de protección A (Monumental) en el Catálogo del PEPRICH (ficha 17), y está declarado Monumento histórico-artístico por Decreto publicado en la Gaceta de Madrid nº 155 de 4 de junio de 1931, incorporado al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por la Disposición Adicional 3ª de la LPHA. Asimismo, se encuentra afectado por el entorno de protección del BIC Monumento Muralla.

La intervención proyectada tiene por objeto exclusivamente la restauración del cuerpo superior de la torre campanario, sin modificación de la composición, volumetría, ni de los parámetros urbanísticos de ocupación y altura. Todas las actuaciones se orientan a la conservación y restauración del elemento, conforme a criterios compatibles con los valores patrimoniales protegidos, tal como ha sido informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz.

SEXTO.- De acuerdo con el artículo 33.3 de la LPHA, es necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	5/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

o modificación en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Consta en el expediente la Resolución de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de Cádiz de 11 de octubre de 2024 (expediente 2024/346), por la que se autoriza a la Parroquia de Santa María la Coronada la restauración del campanario, en los mismos términos del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, con las siguientes condiciones:

- I. La autorización se entenderá caducada si transcurrieran dos años sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada (art. 33.4 LPHA).
- II. La autorización se concede salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no excusa al interesado de la obligación de obtener de otras administraciones públicas las autorizaciones o licencias que correspondan.
- III. Deberá solicitarse en la Delegación Territorial la innecesaridad de realizar una actividad arqueológica según lo previsto en el artículo 59.6 de la LPHA.
- IV. Intervención mínima en la balaustrada respecto a la sustitución de elementos verticales, debiendo priorizarse la restauración de los existentes, sin sobrepasar el 20% en cada tramo.

Se verifica, por tanto, el cumplimiento del requisito previsto en la legislación sectorial de patrimonio histórico, sin perjuicio del deber del interesado de acreditar el cumplimiento de la condición relativa a la actividad arqueológica y demás condiciones impuestas en la autorización.

SÉPTIMO.- En cuanto a la documentación técnica, el artículo 2.a) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, establece que es obligatorio obtener el visado colegial sobre el proyecto de ejecución de edificación, entendiendo por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El proyecto presentado, de fecha mayo de 2024, ha sido visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número de visado 0809250193625, constando en el mismo la identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo (D. Antonio Sánchez Casas, colegiado COAC 417), así como la corrección e integridad formal de la documentación, cumpliéndose así las exigencias del artículo 6 del citado Real Decreto.

OCTAVO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada **RESULTA VIABLE** urbanísticamente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

NOVENO.- Conforme al artículo 301 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, si la solicitud de licencia no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte en

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino		Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones			Página	6/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			



atención a la complejidad de las deficiencias o los documentos a aportar.

En el presente expediente, la solicitud se presentó inicialmente como declaración responsable de obras el 28 de octubre de 2025. Detectada por la arquitecta municipal la inadecuación del régimen de intervención, se emitió requerimiento de subsanación, otorgándose el plazo de un mes conforme al artículo 302.2 del Reglamento, por tratarse de deficiencias detectadas en los informes técnicos.

El 3 de febrero de 2026, la arquitecta municipal emite nuevo informe técnico en el que expresamente concluye que «examinada la documentación presentada se entienden subsanadas las deficiencias detectadas» e informa favorablemente la concesión de la licencia, todo ello conforme a las determinaciones incluidas en la Resolución de la Delegación Territorial de Cultura.

DECIMO.- De acuerdo con el artículo 302 del Decreto 550/2022, si del contenido de los informes técnicos resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

La Parroquia Santa María la Coronada ha evacuado el requerimiento de subsanación mediante escrito presentado en el registro electrónico el 30 de enero de 2026, dentro del plazo concedido, acompañando la totalidad de la documentación solicitada: hoja de encargo, proyecto visado y justificante de pago de la tasa municipal.

DECIMOPRIMERO.- En el procedimiento constan:

- Informe técnico de la arquitecta municipal de fecha 10 de noviembre de 2025, en el que se señala la necesidad de tramitar la intervención mediante licencia urbanística y se relaciona la documentación a subsanar.
- Informe técnico complementario de la arquitecta municipal de fecha 3 de febrero de 2026 (CSV EQ8fKKT3uXOLsb88AwZh5A==), en el que se examina la documentación subsanada, se entienden subsanadas las deficiencias detectadas y se informa favorablemente la concesión de la licencia, al resultar la propuesta concordante con el planeamiento vigente y las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación según la zona de ordenanza y el PEPRICH.
- La documentación completa ha sido aportada por el interesado en fecha 30 de enero de 2026, incluyendo la preceptiva autorización sectorial de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de Cádiz de 11 de octubre de 2024.

DECIMOSEGUNDO.- Conforme al artículo 140.3 de la LISTA, en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación. El presente informe da cumplimiento a dicha exigencia en lo que respecta al informe jurídico.

DECIMOTERCERO.- A la vista de los informes emitidos, procede elevar propuesta de

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino			Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones				Página	7/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==				



resolución para la concesión de la licencia urbanística solicitada, previa verificación del cumplimiento de los condicionantes que se detallan en la parte dispositiva de este informe.

DECIMOCUARTO.- El organo competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Conceder a la Parroquia Santa María la Coronada (NIF R1100385B) licencia de obras solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación: Suelo Urbano, categoría Equipamiento, calificación dotacional privado de uso religioso, en el ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia. Nivel de protección A (Monumental) según el Catálogo del PEPRICH.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará: Restauración del campanario de la Iglesia de Santa María la Coronada, manteniendo el uso religioso existente.
- c) Presupuesto de la actuación: El presupuesto de ejecución material asciende a 40.402,42 €, según el proyecto visado.
- d) Situación y emplazamiento de las obras:
 - Dirección: Plaza de la Iglesia Mayor s/n, Medina Sidonia (Cádiz), CP 11170.
 - Identificación catastral: 5700501TF8150S0001HZ.
 - Finca registral: 9357.
- e) Nombre o razón social del promotor: Parroquia Santa María la Coronada (NIF R1100385B). Representante: D. Gerardo Hoz Corrales (DNI ***6050**).
- f) Técnico autor del proyecto y dirección facultativa:
 - Arquitecto autor del proyecto y director de obra: D. Antonio Sánchez Casas, colegiado nº 417 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.
 - Director de ejecución de obra: D. Manuel Ballester Diana, colegiado nº 1.029 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	8/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



- Coordinador de Seguridad y Salud: D. Manuel Ballester Diana.
- g) Plazos: La eficacia temporal de la presente licencia queda establecida en un plazo de tres meses para iniciar las obras y de nueve meses para su terminación, de conformidad con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de 3 de febrero de 2026 y lo dispuesto en el artículo 305 del Reglamento General de la LISTA, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudiera otorgarse previa comunicación.

Segunda.- El interesado deberá disponer de un cartel en el acceso a la obra, en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información que se describe en el artículo 313 del Reglamento General de la LISTA.

Tercera.- La licencia queda condicionada al cumplimiento de las siguientes especificaciones:

- Con anterioridad al inicio de las obras se deberá aportar:
- Comunicación previa de inicio de las obras autorizadas.
- Declaración responsable de concordancia de proyecto básico y de ejecución suscrita por técnico competente.
- Acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Resolución de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de Cádiz de 11 de octubre de 2024, en particular la relativa a la solicitud de innecesaridad de actividad arqueológica (art. 59.6 LPHA).
- La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto básico y de ejecución redactado por D. Antonio Sánchez Casas (visado COAC nº 0809250193625). Cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas deberá ser inmediatamente comunicada para su adecuada tramitación, no pudiendo modificarse la actuación sin la autorización correspondiente, especialmente en lo que respecta a las condiciones impuestas por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- Las intervenciones deberán respetar las condiciones impuestas por la Delegación Territorial de Cultura y Deporte, en particular:
- La intervención mínima en la balaustrada, priorizando la restauración de los elementos existentes y sin sobrepasar el 20% de sustitución en cada tramo, salvo justificación en contrario.
- Los trabajos podrán ser completados o modificados durante su ejecución dependiendo del estado de conservación de los elementos constructivos, debiendo dar cuenta de ello a la Delegación Territorial sin poder modificar la actuación sin la autorización correspondiente.
- Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	9/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



trate, o en su caso, declaración responsable, conforme a lo dispuesto en el artículo 312 del Reglamento General de la LISTA.

- En caso de requerir la ocupación temporal de vía pública y/o corte de calle, se solicitará la correspondiente autorización a los servicios municipales.

Cuarta.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 293 del Reglamento General de la LISTA, una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a presentar la siguiente documentación:

- Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia.
- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas conforme a su normativa reguladora (boletines) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas.
- Certificado final de obra visado, conforme al artículo 2.b) del Real Decreto 1000/2010.
- Justificante documental de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados.
- Justificante de remisión a la Delegación Territorial de Cultura y Deporte de Cádiz del certificado final de las obras y la documentación por ella exigida.
- Certificado o autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de ocupación.

Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/268 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 40.402,42 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
a)	Cuota:	282,82 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	282,82 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		0,00 €
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		
a)	Cuota:	1.212,07 €	
b)	Pagado en autoliquidación	166,31 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		1.045,76 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		1.045,76 €

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	10/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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 23/2026/1/268:

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

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2025_11023_LUR_00009. Solicitud de licencia obras por la sociedad ABEI ENERGY CSPV TWO.

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 informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 26 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 1 de julio de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 29 de junio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 18 de julio de 2025, Doña Ester Corraliza Díaz, en nombre y representación de la sociedad ABEI ENERGY CSPV TWO, S.L., según acredita, presentó solicitud conjunta de licencia urbanística para la implantación de la planta fotovoltaica fotovoltaica "PSFV Arcos de la Frontera 1" de 33,48 MWp y su infraestructura de evacuación, consistente en una línea mixta de 30 kV desde el centro de seccionamiento ubicado en la misma planta hasta la SET Navuelos 30/220 kV. La planta fotovoltaica fotovoltaica obtuvo licencia urbanística mediante Decreto de fecha 13 de abril de 2026, tramitada en el expediente 2025_11023_LUR_00009.

Es importante matizar que, aunque en el proyecto se menciona la necesaria infraestructura de evacuación, esta infraestructura no fue objeto de aquel procedimiento, y

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	11/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



su examen urbanístico ha de dirimirse en procedimiento distinto, aunque complementario, como es el presente expediente 2025_11023_LUR_00009., al constituir una actuación diferenciada con trazado, afecciones, obra civil y autorizaciones sectoriales propias.

También resulta trascendente resaltar que, aunque la presentación de la documentación inicial se presenta el 18 de julio de 2025, no es hasta el 22 de junio de 2026 cuando se incorpora por la parte interesada la totalidad de la documentación necesaria para el examen adecuado de la licencia requerida.

Segundo.- La documentación incorporada al expediente de la línea de evacuación se puede resumir en la siguiente relación:

- Proyecto técnico visado n.º 202601465, de 23 de abril de 2026, redactado por D. Luis Barrado Soria, Ingeniero Industrial colegiado n.º 9.577 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid.
- Documentación técnica complementaria: proyecto de línea y separatas para el Ayuntamiento.
- Autorización Ambiental Unificada (AAU) modificada, expediente AAU/CA/029/21, con acuerdo de rectificación de error material de fecha 8 de junio de 2026, que recoge la longitud total de 8.807 m.
- Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción (AAP y AAC), expediente AT-14367/20, de fechas 15 de septiembre de 2023 y 10 de diciembre de 2024.
- Declaración de utilidad pública de la instalación, expediente AT-14367/20.
- Permisos de acceso y conexión de Red Eléctrica de España.
- Autorización de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz para la afección a la carretera A-396, de 31 de marzo de 2026 (Exp. 376 d/24).
- Autorización de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz para obras en zona de policía de cauces, de 25 de junio de 2025 (Exp. 2024AUT001232CA).
- Justificación de compatibilidad urbanística conforme al PGOU de Medina Sidonia, de junio de 2026.
- Plan de desmantelamiento valorado, por importe de 48.160,63 € (vida útil: 45 años).
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, según RD 105/2008.
- Plan de autoprotección.
- Presupuesto detallado de la línea de evacuación, desglosado por capítulos y unidades de obra.
- Designación de dirección facultativa, de 2 de marzo de 2026.
- Notas simples registrales actualizadas de las fincas afectadas, conforme al art. 4.4 de las NNSS.
- Informe de compatibilidad urbanística.
- Relación de bienes y derechos afectados.
- Planos de ocupación de parcelas municipales.
- Documentación societaria.

Tercero. — Con fecha 26 de mayo de 2026, se requirió a la promotora la subsanación de diversas deficiencias observadas en la documentación. La subsanación fue presentada en

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	12/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

fecha 22 de junio de 2026, aportando la documentación requerida y que ha sido incorporada al expediente, completándose la totalidad de la documentación exigible.

Cuarto. — Asimismo, el proyecto presentado cuenta con Resolución favorable de la Delegación Territorial de Economía, Hacienda, Fondos Europeos, Industria, Energía y Minas en Cádiz, de fecha 10 de diciembre de 2024, por la que se concede Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción a la instalación eléctrica de alta tensión "PSFV Arcos de la Frontera 1" (expediente AT-14367/20). Así como Resolución de carácter favorable de la autorización ambiental unificada del proyecto (expediente AAU/CA/029/21), con su correspondiente modificación y acuerdo de rectificación de error material de 8 de junio de 2026.

Quinto.- Con fecha 26 de junio de 2026, la arquitecta municipal emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación doPdrV638OXP9UGJ1U1oVQ==

"Se solicita licencia urbanística en relación con la línea eléctrica de alta tensión aéreo/subterránea de 30 kV hasta la subestación "Navuelos 30/220 kV", vinculada a la evacuación de la energía generada por la Planta Fotovoltaica Fotovoltaica "Arcos de la Frontera 1", promovida por ABEI ENERGY CSPV TWO, S.L., con CIF B-56088958. La Planta Fotovoltaica Fotovoltaica "Arcos de la Frontera 1" cuenta con licencia urbanística de obras tramitada en el expediente 2025_11023_LUR_00009, concedida por Decreto de fecha 13/04/2026. No obstante, esta línea eléctrica de evacuación constituye una actuación diferenciada, con trazado, afecciones, obra civil y autorizaciones sectoriales propias, por lo que debe ser objeto de licencia urbanística independiente.

Según el proyecto técnico visado nº 202601465-23.04.2026 de Luis Barrado Soria, Ingeniero Industrial, la actuación tiene por objeto la ejecución de una línea eléctrica mixta de evacuación de 30 kV con una longitud total de 8.807 metros, dividida en tres tramos hasta la SET Navuelos 30/220 kV:

- Primer tramo subterráneo: desde centro de seccionamiento hasta apoyo 1, con conductor RHZ1-OL 18/30 kV 1x630 mm² K AL+H25 y longitud de 311 m.

- Tramo aéreo: con conductor LA-380, de longitud 5,323 km, con 31 apoyos metálicos de celosía.

- Segundo tramo subterráneo: desde apoyo 31 hasta SET, con conductor RHZ1-OL 18/30 kV 1x630 mm² K AL+H25 y longitud de 3,176 km.

La infraestructura se desarrolla íntegramente en el término municipal de Medina Sidonia y atraviesa terrenos clasificados como suelo no urbanizable, afectando a suelos de carácter rural o natural en régimen general, así como a suelos de especial protección por planificación urbanística o territorial —vegetación y arbolado— y a suelos de especial protección por legislación específica, por afección a cauces y arroyos, carreteras y vías pecuarias.

Consta en el expediente: informe favorable de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (AAU/CA/029/21);

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	13/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

acuerdo de rectificación de error material de 08.06.2026 por el que se sustituye la longitud total de la línea de evacuación por 8.807 m; resolución de AAC (expediente AT-14367/20); declaración de utilidad pública; autorización de obras en zona de policía de cauces de 25.06.2025; y autorización de la Delegación Territorial de Fomento para la afección a la carretera A-396 de 31.03.2026.

La intervención que se pretende sitúa 31 apoyos en Suelo No Urbanizable: Régimen General, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Territorial – Vegetación y Arbolado, así como Suelo de Especial Protección por Legislación Urbanística.

Respecto a la viabilidad de implantación del uso pretendido según la clase de suelo de carácter rural o natural en régimen general (art. 9.3.1.1.2): la instalación planteada se ajusta en cuanto al uso pretendido a lo amparado en el artículo 9.2.1 —Actuaciones relacionadas con las infraestructuras— y las Condiciones para las obras de edificación dispuestas en el artículo 9.2.1.3, cumpliendo con las condiciones particulares determinadas en las normas generales en cuanto a separación de núcleo de población establecida con un mínimo de 500 m así como separación a linderos.

Respecto a la viabilidad de implantación del uso pretendido según la clase de suelo de especial protección por vegetación y arbolado (art. 9.3.2.1.2): se prohíben las infraestructuras, a excepción de las obras de impacto ambiental mínimo. La resolución favorable a la AAU anteriormente descrita autoriza esta cuestión.

El PEM total asciende a 847.141,43 euros y el PEM sin equipos y materiales asciende a 416.710,13 euros. El Plan de Desmantelamiento asciende a 48.160,63 euros, con una vida útil de 45 años.

Se emite un INFORME FAVORABLE a la concesión de licencia de obras para la infraestructura pretendida consistente en la Instalación de Línea de alta tensión "Línea Mixta de Evacuación 30 kV PSFV Arcos de la Frontera 1", por cuanto la actuación cumple con la normativa urbanística municipal y del Planeamiento General de Medina Sidonia, entendiéndose este sin perjuicio del cumplimiento de toda obligación derivada de los informes sectoriales de carácter preceptivos según las zonas de intervención propuestas debiendo realizar expreso cumplimiento de los condicionantes técnicos anteriormente enumerados y de los provenientes de la autorización ambiental."

No obstante, deberá atenderse a los siguientes condicionantes:

1. CONDICIONANTES AL FINALIZAR LAS OBRAS:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 293 del RLISTA 7/2021, será necesaria la solicitud de licencia de utilización tras la realización de las obras, para lo cual se deberá presentar:

- Certificado final de obras y certificado técnico de la obra ejecutada conforme a licencia suscrito por la dirección técnica.
- Certificado del presupuesto final de las obras ejecutadas.
- Cuanta documentación se determine proveniente de la aplicación de las normativas sectoriales conforme a lo determinado en el artículo 33.3 de la Ley 7/2007 de Gestión

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	14/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). La supervisión podrá ser realizada directamente por la Consejería competente en materia de medio ambiente o por entidades colaboradoras en materia de protección ambiental. En todo caso, la puesta en marcha se realizará una vez que se traslade a la Consejería competente en materia de medio ambiente la certificación acreditativa del técnico director de la actuación de que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la autorización. Deberá presentarse al Ayuntamiento de Medina Sidonia tal documento remitido una vez se declare la finalización de obras en vistas a proceder a la autorización de la puesta en funcionamiento.

- Certificado / autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de utilización.
- Certificado de abono de la preceptiva prestación compensatoria.
- Registro de Alta de infraestructura en catastro.

2. CONDICIONANTES A TENER EN CUENTA DURANTE LA EJECUCIÓN:

- Condicionantes expresados en la declaración de AAU modificada.
- Condicionado específico relativo al proyecto.
- Condicionado genérico (para ENP o ZEC, DPH asociados a cauces).
- Condicionado requerido en los informes sectoriales.

Sexto.- Con fecha 29 de junio de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación 0dCxwuv5lkJuwfuKlhKbvw==

CONSIDERACIONES

Primera. — En relación a las facultades del derecho de propiedad del suelo en situación rural, el artículo 13.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina que:

“En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2.a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

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

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

La línea de evacuación constituye una infraestructura vinculada a la utilización racional de los recursos naturales, la energía fotovoltaica, y cuenta con declaración de utilidad

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	15/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



pública, encajando en el supuesto de interés público o social que contempla el precepto.

Segunda. — En el ámbito estrictamente urbanístico y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo de los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

Asimismo, comprende entre otros deberes, el de conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

Así como solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones y además el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

Tercera. — A tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el suelo rústico las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanística previstas en el artículo 31.
- Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	16/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

La línea de evacuación cumple todas estas condiciones: se trata de una infraestructura lineal que no genera demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios del suelo rústico, es proporcionada al uso de evacuación de la energía generada por la planta fotovoltaica, queda vinculada funcionalmente a dicha instalación, y su trazado ha sido evaluado ambientalmente con carácter favorable.

Cuarta. — Conforme a lo expuesto en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se consideran actuaciones ordinarias, entre otras, las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma. La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	17/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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

Quinta. — De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, las actuaciones sobre suelo rústico que tengan por objeto la generación de energía mediante fuentes renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, serán consideradas actuaciones ordinarias, a los efectos de la legislación urbanística, con las siguientes particularidades:

a) Las actuaciones tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior al plazo de amortización de las inversiones previstas para su materialización.

Una vez finalizada la misma, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica que promuevan las actuaciones, quedarán obligadas a devolver los terrenos al estado en que se encontrasen en el momento en que hubiesen comenzado las actuaciones, debiendo prestar una garantía para cubrir los gastos derivados de esta obligación en caso de incumplimiento. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el importe del proyecto de desmantelamiento que las personas promotoras deberán presentar en el momento de la solicitud de la licencia urbanística municipal.

b) Las actuaciones estarán sujetas a una prestación patrimonial de carácter público no tributario por el uso temporal del suelo rústico de una cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión prevista para su materialización. La base de cálculo de dicha prestación no incluirá, en ningún caso, el importe correspondiente al valor y los costes asociados a la maquinaria y equipos que se requieran para la implantación efectiva o para el funcionamiento de las citadas instalaciones, sean o no parte integrante de las mismas. Los Ayuntamientos podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza porcentajes inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que promuevan las citadas actuaciones.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de esta prestación.

c) La garantía y la prestación establecidas en los párrafos a) y b) se realizarán en favor del municipio donde se implante la actuación y se devengarán en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal correspondiente. El importe de las mismas se fijará por el Ayuntamiento, en base a los párrafos anteriores.

Podrán tramitarse Planes Especiales, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, con la finalidad de ordenar las actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	18/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos que se ubiquen en Andalucía, sean de promoción pública o privada, estarán sujetas a licencia urbanística municipal conforme a lo previsto en la legislación urbanística. No obstante, estarán sujetas a declaración responsable las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a: la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, las infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos de hasta 40 kW y las infraestructuras de recarga eléctrica en instalaciones destinadas al suministro de combustibles y carburantes a vehículos.

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

Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación.

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

- 1.º Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
- 2.º Integración paisajística.
- 3.º Funcionalidad y eficiencia.
- 4.º Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

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

La línea de evacuación, por su propia naturaleza, debe necesariamente discurrir por suelo rústico para conectar la planta fotovoltaica con la subestación de destino, y su trazado ha sido sometido a evaluación ambiental con resultado favorable, acreditándose la ponderación de los criterios legales de minimización de impactos, integración paisajística, funcionalidad y eficiencia.

Séptima. — Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos energéticos, incluidos los vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, y sus infraestructuras de evacuación, sean de promoción pública o privada, y la construcción de obras de infraestructura, tales como: las presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	19/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

los actos promovidos por Administraciones Públicas.

Octava. — Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal.

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

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

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

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

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

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

En el presente expediente constan todas las autorizaciones sectoriales preceptivas: la Autorización Ambiental Unificada modificada, la autorización de la Delegación Territorial de Fomento para la afección a la carretera A-396, y la autorización de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural para obras en zona de policía de cauces, así como la Autorización Administrativa de Construcción con declaración de utilidad pública, sin que existan autorizaciones o informes pendientes de emisión.

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

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

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	20/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			



los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o fotovoltaica.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

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

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

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

La Arquitecta Municipal ha verificado en su informe técnico de 22 de junio de 2026 todos estos extremos, concluyendo con pronunciamiento favorable.

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

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

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

En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	21/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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

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

En el presente caso, la solicitud original de 18 de julio de 2025 era conjunta para planta y línea de evacuación. La planta ya obtuvo su licencia mediante Decreto de 13 de abril de 2026. Se tramita ahora la licencia correspondiente a la línea de evacuación en procedimiento independiente pero complementario, conservando cada una su propia naturaleza.

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

La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar, identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	22/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

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

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

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

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

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

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

El proyecto técnico de la línea de evacuación ha sido visado con n.º 202601465, de fecha 23 de abril de 2026, por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, acreditando la identidad y habilitación profesional de D. Luis Barrado Soria, colegiado n.º 9.577.

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

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	23/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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

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

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

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

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

En el presente expediente, la Arquitecta Municipal emitió su informe técnico con fecha 22 de junio de 2026, pronunciándose favorablemente. El requerimiento de subsanación de 26 de mayo de 2026 fue atendido por la promotora el 22 de junio de 2026.

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

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

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

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- Presupuesto de ejecución material.
- Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	24/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

e) Nombre o razón social del promotor.

f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	25/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

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

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

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

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

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

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

En el presente caso, se ha aportado directamente el proyecto de ejecución visado, por lo que no resulta de aplicación el régimen de proyecto básico/proyecto de ejecución.

Decimoséptima. — Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

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

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	26/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	27/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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

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

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

Decimonovena. — La actuación solicitada está sometida a la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia.

De acuerdo con lo dispuesto en la citada norma, la documentación presentada cumple los requisitos detallados en el Título II de la misma, así como el procedimiento específico detallado en los artículos 30 a 38 de la Ordenanza.

Vigésima. - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de 26 de junio de 2026 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se pone de manifiesto que el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en el artículo 140 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículos 297 a 304 constando informe jurídico con carácter FAVORABLE de fecha 29 de junio de 2026 a la actuación sometida a licencia de obras que se describe en la propuesta de resolución que se detalla a continuación

Vigésimaprimera.- El órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	28/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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

Primera.- Conceder a Doña Ester Corraliza Díaz en nombre y representación de la sociedad ABEI ENERGY CSPV TWO SL licencia de obras solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

• **Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación:**

Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural – Régimen General, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial – Vegetación y Arbolado, y Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (afección a cauces y arroyos, carreteras y vías pecuarias).

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

Ejecución de una línea eléctrica mixta de evacuación de 30 kV, vinculada a la evacuación de la energía generada por la Planta Fotovoltaica Fotovoltaica “PSFV Arcos de la Frontera 1”, con las siguientes características básicas:

1. Longitud total: 8.807 metros.
2. Primer tramo subterráneo: desde el centro de seccionamiento hasta el apoyo 1, con conductor RHZ1-OL 18/30 kV 1×630 mm² K AL+H25 y longitud de 311 m.
3. Tramo aéreo: con conductor LA-380, de longitud 5,323 km, con 31 apoyos metálicos de celosía en configuración de simple circuito, con dos conductores por fase y puesta a tierra conforme a la ITC-LAT 07.
4. Segundo tramo subterráneo: desde el apoyo 31 hasta la SET Navuelos 30/220 kV, con conductor RHZ1-OL 18/30 kV 1×630 mm² K AL+H25 y longitud de 3,176 km.

c) Presupuesto de ejecución material

El presupuesto de ejecución material de la actuación, a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal, se establece en **847.141,43 euros** (OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS).

El presupuesto de ejecución material sin equipos y materiales asciende a **416.710,13 euros**.

d) Situación y emplazamiento de las obras

5. Término municipal: Medina Sidonia (Cádiz).
6. Trazado: íntegramente en el término municipal de Medina Sidonia, desde el centro de seccionamiento ubicado en la planta fotovoltaica fotovoltaica (paraje El Hundido, Polígono 57 Parcela 5, referencia catastral 11023A057000050000ZI, finca registral 7.420) hasta la SET Navuelos 30/220 kV.

Las parcelas catastrales y registrales afectadas se relacionan en la documentación técnica del proyecto y en las notas simples registrales aportadas. En particular, la línea atraviesa los siguientes caminos públicos:

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	29/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

Municipio	Polígono	Parcela	Ref. Catastral
Medina Sidonia	78	9001	11023A078090010000ZS
Medina Sidonia	79	9001	11023A079090010000ZR
Medina Sidonia	78	9002	11023A078090020000ZZ

Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación conforme se expresa en el proyecto técnico y planos aportados.

e) Nombre o razón social del promotor.

ABEI ENERGY CSPV TWO, S.L., con CIF B56088958.

f) Técnico autor del proyecto y dirección facultativa

La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto de ejecución redactado por D. Luis Barrado Soria, Ingeniero Industrial colegiado número 9.577 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, proyecto visado n.º 202601465, de fecha 23 de abril de 2026. Cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

7. Director de la obra: D. Luis Barrado Soria, colegiado n.º 9.577 (designación de 2 de marzo de 2026).
8. Director de Ejecución: No consta.
9. Coordinador de Seguridad y Salud: No consta.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras

La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la Arquitecta Municipal, queda establecida en un plazo de **seis (6) meses para iniciar las actuaciones** y de **doce (12) meses para su terminación**, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudieran otorgarse.

Segunda.- Establecer un plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad de evacuación, de **cuarenta y cinco (45) años**, de acuerdo al plazo de amortización de las inversiones previstas para su materialización, coincidente con la vida útil prevista en el proyecto de desmantelamiento y con la de la planta fotovoltaica a la que da servicio, sin perjuicio de su posible renovación.

Tercera. — El interesado deberá disponer de un cartel en el acceso a la obra, en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información que se describe en la presente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Cuarta. — El interesado deberá prestar garantía para cubrir los gastos derivados del posible incumplimiento de la obligación de devolver los terrenos al estado en que se encontrasen en el momento en que hubiesen comenzado las actuaciones. Esta garantía se establece en el importe del proyecto de desmantelamiento presentado, es decir, **48.160,63 euros** (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS), y se devengará en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.a) y c) de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	30/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

energética de Andalucía.

Quinta. — Sin perjuicio de lo anterior, el interesado vendrá igualmente compelido a solicitar y obtener la preceptiva licencia de funcionamiento o de puesta en marcha, con carácter previo al inicio efectivo de la actividad, de acuerdo con la normativa municipal y sin perjuicio de las obligaciones en materia medioambiental que se exijan, para lo cual, y al margen de cualquier otra documentación que acompañara a tal solicitud, deberá presentar las resoluciones que autoricen el funcionamiento de la instalación, emitidas por la autoridad ambiental competente.

Sexta. — Aprobar, conforme a la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, la licencia de actividad de la infraestructura de evacuación de energía eléctrica correspondiente a la línea mixta de evacuación 30 kV de la instalación fotovoltaica Arcos de la Frontera 1.

Séptima. — La licencia queda condicionada al cumplimiento de las siguientes especificaciones:

10. Con anterioridad al inicio de las obras se deberá aportar:
11. Comunicación previa de inicio de las obras autorizadas.
12. Hoja de encargo de la dirección técnica completa conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación y art. 4.4.1 del Plan General.
13. Condicionantes establecidos en la autorización ambiental unificada (expediente AAU/CA/029/21).
14. Condicionantes establecidos en la autorización de la Delegación Territorial de Fomento para la afección a la carretera A-396 (Exp. 376 d/24), y en especial:
15. Los apoyos mantendrán una distancia a la arista exterior de la calzada no inferior a vez y media su altura, ubicados siempre fuera de la Zona de No Edificación.
16. La altura mínima de los conductores sobre la rasante de la carretera no será inferior a 8 metros.
17. La actuación no generará nuevos accesos a la carretera.
18. Condicionantes establecidos en la autorización de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural para obras en zona de policía de cauces (Exp. 2024AUT001232CA), y en especial:
19. Los apoyos n.º 12 y n.º 13 del tramo aéreo deberán quedar fuera de los 5 metros de zona de servidumbre, medidos a partir de la coronación del talud del cauce.
20. En el Dominio Público Hidráulico y en su zona de servidumbre de paso no se permite ningún tipo de instalación, salvo los cruces de líneas.
21. En la zona de flujo preferente solo se admiten cerramientos permeables a las avenidas.
22. Los cruces bajo cauces se realizarán con la generatriz superior externa del tubo de revestimiento a una profundidad mínima de 1,5 m bajo el lecho del cauce.
23. Condicionantes requeridos en los informes sectoriales.

Octava. — Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a presentar la oportuna declaración responsable de utilización de la instalación e infraestructura, de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible, que incluirá:

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	31/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

24. Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
25. Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas conforme a su normativa reguladora (boletines) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
26. Certificado / autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de ocupación.
27. Registro de Alta de infraestructura en catastro.
28. Certificado de abono de la preceptiva prestación compensatoria.
29. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la certificación acreditativa del técnico director de la actuación de que esta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la autorización, y copia de su presentación ante el órgano ambiental competente.

Novena. — La presente licencia queda supeditada al cumplimiento estricto de los condicionantes que se hayan incluido en las autorizaciones sectoriales concurrentes que se hayan podido emitir, en particular la autorización ambiental unificada, tanto para el inicio de las obras como las que avalen la utilización o funcionamiento de la instalación una vez concluida.

Décima. — La prestación compensatoria de carácter público no tributario por el uso temporal del suelo rústico a abonar por el interesado y prevista en el artículo 12 de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, conforme a los datos de la inversión prevista para la puesta en marcha de la actividad deducidos de la documentación presentada por el promotor, se establece en el diez por ciento del presupuesto de ejecución material sin equipos y materiales (416.710,13 euros), lo que arroja un importe de **41.671,01 euros** (CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON UN CÉNTIMO).

Undécima. — Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/267 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 847.141,43 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
a)	Cuota: (0,7 %)	5.929,99 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		5.929,99 €
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		
a)	Cuota:	25.414,24 €	
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		25.414,24 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		31.344,23 €

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	32/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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 23/2026/1/267:

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

2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00188. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Sebastián, 26- 1ºC.

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_00188 sobre ejecución de obras en calle Sebastián 26, 1ºC.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 29 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 1 de julio de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 18 de junio de 2026 Doña Lourdes Benítez García presenta en el registro de entrada municipal, con el número 2026006609E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Sebastián 26, 1ºC.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal puesto 1 emite informe con fecha 29 de junio de 2026, en el que concluye lo siguiente:

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	33/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



“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 1.500,00 € 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 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	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	34/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



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	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	35/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

proyecto que sirve de cobertura a las obras, en caso de ser necesario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	36/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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 29 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 sustitución azulejos en el inmueble sito en calle San Sebastián 26, 1ºC, instada por **Doña Lourdes Benítez García**.

Segunda.- Poner en conocimiento de **Doña Lourdes Benítez García** 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 18 de junio 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 1.500 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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	37/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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 23/2026/1/270 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 1.500,00 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
a)	Cuota:	10,50 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	10,50 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		0,00 €
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		
a)	Cuota:	45,00 €	
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		45,00 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		45,00 €

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 23/2026/1/270:

- 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

2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_SEG_00018. Solicitud de licencia de parcelación-segregación finca rústica sita en Polígono 47, Parcela 11 (Las Torrecillas).

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	38/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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_SEG_00018 sobre licencia de parcelación-segregación finca rústica sita en Polígono 47, Parcela 11 (Las Torrecillas).

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 22 de enero de 2026.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2026.

Visto el informe de liquidación emitido por la Tesorería Municipal de fecha 1 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 23 de septiembre de 2025, y registro de entrada nº 8032, Don Borja Rocha Estudillo, arquitecto colegiado nº 1.223 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, actuando en representación de los Hermanos Barberán Sánchez —herederos de D. Manuel Barberán Utrera y Dña. Juana Sánchez Miceas—, presenta en el registro de entrada municipal solicitud de licencia de parcelación-segregación de finca rústica sita en el Polígono 47, Parcela 11 (Las Torrecillas) del término municipal de Medina Sidonia.

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

30. Solicitud y autorización de representación suscrita por Dña. Sofía Barberán Sánchez en representación de todos sus hermanos.

31. Proyecto técnico de parcelación suscrito por el arquitecto D. Borja Rocha Estudillo.

32. Nota simple registral actualizada de la finca nº 8567.

33. Referencia catastral de la parcela.

34. Informe de validación gráfica catastral positiva (CSV: W43Z760Y4JVQHJND).

35. Justificante de presentación electrónica (REGAGE25e00078218754).

Tercero. Con fecha 22 de enero de 2026, la Arquitecta Municipal emite informe técnico con código seguro de verificación bkGbb0jPC5zmAUdgtRPNMw==, en el que concluye lo siguiente:

"SE INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de segregación de finca rústica, al resultar conforme con las determinaciones urbanísticas del PGOU de Medina Sidonia, en los términos definidos en la documentación técnica aportada."

El informe técnico detalla que la actuación consiste en la parcelación-segregación de una finca rústica de 205.289 m² (según Catastro) y 204.250 m² (según Registro), situada en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural, régimen general, dando lugar a seis (6) fincas resultantes de 34.214,77 m² cada una. Las parcelas resultantes presentan forma rectangular y quedan inedificables por incumplimiento de la distancia mínima a linderos de 25 metros prevista en el artículo 9.2 de las Normas Urbanísticas. Todas las parcelas resultantes cumplen la Unidad Mínima de Cultivo de

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	39/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



30.000 m² establecida para el término municipal de Medina Sidonia.

Cuarto.- Con fecha 1 de julio de 2026 el técnico de urbanismo ha emitido informe jurídico con código de verificación seguro PlyyZpqkHEkU02crwZZHZQ==

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Según el artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas establecido en el artículo 26 del mismo texto legal.

Conforme a este artículo 26, la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. En la autorización de escrituras de segregación, los notarios exigirán la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta la división o segregación, y el cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

SEGUNDO. Conforme al artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), las actuaciones consistentes en actos de segregación que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican.

TERCERO. En desarrollo reglamentario de la LISTA, el artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, establece los parámetros objetivos para determinar cuándo los actos de segregación inducen a la formación de nuevos asentamientos. En particular, su apartado 2 establece que inducen a la formación de un nuevo asentamiento, entre otras circunstancias:

- 1^a. Que alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria. En el presente expediente, cada una de las seis parcelas resultantes tiene una superficie de 34.214,77 m², superior a la Unidad Mínima de Cultivo de 30.000 m² fijada para Medina Sidonia por la Resolución de 4 de noviembre de 1996.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	40/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

- 2ª. Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío. En el presente caso, la finca matriz es de secano (labor o labradío secano), por lo que esta circunstancia no resulta de aplicación.
- 3ª. Que en el ámbito existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como publicidad para venta con destino residencial o existencia de procedimientos disciplinarios previos. No consta en el expediente ningún dato objetivo de esta naturaleza.
- 4ª. Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial.
- 5ª. Que las divisiones se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

CUARTO. Respecto a la circunstancia 4ª del artículo 24.2 del Reglamento —formas regulares o dimensiones similares impropias de la naturaleza rústica—, este técnico que suscribe considera que no concurre el supuesto prohibido por las siguientes razones:

(i) La configuración geométrica de las parcelas resultantes responde a la propia morfología de la finca matriz, de forma trapezoidal irregular casi rectangular, con una proporción entre fondo (aproximadamente 725-730 metros) y frente (aproximadamente 45-52 metros) que es coherente con la estructura parcelaria tradicional de la zona, caracterizada por fincas alargadas con frente reducido a camino público y gran profundidad, según se desprende del parcelario catastral del entorno (parcelas colindantes 7, 10 y 12 del mismo polígono).

(ii) La división en parcelas alargadas perpendiculares al camino de acceso constituye precisamente la técnica parcelaria tradicional en zonas rurales para garantizar el acceso de todas las fincas resultantes a vía pública sin necesidad de crear nuevos viarios interiores, lo que refuerza su naturaleza rústica y aleja el riesgo de formación de asentamiento.

(iii) La igualdad de superficie entre las seis parcelas resultantes (34.214,77 m² cada una) obedece al reparto equitativo de la herencia entre los seis hermanos coherederos, finalidad amparada por el propio artículo 24.3 de la Ley 19/1995, que ordena que la partición de herencia se realice respetando la unidad mínima de cultivo, aun en contra de lo dispuesto por el testador, aplicando las reglas del Código Civil sobre cosas indivisibles.

QUINTO. Refuerza la conclusión de que no existe riesgo de inducción a la formación de nuevos asentamientos el hecho, constatado por el informe técnico municipal, de que las parcelas resultantes quedan **INEDIFICABLES** por incumplimiento de la distancia mínima a linderos de 25 metros establecida en el artículo 9.2 de las Normas Urbanísticas para construcciones vinculadas a usos y actividades en suelo rústico. Así lo hace constar expresamente la Arquitecta Municipal en su informe de 22 de enero de 2026: «*las parcelas resultantes quedarían inedificables por cuanto se incumple la distancia mínima a linderos fijada en 25 metros*». La inedificabilidad sobrevenida de las fincas resultantes constituye una garantía objetiva de que la segregación no generará demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico. **Se advierte expresamente a los interesados que sobre ninguna de las seis parcelas resultantes de la segregación podrá edificarse construcción alguna, al impedirlo los**

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	41/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

parámetros geométricos de las mismas conforme a la normativa urbanística vigente.

Tal como ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, la ausencia de servicios urbanísticos en la parcela y la imposibilidad de acceder a ellos son circunstancias relevantes para descartar el riesgo de formación de nuevos asentamientos (STSJ de Andalucía, sentencia n. 807/2024, de 25 de julio). Asimismo, la jurisprudencia ha precisado que cuando la finalidad de la segregación no es la implantación de usos urbanísticos sino meramente rústica, y las parcelas superan la unidad mínima de cultivo, no puede presumirse apriorísticamente, sin indicios sólidos, un destino ajeno a su naturaleza agrícola (STSJ de Andalucía, sentencia n. 41/2025, de 20 de enero).

SEXTO. Conforme al artículo 91 de la LISTA, se considera parcelación urbanística en suelo rústico la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. El apartado 7 del mismo precepto establece que quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En el presente caso, por las razones expuestas en los apartados precedentes, la división propuesta no constituye parcelación urbanística sino parcelación rústica, pues:

- a) No induce a la formación de nuevos asentamientos.
- b) Las parcelas resultantes son inedificables.
- c) Se respeta la unidad mínima de cultivo.
- d) No se crean nuevos viarios ni infraestructuras comunes.

SÉPTIMO. De acuerdo con el artículo 137 de la LISTA, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas. El apartado 4 del artículo 91 establece que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia que incorpore la georreferenciación precisa, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Las licencias se otorgan bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, cuya no presentación determina la caducidad por ministerio de la ley.

OCTAVO. Conforme al artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, la división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. Asimismo, el apartado 3 establece que la partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1, aun en contra de lo dispuesto por el testador, aplicando las reglas del Código Civil sobre cosas indivisibles.

En el presente caso, cada una de las seis parcelas resultantes (34.214,77 m²) supera la Unidad Mínima de Cultivo de 30.000 m² establecida para el término municipal de Medina Sidonia en la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales.

NOVENO. La licencia municipal de parcelación tiene por finalidad comprobar que la parcelación propuesta se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	42/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. La solicitud de licencia debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, con planos georreferenciados de la situación y superficie de los terrenos afectados y de las fincas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes. El proyecto de parcelación aportado cumple con todos estos requisitos, incluyendo las coordenadas UTM ETRS89 de la finca matriz y de cada una de las seis parcelas resultantes.

DÉCIMO. De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con lo informado por la Arquitecta Municipal en su informe de 22 de enero de 2026 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

DECIMOPRIMERO. Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto, se pone de manifiesto que el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en el artículo 140 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículos 297 a 304 de su Reglamento, por lo que se informa con carácter **FAVORABLE** la actuación sometida a licencia urbanística consistente en la segregación de una finca rústica sita en el Polígono 47, Parcela 11, Las Torrecillas (finca registral nº 8.567, referencia catastral 11023A047000110000ZX), del término municipal de Medina Sidonia.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera. Conceder a los Hermanos Barberán Sánchez (D. Juan Carlos, D. Álvaro, Dña. Manuela, D. José Luis, D. Antonio y D. Francisco Javier Barberán Sánchez), representados por el arquitecto D. Borja Rocha Estudillo, la licencia de parcelación solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Suelo clasificado por el vigente PGOU de Medina Sidonia como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural, de Régimen General, sin ningún tipo de protección especial.

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

Segregación de finca rústica para adjudicación individual a cada uno de los seis hermanos coherederos, con destino agropecuario (labor o labradío seco), resultando las parcelas inedificables conforme al artículo 9.2 de las Normas Urbanísticas.

c) Descripción de las fincas surgidas del proceso de parcelación:

Finca matriz: Finca registral nº 8.567, referencia catastral 11023A047000110000ZX, con superficie de 205.289 m² (Catastro) y 204.250 m² (Registro). Linda: al norte, con Polígono 47, Parcela 7; al este, con Polígono 47, Parcela 10; al sur, con Padrón de las Torrecillas

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	43/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

(Polígono 47, Parcela 9001); y al oeste, con Polígono 47, Parcela 12.

Parcela resultante nº 1. Titular: D. Juan Carlos Barberán Sánchez. Superficie: 34.214,77 m². Linda: sur, Padrón de las Torrecillas; oeste, Polígono 47, Parcela 12; este, parcela resultante nº 2; norte, Polígono 47, Parcela 7.

Parcela resultante nº 2. Titular: D. Álvaro Barberán Sánchez. Superficie: 34.214,77 m². Linda: sur, Padrón de las Torrecillas; oeste, parcela resultante nº 1; este, parcela resultante nº 3; norte, Polígono 47, Parcela 7.

Parcela resultante nº 3. Titular: Dña. Manuela Barberán Sánchez. Superficie: 34.214,77 m². Linda: sur, Padrón de las Torrecillas; oeste, parcela resultante nº 2; este, parcela resultante nº 4; norte, Polígono 47, Parcela 7.

Parcela resultante nº 4. Titular: D. José Luis Barberán Sánchez. Superficie: 34.214,77 m². Linda: sur, Padrón de las Torrecillas; oeste, parcela resultante nº 3; este, parcela resultante nº 5; norte, Polígono 47, Parcela 7.

Parcela resultante nº 5. Titular: D. Antonio Barberán Sánchez. Superficie: 34.214,77 m². Linda: sur, Padrón de las Torrecillas; oeste, parcela resultante nº 4; este, parcela resultante nº 6; norte, Polígono 47, Parcela 7.

Parcela resultante nº 6. Titular: D. Francisco Javier Barberán Sánchez. Superficie: 34.214,77 m². Linda: sur, Padrón de las Torrecillas; oeste, parcela resultante nº 5; este, Polígono 47, Parcela 10; norte, Polígono 47, Parcela 7.

d) Situación y emplazamiento de la parcelación:

Dirección: Polígono 47, Parcela 11. Las Torrecillas. Medina Sidonia (Cádiz).

Referencia catastral finca matriz: 11023A047000110000ZX.

Sistema de coordenadas: UTM ETRS89.

Coordenadas de la finca matriz:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
1	247.213,2185	4.029.397,3415
2	247.293,9800	4.029.551,9510
3	247.306,9905	4.029.576,2510
4	247.369,9525	4.029.693,8715
5	247.452,0345	4.029.849,5815
6	247.462,2045	4.029.868,8815
7	247.523,0465	4.029.983,9515
8	247.553,0270	4.030.040,4915
9	247.570,0470	4.030.031,3715
10	247.601,0775	4.030.014,7310
11	247.653,7780	4.029.987,4100
12	247.706,7580	4.029.964,5995
13	247.710,4980	4.029.962,9895
14	247.761,2385	4.029.942,4990

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	44/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

15	247.801,4390	4.029.927,1285
16	247.736,8775	4.029.790,4880
17	247.644,1545	4.029.595,9780
18	247.580,5225	4.029.462,1175
19	247.503,1305	4.029.297,8775
20	247.404,6395	4.029.326,2690
21	247.333,8890	4.029.349,8495

Coordenadas de la parcela resultante nº 1:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
1	247.213,2185	4.029.397,3415
2	247.293,9800	4.029.551,9510
3	247.306,9905	4.029.576,2510
4	247.369,9525	4.029.693,8715
5	247.452,0345	4.029.849,5815
6	247.462,2045	4.029.868,8815
7	247.523,0465	4.029.983,9515
8	247.553,0270	4.030.040,4915
9	247.570,0470	4.030.031,3715
22	247.592,4619	4.030.019,3512
23	247.425,8974	4.029.699,2718
24	247.259,3328	4.029.379,1924

Coordenadas de la parcela resultante nº 2:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
24	247.259,3328	4.029.379,1924
23	247.425,8974	4.029.699,2718
22	247.592,4619	4.030.019,3512
10	247.601,0775	4.030.014,7310
25	247.632,3705	4.029.998,5081
26	247.469,3092	4.029.679,6181
27	247.306,2478	4.029.360,7282

Coordenadas de la parcela resultante nº 3:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
27	247.306,2478	4.029.360,7282
26	247.469,3092	4.029.679,6181
25	247.632,3705	4.029.998,5081
11	247.653,7780	4.029.987,4100
28	247.673,4161	4.029.978,9548
29	247.513,6414	4.029.661,0730
30	247.353,8668	4.029.433,1911
21	247.333,8890	4.029.349,8495

Coordenadas de la parcela resultante nº 4:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
----	---------	---------

30	247.353,8668	4.029.433,1911
29	247.513,6414	4.029.661,0730
28	247.673,4161	4.029.978,9548
12	247.706,7580	4.029.964,5995
13	247.710,4980	4.029.962,9895
31	247.715,4932	4.029.960,9723
32	247.559,0175	4.029.643,9702
33	247.402,5418	4.029.326,9682

Coordenadas de la parcela resultante nº 5:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
33	247.402,5418	4.029.326,9682
32	247.559,0175	4.029.643,9702
31	247.715,4932	4.029.960,9723
35	247.758,3620	4.029.943,6606
36	247.605,3348	4.029.628,0943
20	247.452,3075	4.029.312,5280
19	247.404,6395	4.029.326,2690

Coordenadas de la parcela resultante nº 6:

Nº	X (UTM)	Y (UTM)
36	247.452,3075	4.029.312,5280
35	247.605,3348	4.029.628,0943
34	247.758,3620	4.029.943,6606
14	247.761,2385	4.029.942,4990
15	247.801,4390	4.029.927,1285
16	247.736,8775	4.029.790,4880
17	247.644,1545	4.029.595,9780
18	247.580,5225	4.029.462,1175
19	247.503,1305	4.029.297,8775

e) Nombre o razón social de los promotores:

D. Juan Carlos Barberán Sánchez (DNI 363-S)
D. Álvaro Barberán Sánchez (DNI 002-K)
Dña. Manuela Barberán Sánchez (DNI 520-W)
D. José Luis Barberán Sánchez (DNI 151-K)
D. Antonio Barberán Sánchez (DNI 992-C)
D. Francisco Javier Barberán Sánchez (DNI 927-E)

Todos ellos como herederos de D. Manuel Barberán Utrera y Dña. Juana Sánchez Miceas.

Segunda. La licencia de parcelación se concede en el régimen establecido en los artículos 91 y 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y además con las siguientes condiciones:

36.Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la LISTA, la licencia se otorga y expide

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	46/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento.

37. Deberá tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro las modificaciones en el parcelario rústico que surjan del presente proceso de segregación.

38. Conforme al artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles por debajo de la unidad mínima de cultivo de 30.000 m².

39. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 341.1.k) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, mediante la oportuna inscripción, la condición de parcelas no edificables que pesa sobre la totalidad de las fincas resultantes de la presente segregación, por incumplimiento de la distancia mínima a linderos de 25 metros establecida en el artículo 9.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Medina Sidonia. A tal efecto, se incorporará a la escritura pública de parcelación testimonio literal de esta condición, advirtiendo expresamente a los otorgantes que ninguna de las seis parcelas resultantes (nº 1 a 6) es susceptible de edificación.

Tercera. Cualquier obra o actuación encaminada a la división física del inmueble objeto del presente procedimiento requerirá del concurso del instrumento legal habilitante para la ejecución de las obras. Asimismo, cualquier obra o actuación encaminada a la edificación en las parcelas resultantes requerirá del concurso del instrumento legal habilitante para la ejecución de las obras, sin perjuicio de que, conforme al informe técnico municipal, las parcelas resultan inedificables por incumplimiento de la distancia mínima a linderos establecida en el artículo 9.2 de las Normas Urbanísticas.

Cuarta. Aprobar la liquidación nº 23/2026/4/46 de Tasa por Expedición de Documentos según el siguiente detalle:

1. Expedientes de Declaración de Innecesariedad de segregación... 37,90 €
- Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
- TOTAL LIQUIDACION (1-2):..... 37,90 €

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

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

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	47/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



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 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	48/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			



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

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.

17.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAN_00002. Solicitud de licencia para la tenencia de animales potencialmente peligrosos.

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 informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 29 de junio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 08 de abril de 2026 se presenta por D. Antonio Javier Ramos Estudillo solicitud de licencia para la tenencia de animales potencialmente peligrosos,

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	49/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

adjuntándose diversa documentación de acuerdo con el modelo de solicitud municipal.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por los interesados con fecha 13 de mayo de 2026.

CONSIDERACIONES

Primero.- A los efectos legales tienen la consideración de perros potencialmente peligrosos los incluidos dentro de una tipología racial que, por su carácter agresivo, tamaño o potencia de mandíbula tengan la capacidad de poner en peligro la vida o la integridad física de las personas, de otros animales o de provocar daños relevantes en los bienes y, en todo caso, los ejemplares pertenecientes a las razas Pit Bull Terrier, Staffordshire Bull Terrier, American Staffordshire Terrier, Rottweiler, Dogo Argentino, Fila Brasileiro, Tosa Inu, Akita Inu y Doberman, así como a sus cruces.

Segundo.- También tienen la consideración de potencialmente peligrosos aquellos perros que hayan sido adiestrados para el ataque así como los que manifiesten un carácter marcadamente agresivo y hayan sido objeto de, al menos, una denuncia por dicha circunstancia o que hayan protagonizado agresiones a personas o ataques a otros animales. En este supuesto, la potencial peligrosidad habrá de ser apreciada por el Ayuntamiento de residencia del animal, atendiendo a criterios objetivos, bien de oficio o a instancia de parte, oído el propietario o propietaria del animal y previo informe de personal veterinario oficial o, en su defecto, designado por el Colegio Oficial de Veterinarios de la provincia de residencia del animal y con formación específica acreditada en la materia.

Tercero.- La tenencia de cualquier animal de compañía que tenga la consideración legal de potencialmente peligroso, requerirá la previa obtención de una licencia administrativa, que será otorgada por el Ayuntamiento del municipio de residencia de quien la solicite.

Cuarto.- Para obtener la licencia la persona interesada deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad.
- No haber sido condenada por delitos de homicidio, lesiones, torturas, contra la libertad o contra la integridad moral, la libertad sexual y la salud pública, asociación con banda armada o de narcotráfico, así como no estar privado por resolución judicial del derecho a la tenencia de animales potencialmente peligrosos.
- No haber sido sancionada en los últimos tres años por infracciones graves o muy graves con alguna de las sanciones accesorias de las previstas en el artículo 13.3 de la Ley 50/1999, de 23 de diciembre. No obstante, no será impedimento para la obtención o, en su caso, renovación de la licencia, haber sido sancionado con la suspensión temporal de la misma, siempre que, en el momento de la solicitud, la sanción de suspensión anteriormente impuesta haya sido cumplida íntegramente.
- Disponer de capacidad física y aptitud psicológica para la tenencia de animales potencialmente peligrosos.
- En el caso de que la licencia sea para la tenencia de perros potencialmente peligrosos

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	50/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

f) Suscripción de un seguro de responsabilidad civil por daños personales y materiales a terceros, ocasionados por animales potencialmente peligrosos, con una cobertura no inferior a ciento setenta y cinco mil euros (175.000 €) por siniestro.

Quinto.- La licencia administrativa para la tenencia de animales potencialmente peligrosos tendrá un período de vigencia de cinco años desde la fecha de expedición, pudiendo ser renovada, a petición de persona interesada, por el órgano municipal competente con carácter previo a su finalización por sucesivos períodos de igual duración.

Sexto.- La intervención, suspensión o medida cautelar relativa a una licencia administrativa en vigor, acordada judicial o administrativamente, es causa de denegación de una nueva licencia o renovación de la afectada, en tanto que dicha medida no haya sido dejada sin efecto.

Séptimo.- Las personas propietarias, criadoras o tenedoras de animales potencialmente peligrosos tendrán la obligación de identificar y registrar a los mismos en la forma y mediante el procedimiento general regulado en el Decreto 92/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan la identificación y los registros de determinados animales de compañía en la Comunidad Autónoma de Andalucía y las normas que lo desarrollen.

Octavo.- La documentación aportada por el interesado, con fecha 13 de mayo de 2026, y número de entrada 2026005475E, se considera adecuada.

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

Primera.- Otorgar a **Don Antonio Javier Ramos Estudillo** licencia municipal para la tenencia de animales potencialmente peligrosos, cuya copia deberá acompañar a la interesada, cada vez que conduzca o desplace al animal

Segunda.- Poner en conocimiento de **Don Antonio Javier Ramos Estudillo** que deberá proceder, si el animal no ha sido inscrito, a solicitar la inscripción y registro de los animales potencialmente peligrosos que posea en la forma el procedimiento general regulado en el Decreto 92/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan la identificación y los registros de determinados animales de compañía en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Tercera.- La presente licencia tendrá un período de vigencia de cinco años desde la fecha de expedición, pudiendo ser renovada

Cuarta.- Poner en conocimiento de **Don Antonio Javier Ramos Estudillo** que deberá, en relación con los animales potencialmente peligrosos que posea, adoptar, entre otras medidas legalmente exigibles las siguientes precauciones.

- Los perros potencialmente peligrosos podrán transitar por las vías públicas y por los lugares y espacios de uso público general, quedando prohibida la circulación de los restantes animales potencialmente peligrosos. No obstante, los perros

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	51/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

potencialmente peligrosos en ningún caso podrán acceder a los lugares de ocio y esparcimiento de menores de edad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 11/2003, de 24 de octubre.

- La persona que conduzca y controle perros potencialmente peligrosos en vías públicas tendrá que llevar consigo la licencia administrativa que le habilita para la tenencia de animales potencialmente peligrosos y el documento autonómico de identificación y registro del animal (DAIRA) como perro potencialmente peligroso.
- En las vías públicas y lugares y espacios de uso público general, los perros potencialmente peligrosos llevarán bozal adecuado para su raza y serán conducidos y controlados con cadena o correa no extensible e irrompible, de 1 metro de longitud máxima, y adecuada para dominar en todo momento al animal.
- Ninguna persona podrá llevar y conducir más de un perro potencialmente peligroso simultáneamente.
- La pérdida o sustracción del animal deberá ser denunciada por su titular, en el plazo máximo de veinticuatro horas desde que tenga conocimiento de los hechos, ante un agente de la autoridad, que instará su anotación en los Registros Central y Municipal correspondiente.
- El transporte de animales potencialmente peligrosos habrá de efectuarse de conformidad con la normativa específica sobre bienestar animal, debiéndose adoptar las precauciones que las circunstancias aconsejen para garantizar la seguridad de las personas, bienes y otros animales durante el transporte y en la espera para carga y descarga.
- Las instalaciones que alberguen animales potencialmente peligrosos habrán de tener las características siguientes, con el objeto de impedir que puedan salir al exterior:
 - Las paredes y vallas han de ser lo suficientemente altas y consistentes para soportar la presión, el peso y las acometidas del animal.
 - Las puertas han de tener la suficiente solidez y resistencia para garantizar la del conjunto de la instalación, impidiendo que el animal pueda abrirlas o desencajarlas.
 - Señalización visible desde el exterior, advirtiendo de la existencia de un animal potencialmente peligroso.

Éste el criterio de quien suscribe el presente, no obstante, el órgano competente decidirá lo que más convenga a los intereses municipales o encuentre mejor fundado, y sin perjuicio de la procedencia de cualquier otro informe que legalmente sea necesario o preceptivo, y las apreciaciones que en el mismo se hagan.

17.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_RMA_00017. Solicitud de calificación ambiental de la actividad de “Núcleo Zoológico para cuidado de animales de compañía (perros) y refugio temporal para perros abandonados y perdidos” en finca “El Edén”, Polígono 36 Parcela 68- Subparcela 4.

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:

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	52/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

“Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 30 de junio de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 19 de octubre de 2023 (registro de entrada n.º 2023008784E), D. Moisés Delgado Guerrero (DNI ***0720**) presentó solicitud de inscripción en el Registro Municipal de Centros Veterinarios y Centros para la Venta, Adiestramiento y Cuidado de los Animales de Compañía, mediante modelo MAU/014, para la actividad de «Núcleo Zoológico para cuidado de animales de compañía (perros) y refugio temporal para perros abandonados y perdidos», en finca «El Edén», Polígono 36 Parcela 68 – Subparcela 4, de este término municipal, acompañando recibo de IBI con referencia catastral 11023A036000680004WI y programa de higiene y profilaxis suscrito por el veterinario D. Salvador Díaz Sánchez.

Segundo. Con fecha 15 de febrero de 2024, el arquitecto técnico municipal emitió informe determinando que la actividad promovida está sujeta a licencia municipal de apertura y a calificación ambiental conforme al Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), requiriéndose al promotor la subsanación de deficiencias documentales consistentes en la aportación de planimetría de los espacios habilitados, informe del veterinario sobre adecuación de locales a las necesidades fisiológicas y etológicas de los animales, indicación del número máximo de animales, especie y raza, e informe sobre el instrumento habilitante necesario.

Tercero. En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por el interesado en los siguientes hitos:

- Con fecha 8 de abril de 2024 (registro de entrada n.º 2024003418E), informe técnico sanitario redactado por el veterinario D. Salvador Díaz Sánchez.
- Con fecha 6 de agosto de 2025 (registro de entrada n.º 2025006872E), Informe de Calificación Ambiental redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Juan Crisanto Morillo Montañés y certificado de empresa gestora de residuos «Desatascos El Sangre S.L.» para el vaciado de la fosa séptica y traslado a depuradora EDAR.

Cuarto. Con fecha 17 de junio de 2026, recayó informe técnico favorable para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de las edificaciones existentes en la parcela donde se pretende desarrollar la actividad, según expediente 2026-11023-LUR-00079.

Quinto. Con fecha 30 de junio de 2026, el arquitecto técnico municipal D. Manuel Flethes Bernal emitió informe técnico en el que se concluye que la actividad se ajusta a las

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	53/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

condiciones del artículo 75 de la Ordenanza Municipal de Actividades para su tramitación mediante declaración responsable, que la documentación presentada se adecua a la normativa de aplicación, y que procede la apertura del expediente y trámite de información pública para la calificación ambiental, informando favorablemente condicionada la solicitud.

CONSIDERACIONES

Primero. De los instrumentos de prevención y control ambiental y su carácter previo a la actividad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la calificación ambiental se configura como un instrumento de prevención y control ambiental de competencia municipal.

El artículo 17.2 GICA establece que las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, o bien, si procede, no se podrá presentar la declaración responsable o comunicación previa, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en la Ley.

La obtención de la calificación ambiental no eximirá al titular o promotor de cuantas otras autorizaciones, concesiones, licencias o informes resulten exigibles según lo dispuesto en la normativa aplicable para la ejecución de la actuación.

Debe advertirse que la GICA ha sido derogada con efectos de 20 de junio de 2026 por la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM), publicada en el BOJA n.º 55 de 20 de marzo de 2026. No obstante, la disposición transitoria primera de la LEGAM establece que los procedimientos en materia de prevención ambiental iniciados con anterioridad al 20 de junio de 2026 continuarán tramitándose por el régimen jurídico anterior. Dado que el presente expediente se inició mediante solicitud de 19 de octubre de 2023, le es de plena aplicación el régimen transitorio y el procedimiento se rige íntegramente por la GICA y su normativa de desarrollo.

Segundo. De la actividad sometida a calificación ambiental.

La actividad pretendida —«Núcleo Zoológico para cuidado de animales de compañía (perros) y refugio temporal para perros abandonados y perdidos»— está sometida a calificación ambiental al hallarse incluida en la categoría 13.55 del Anexo III del Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre): «centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía».

Asimismo, la actividad está tipificada en el código 103 del Anexo I de la propia GICA con idéntica redacción.

Conforme al artículo 41.1 GICA, están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I y sus modificaciones sustanciales. El artículo 41.2 GICA dispone que la calificación ambiental favorable

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	54/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

La calificación ambiental, definida en la GICA como el informe resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones sometidas a este instrumento de prevención y control ambiental, tiene por objeto la evaluación de dichos efectos, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse.

Tercero. De la competencia municipal y el procedimiento aplicable.

Conforme al artículo 43.1 GICA, corresponde a los ayuntamientos la tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dichos instrumentos.

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

El artículo 44 GICA establece las siguientes reglas procedimentales:

- Cuando la actividad esté sometida a licencia municipal, el procedimiento de calificación ambiental se integrará en el de otorgamiento de aquella (art. 44.2).
- El procedimiento de calificación ambiental se resolverá con carácter previo en los supuestos en los que el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable (art. 44.3). Esta previsión es directamente aplicable al presente caso, toda vez que el informe técnico de 30 de junio de 2026 califica la tramitación de la licencia de actividad por el cauce de la declaración responsable conforme al artículo 75 de la Ordenanza Municipal de Actividades.
- Junto con la solicitud de la correspondiente licencia municipal, o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria del proyecto técnico (art. 44.5). Dicho análisis ambiental obra en el expediente, aportado por el Ingeniero Agrónomo D. Juan Crisanto Morillo Montañés en agosto de 2025.
- La resolución de la calificación ambiental se producirá en el plazo máximo de tres meses contados a partir de la fecha de presentación correcta de la documentación exigida, sin que la falta de emisión en plazo pueda entenderse como calificación ambiental favorable (art. 44.6).
- La calificación ambiental, cuyo contenido íntegro estará a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación (art. 44.7).

Cuarto. De la documentación a presentar por el titular de la actividad.

Los titulares de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental dirigirán al Ayuntamiento, junto con los documentos necesarios para la solicitud de la licencia de actividad, como mínimo la siguiente documentación:

- Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, que deberá incluir a los efectos

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	55/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

ambientales: objeto de la actividad; emplazamiento con planos escala 1:500 y descripción del edificio, señalando distancias a viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos e industrias calificadas; maquinaria, equipos y proceso productivo; materiales empleados, almacenados y producidos con indicación de sus características potencialmente perjudiciales para el medio ambiente; riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas en relación con ruidos y vibraciones, emisiones a la atmósfera, utilización del agua y vertidos líquidos, generación, almacenamiento y eliminación de residuos, y almacenamiento de productos; y medidas de seguimiento y control.

- Síntesis de las características de la actividad, cumplimentada en el modelo oficial correspondiente.
- Aquellos otros documentos que el Ayuntamiento exija con arreglo a su propia normativa, básicamente la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia.

Examinada la documentación obrante en el expediente —solicitud MAU/014, programa de higiene y profilaxis visado por veterinario, informe técnico sanitario, informe de calificación ambiental con análisis de todas las variables ambientales exigidas, y certificado de gestor de residuos—, se considera que la documentación aportada se adecua sustancialmente a las exigencias normativas, sin perjuicio de la acreditación complementaria que deba incorporarse antes del inicio efectivo de la actividad (libro de registro, acreditación del personal preparado y placa identificativa con número de inscripción).

Quinto. Del trámite de información pública.

El artículo 10.2 GICA garantiza la participación en los procedimientos de calificación ambiental a través de la información pública y/o la audiencia a las personas interesadas.

De acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), una vez comprobado que se ha aportado toda la documentación exigida, el Ayuntamiento, antes del término de cinco días, abrirá un período de información pública por plazo de veinte días mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento en cuyo término municipal haya de desarrollarse el proyecto o actividad y notificación personal a los colindantes del predio en el que se pretenda realizar.

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

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

En el plazo de veinte días contados a partir de la presentación de las alegaciones de los interesados o de la finalización del plazo anterior, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento formularán propuesta de resolución de calificación ambiental debidamente motivada, en la que se considerará la normativa urbanística y ambiental vigente, los posibles efectos aditivos o acumulativos y las alegaciones presentadas durante la información pública.

Sexto. De la compatibilidad urbanística de la actividad.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	56/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

La parcela donde se pretende implantar la actividad —finca «El Edén», Polígono 36 Parcela 68 – Subparcela 4, con referencia catastral 11023A036000680004WI— se clasifica como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural: Régimen General (equivalente a Suelo Rústico Común según la LISTA), conforme a la planimetría adoptada y de acuerdo con el planeamiento municipal vigente.

El artículo 20 de la LISTA exige que las actuaciones en suelo rústico no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y queden vinculadas al uso que justifica su implantación. El artículo 21 enumera los usos ordinarios mientras que el artículo 22 regula las actuaciones extraordinarias, que requieren autorización previa con informe vinculante autonómico.

El informe técnico municipal de 30 de junio de 2026 califica el uso como «permitido como compatible con el residencial», al tratarse de una actividad exclusivamente de uso privado que no constituye actividad económica. Esta calificación excluye la actividad del régimen de actuaciones extraordinarias del artículo 22 LISTA, al no concurrir el elemento de interés público o social que las caracteriza ni configurarse como uso industrial, terciario o turístico. La jurisprudencia avala esta interpretación al haber reconocido que los núcleos zoológicos resultan más acordes con la finalidad y destino del suelo rural que del suelo urbano (STSJ de Cataluña n.º 4303/2022 y STSJ del País Vasco n.º 465/2018).

No obstante, debe tenerse presente que el STSJ de Andalucía, en sentencia n.º 200/2026, ha declarado que los usos del suelo, como la instalación de un núcleo zoológico destinado a perrera, están sujetos a licencia urbanística municipal con independencia de las autorizaciones o informes sectoriales que sean procedentes, debiendo ser compatibles con la clasificación y calificación urbanística del suelo.

Las edificaciones donde se pretende desarrollar la actividad cuentan con informe técnico favorable para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) emitido el 17 de junio de 2026. El régimen de AFO no equivale a la legalización de las edificaciones ni supone, por sí sola, autorización para el desarrollo de cualquier actividad en ellas. No obstante, una vez reconocida dicha situación, podrán realizarse obras de conservación, reforma y adecuación destinadas al desarrollo de actividades compatibles con la ordenación territorial y urbanística, siempre que se obtenga el correspondiente título habilitante municipal y se cumpla la normativa sectorial aplicable.

Séptimo. De los requisitos sectoriales de la Ley 11/2003, de 24 de noviembre, de Protección de los Animales en Andalucía.

El artículo 20 de la Ley 11/2003 califica como centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales de compañía los refugios para animales abandonados y perdidos, así como cualesquiera otros que cumplan análogas funciones. La actividad promovida se subsume directamente en esta definición legal.

Los diez requisitos que deben reunir dichos centros conforme al artículo 20.3 de la Ley 11/2003 son: (a) inscripción en el Registro Municipal; (b) licencia municipal para el desarrollo de la actividad; (c) libro de registro a disposición de las Administraciones competentes; (d) buenas condiciones higiénico-sanitarias y locales adecuados a las necesidades fisiológicas y etológicas de los animales; (e) programa definido de higiene y profilaxis visado por un veterinario; (f) comida suficiente y sana, agua y personal preparado para su cuidado; (g) instalaciones adecuadas para evitar el contagio en casos

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	57/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



de enfermedad o para guardar períodos de cuarentena; (h) servicios veterinarios suficientes y adecuados; (i) placa visible en la entrada principal con el número de inscripción; y (j) demás requisitos exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Examinada la documentación obrante en el expediente, se constata el cumplimiento o la previsión de cumplimiento de la práctica totalidad de los requisitos:

- El programa de higiene y profilaxis ha sido aportado, suscrito por el veterinario D. Salvador Díaz Sánchez, y complementado por informe técnico sanitario de 8 de abril de 2024.
- Las instalaciones disponen de catorce habitáculos-perreras más lazareto, con superficies útiles que totalizan 236,80 m² y superficie construida de 274,02 m², además de patio central descubierto de 182,48 m², todo ello descrito pormenorizadamente en el informe de calificación ambiental.
- El habitáculo n.º 15 está destinado a lazareto (5,00 m²) para aislamiento sanitario.
- Existe acometida de agua de la red municipal, suministro eléctrico y depósito de almacenamiento de aguas de baldeo con contrato de vaciado por gestor autorizado.
- El veterinario D. Salvador Díaz Sánchez figura como responsable sanitario, con previsión de control mensual.

Quedan pendientes de acreditación, por ser exigibles antes del inicio efectivo de la actividad y no en la fase procedimental actual: la implementación del libro de registro, la acreditación expresa del personal preparado para el cuidado de los animales y la colocación de la placa identificativa.

Octavo. Del artículo 15 del Decreto 65/2012, de 13 de marzo, y la autorización autonómica como núcleo zoológico.

El artículo 15 del Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales en Andalucía, establece que los núcleos zoológicos deberán inscribirse en el Registro Único de Ganadería de Andalucía, en la sección de Explotaciones Ganaderas de Andalucía, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal, y deberán contar para su inscripción con la autorización prevista en el artículo 36 de dicha Ley.

Esta autorización autonómica constituye un título habilitante independiente de la calificación ambiental y de la licencia municipal, y debe obtenerse con carácter previo al inicio efectivo de la actividad, tal como recoge expresamente la condición cuarta del informe técnico municipal de 30 de junio de 2026.

Noveno. Del régimen sancionador.

El artículo 134.1 GICA califica como infracción muy grave el inicio, la ejecución parcial o total o la modificación sustancial de las actuaciones sometidas a calificación ambiental, sin el cumplimiento de dicho requisito.

A mayor abundamiento, el artículo 138.4 de la LISTA exige que cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones. La calificación ambiental favorable es, precisamente, ese informe previo.

La inobservancia de la secuencia procedimental —calificación ambiental favorable,

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	58/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



presentación de la declaración responsable, obtención de la autorización autonómica como núcleo zoológico, e inicio de la actividad— habilitaría a la Administración para ordenar el cese inmediato de la actividad y la incoación del correspondiente expediente sancionador.

De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la documentación aportada es la adecuada y la solicitud planteada es en principio viable de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 30 de junio de 2026 incorporado al expediente, y sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación procedente.

Habida cuenta de los antecedentes y consideraciones expuestas, se propone que por el órgano competente, si así lo estima conveniente, se adopte lo que a continuación se expone:

Primero. Iniciar procedimiento de calificación ambiental de la actividad de «Núcleo Zoológico para cuidado de animales de compañía (perros) y refugio temporal para perros abandonados y perdidos», en la finca «El Edén», Polígono 36 Parcela 68 – Subparcela 4, de Medina Sidonia (referencia catastral: 11023A036000680004WI), promovida por D. Moisés Delgado Guerrero (DNI ...204-D).

Segundo. Procédase a la apertura de información pública por plazo de veinte días, al objeto de que el expediente pueda ser examinado y se puedan presentar las alegaciones procedentes, mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en sede electrónica, y notificación personal a los colindantes del predio en el que se pretenda realizar la actividad, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.

El expediente podrá ser consultado en las dependencias municipales del Área de Urbanismo, en horario de 9 a 13 horas, durante el período de información pública.

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

Cuarto. Transcurrido el plazo anterior, y en el de veinte días contados a partir de la presentación de las alegaciones o de la finalización de dicho plazo, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento formularán propuesta de resolución de calificación ambiental debidamente motivada.

Quinto. Notifíquese la apertura del expediente de calificación ambiental tanto al solicitante como a los colindantes del predio en el que se pretenda realizar el proyecto o actividad.

Sexto. Una vez dictada, en su caso, la calificación ambiental favorable, requírase al promotor para que presente la correspondiente declaración responsable de actividad, con

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	59/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

advertencia expresa de que:

- a) La calificación ambiental favorable debe obtenerse con carácter previo a la presentación de la declaración responsable (art. 44.3 GICA, aplicable en virtud de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, LEGAM, en relación con el art. 138.4 LISTA).
- b) No podrá iniciarse la actividad sin la previa obtención de la autorización e inscripción como núcleo zoológico en el Registro Único de Ganadería de Andalucía, en la sección de Explotaciones Ganaderas de Andalucía (art. 15 del Decreto 65/2012, de 13 de marzo).
- c) El inicio de la actividad sin los títulos habilitantes preceptivos constituye infracción muy grave conforme al artículo 134.1 GICA y determinará la incoación del correspondiente expediente sancionador y la orden de cese inmediato de la actividad.
- d) Deberán acreditarse, antes del inicio de la actividad, la implementación del libro de registro, la cualificación del personal encargado del cuidado de los animales y la colocación de la placa identificativa en la entrada principal.

Séptimo. Verificado el cumplimiento de todas las condiciones anteriores, se procederá, en su caso, a la inscripción de la actividad en el Registro Municipal de Centros Veterinarios y Centros para la Venta, Adiestramiento y Cuidado de los Animales de Compañía, de conformidad con el artículo 5 de la Ordenanza reguladora de dicho Registro.

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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

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

19.1.- EXPEDIENTE DE URBANISMO N.º 2026_11023_LUR_00066. DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN. PARCELA CATASTRAL 11023A063000010000ZJ, FINCA REGISTRAL 10.637, SAN JOSÉ DE MALCOCINADO.

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_00066 sobre ejecución de obras en Paraje San José de Malcocinado (Polígono 63 del Parcela 1, registral número 10.637).

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 18 de junio 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 2 de enero de 2026 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino			Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones				Página	60/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==				



parte de Doña Antonia Mateos Ordoñez en la que se solicita una nueva declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en Paraje San José de Malcocinado (Polígono 63 del Parcela 1, registral número 10.637), al haber caducado los efectos de la mismas en lo concerniente a la obligación de presentación de la escritura que recogiera el acto de segregación en los términos en los que le fue indicado en la resolución municipal que afectaba al reconocimiento de la parcela donde se erigían las edificaciones declaradas.

Segundo.- De acuerdo con los antecedentes obrantes en el área de urbanismo, efectivamente consta en el expediente de referencia 620/24, acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero de 2025 en la que se resolvió el expediente en los siguientes términos:

"Primero: Declarar en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LA EDIFICACIÓN SITA EN PARCELA CATASTRAL 11023A063000010000ZJ FINCA REGISTRAL Nº. 10.637, DS SAN JOSÉ DEL MALCOCINADO, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, quedando la misma condicionada a:

1º. La edificación tiene una superficie total construida de 92,41 m2 y la parcela sobre la que se ubica de 4.500,37 m2.

2º. La edificación tiene una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. Reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

Concretamente se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según Declaración responsable del propietario).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	61/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



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.

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.

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.

Se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.

Segundo: Aprobar la liquidación nº 23/2025/32/3 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono...”

Tercero.- Conste informe jurídico de fecha 17 de junio de 2026, emitido por el técnico de urbanismo con carácter favorable y código seguro de verificación dlaJkRnjOyOkAAunVGojEw==

CONSIDERACIONES

Primera.- La normativa básica que regula la materia comprendida en este expediente se articula en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones irregulares respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, así como reconocer su situación jurídica.

Segunda.- El artículo 410.2 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 (RGLISTA), determina:

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	62/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

“En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.”

Este régimen también se aplicará a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la Ley, que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.”

Tercera.- El artículo 307.4-c) del RGLISTA, establece: Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaria autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente

Cuarta.- El órgano competente para el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 404.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.

Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se pone de manifiesto que el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en el artículo 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículos 408 y siguientes de su Reglamento.

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

PRIMERO. Declarar nuevamente en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LA EDIFICACIÓN SITA EN PARCELA CATASTRAL 11023A063000010000ZJ FINCA REGISTRAL Nº. 10.637, DS SAN JOSÉ DEL

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	63/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



MALCOCINADO, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, quedando la misma condicionada a:

1º. La edificación tiene una superficie total construida de 92,41 m2 y la parcela sobre la que se ubica de 4.500,37 m2.

2º. La edificación tiene una antigüedad superior a 6 años, habiendo transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

3º. Reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

Concretamente se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según Declaración responsable del propietario).

7º. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, y produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y en el Reglamento.

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 ella se lleven o puedan llevar a cabo.

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.

Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo,

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	64/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		



ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

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.

Se deberá legalizar la conexión a la red de abastecimiento existente de acuerdo con el contrato según factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA.

Segundo. Aprobar la liquidación nº 23/2026/32/12 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. según el siguiente detalle:

1.-	Valor de la construcción	34.478,17 €	
2.-	Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)	1.275,69 €	
3.-	Pagado en liquidación 23/2025/32/3:	1.275,69 €	
4.-	TOTAL LIQUIDACION (2-3)		0,00 €

19.2.- EXPEDIENTE DE URBANISMO N.º 2026_11023_LUR_00079. DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN. POLÍGONO 36 PARCELA 68 SUBPARCELA4- DS LOS SANTOS, MEDINA SIDONIA. REF. CATASTRAL 11023A036000680004WI, FINCA REGISTRAL 6393.

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^a Don Moisés Delgado Guerrero para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 2026_11023_LUR_00079.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 24.06.2026.

Visto el informe de Tesorería de fecha 25.06.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero. Con fecha 4 de abril de 2024 (RME 2024003351E) tiene entrada en el Ayuntamiento de Medina Sidonia solicitud de Don Moisés Delgado Guerrero en la que interesa el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones existentes en Polígono 36 Parcela 68 Subparcela 4, paraje Los Santos, con referencia catastral 11023A036000680004WI, acompañando informe técnico redactado por el arquitecto Don José María Gómez Delgado.

Segundo. Con fecha 24 de febrero de 2025 (RME 2025001837E) el solicitante presenta

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	65/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

escrito de ampliación del plazo para la presentación del documento técnico reformado requerido por la Administración municipal.

Tercero. Con fecha 30 de abril de 2025 (RME 2025003794E) el solicitante presenta informe técnico reformado para el expediente de reconocimiento de la situación de AFO, redactado igualmente por el arquitecto Don José María Gómez Delgado, acompañado de la documentación complementaria requerida.

Cuarto. Con fecha 17 de junio de 2026, el Arquitecto Técnico Municipal del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Medina Sidonia, emite informe técnico en el que, tras revisar la documentación obrante en el expediente y efectuar las comprobaciones pertinentes, concluye informando favorablemente la declaración de la edificación en situación de asimilado a fuera de ordenación. Dicho informe tiene el siguiente código seguro de verificación: Xuu2HfU4iEGIAIFZvEOQgA==

Quinto.- Con fecha 23 de junio de 2026 el técnico de urbanismo emite informe jurídico favorable con código seguro de verificación: Rs2zeYFQM23nV8xDapHHcQ==."

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primera. La normativa sustantiva 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 su Reglamento General. Ambos textos configuran un régimen jurídico unitario para las edificaciones irregulares respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio. La finalidad de este régimen es el reconocimiento de su situación jurídica, la integración ambiental y territorial de dichas edificaciones y la garantía de unas condiciones mínimas de seguridad y salubridad. En el presente caso, se trata de una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuestos en el artículo 404 del Decreto 550/2022.

Segunda. Desde el punto de vista del procedimiento, el artículo 173.1 de la LISTA establece que *«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»*. Por edificaciones irregulares han de considerarse todas aquellas, cualquiera que sea su uso, realizadas sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que, contando con el mismo, se hayan realizado contraviniendo sus condiciones y que se ubiquen en cualquier tipo de suelo.

Tercera. La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento conforme al artículo

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	66/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			



173.2 de la LISTA, que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades reguladas en el Reglamento General. El Ayuntamiento de Medina Sidonia cuenta con la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilados a fuera de ordenación, aprobada el 21 de marzo de 2013 y publicada en el BOP de Cádiz n.º 208 de 30 de octubre de 2013.

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.

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 ha iniciado mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación suscrita por personal técnico competente que acredita los siguientes aspectos exigidos por el artículo 405 del Reglamento: General:

- a) Identificación de la edificación, datos catastrales y registrales de la finca y localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Régimen del suelo: clase y categoría del suelo conforme al planeamiento vigente (Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural: Régimen General / Suelo Rústico Común).
- c) Identificación de la inexistencia de riesgos de origen natural o antrópico.
- d) Características de la edificación: superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.
- e) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante ortofotografía certificada por la Junta de Andalucía de junio de 2016 y ortofotos del PNOA de 2019.
- f) Certificado que acredita 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.
- g) Descripción de la parcela a los efectos del artículo 174.2 de la LISTA, mediante planos georreferenciados en coordenadas UTM.
- h) Declaración responsable del titular manifestando la inexistencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que pudieran afectar a la edificación.

Séptima. Durante la instrucción del procedimiento, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien sobre la afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, la instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia, y la existencia de riesgos

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	67/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

naturales o antrópicos. Si la edificación pudiera afectar a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la LISTA, se remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Octava. 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 han emitido —o 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. En el presente caso, el informe técnico municipal de 17 de junio de 2026 es favorable en todos sus extremos.

Novena. 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. En el presente expediente, el informe técnico municipal señala expresamente que no se han previsto obras y/o instalaciones necesarias para cumplir los requisitos del artículo 407, por cuanto las edificaciones ya reúnen las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, salubridad y medio ambiente.

Décima. 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. No siendo necesarias obras en el presente caso, este requisito queda satisfecho.

Decimoprimer. Los servicios jurídicos municipales deberán comprobar que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada. En el presente expediente:

- No consta expediente de disciplina urbanística en curso que impida el reconocimiento.
- Se ha aportado declaración responsable sobre la inexistencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad sectorial.
- Ha transcurrido con creces el plazo de seis años desde la completa terminación de las edificaciones (junio de 2016), por lo que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Decimosegunda. No concurre ninguna de las circunstancias que impedirían la aplicación del régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación:

- a) Han transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras, Conforme al artículo 153.1 de la LISTA, «las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	68/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación». Se entiende 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) Las edificaciones no se ubican en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, sino en Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural: Régimen General. En suelo rústico común, el plazo de seis años del artículo 153.1 LISTA rige sin excepción.
- c) Las edificaciones no invaden el dominio público ni su zona de servidumbre. El límite septentrional con el Arroyo de los Santos —clasificado como SNUPE por legislación específica de cauces y márgenes— afecta al resto de la parcela catastral, no a la subparcela de 4.469,51 m² objeto de la declaración.
- d) Las edificaciones no afectan a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e) No afectan a zonas verdes ni espacios libres.
- f) No se encuentran sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos, según consta en la inspección ocular realizada por el técnico municipal.
- g) Las edificaciones reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Reglamento General.
- h) No existe acto o uso de parcelación no prescrita de los recogidos en el artículo 91 de la LISTA que afecte a la subparcela.
- i) No resulta de aplicación la exclusión relativa a edificaciones aisladas integradas en parcelaciones que no constituyen asentamiento urbanístico, por cuanto ha transcurrido el plazo de restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de la subparcela concreta sobre la que se asientan las edificaciones.

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

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

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	69/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización. Así se desprende del artículo 174.1 de la LISTA: *«La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado»*. La Audiencia Provincial de Cádiz, auto 394/2022, precisa que el reconocimiento de la condición de AFO *«no implica la legalización de nada, sólo su consolidación respecto de edificaciones en que, reuniendo ciertos requisitos (...), la restauración de la legalidad urbanística ya no es viable, especialmente por haber caducado»*.

No obstante, el mismo auto subraya un aspecto crucial favorable: *«parece lógico decir que la consolidación de las edificaciones mediante el reconocimiento administrativo de asimilado a fuera de ordenación (...) en resolución administrativa firme constituye un argumento de peso para no aplicar el artículo 319.3 del código penal en la sentencia penal»*. Dado que en el presente caso no existe procedimiento penal en curso y la resolución de AFO será anterior a cualquier eventual procedimiento de esta naturaleza, la declaración desplegará plenos efectos preventivos.

La Audiencia Provincial de Cádiz, auto 710/2024, por su parte, recuerda que la unidad y coherencia sistemática del ordenamiento jurídico impide que la potestad estatal de restauración de la legalidad urbanística por vía penal prescriba o caduque cuando ya existe sentencia penal firme —circunstancia que no concurre en el presente expediente—.

Decimoquinta. El artículo 174.3 de la LISTA dispone que *«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 cuando estos 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 AFO para la contratación definitiva de los servicios, conforme al artículo 142.2 de la LISTA. En el presente caso, la edificación ya cuenta con suministro de agua por acometida a red, saneamiento mediante depósito estanco con servicio de gestor autorizado y energía eléctrica mediante instalación fotovoltaica autosuficiente. La declaración de AFO permitirá regularizar estas conexiones y, en su caso, solicitar la acometida a la red pública de electricidad.

Decimosexta. El artículo 174.4 de la LISTA establece que *«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 ella se lleven o puedan llevar a cabo»*. El informe técnico municipal ha verificado favorablemente el cumplimiento de las condiciones del artículo 407 del Reglamento General, por lo que procede reconocer la aptitud física de las edificaciones para su utilización.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	70/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

Decimoséptima. Conforme al artículo 174.7 de la LISTA, «en las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación».

El propio informe técnico municipal recoge expresamente esta previsión, indicando que podrán admitirse obras de conservación, mantenimiento, seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato que resulten indispensables para el mantenimiento del uso existente, siempre que no supongan incremento de volumen, superficie construida, altura, ocupación, edificabilidad, cambio de uso no autorizado ni intensificación del uso existente. No podrán autorizarse obras de ampliación, consolidación estructural no permitida, aumento de volumen, nueva planta o aquellas que impliquen una legalización encubierta de la edificación. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

Decimoctava. El artículo 174.2 de la LISTA dispone que «la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación». Y añade que «en suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente Ley».

Sobre esta cuestión, la STSJ de Andalucía n. 56/2026 ha precisado que «en suelo no urbanizable, la declaración de asimilado a fuera de ordenación urbanística (AFO) comprende la edificación y la parcela sobre la que se ubica, con sus linderos existentes, debiendo constar así en la propia declaración». Dicha sentencia advierte asimismo que, cuando la parcela sobre la que se asienta la edificación declarada en AFO forma parte de una finca registral única, no es posible circunscribir los efectos de dicha declaración exclusivamente a la parcela catastral para justificar una posterior segregación que equivaldría a una parcelación encubierta contraria a la ley. No obstante, en el presente caso, la propia declaración de AFO delimitará la subparcela con sus linderos existentes — conforme exige el artículo 174.2 LISTA y consta en los planos georreferenciados en coordenadas UTM—, surtiendo los efectos de licencia de segregación ex artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, sin que ello suponga operar una segregación adicional de la finca registral 6393 al margen del procedimiento.

Decimonovena. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	71/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan. En particular:

- a) La identificación de las edificaciones afectadas.
- b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
- c) El reconocimiento de que las edificaciones reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por riesgos.
- e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse y las condiciones del suministro.
- f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial. En el presente caso, no constan tales procedimientos, habiéndose aportado la correspondiente declaración responsable.
- g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 174 de la LISTA y 410 del Reglamento General.

Vigésima. El artículo 174.5 de la LISTA establece que 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».

Vigesimoprimera. El artículo 174.6 de la LISTA dispone que «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», lo que dotará de publicidad registral a la situación jurídica de la edificación y facilitará la seguridad del tráfico jurídico.

Vigesimosegunda. 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, conforme al artículo 173.2 de la LISTA. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Vigesimotercera. El régimen otorgado de asimilado a fuera de ordenación habilita al interesado a la ejecución exclusivamente de las obras permitidas en el régimen anteriormente descrito, debiendo para ello solicitarse y concederse, con carácter previo, la oportuna licencia urbanística o presentar la correspondiente declaración responsable, según proceda.

Vigesimocuarta. En caso de infringir la legalidad urbanística con nuevas obras que aumenten el volumen, superficie y/o altura de la edificación declarada, toda la edificación al completo vuelve a la situación de irregular, pudiéndose establecer medidas de restitución de la legalidad urbanística como la demolición de la totalidad de la edificación, tal como advierte el informe técnico municipal.

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	72/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

Vigesimoquinta. 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, conforme al artículo 174.1 *in fine* de la LISTA.

Vigesimosexta. - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el Arquitecto Técnico Municipal en su informe de 17 de junio de 2026 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente, resultando conforme a la normativa de aplicación y cumpliendo el procedimiento seguido hasta la fecha con las determinaciones procedimentales establecidas legalmente, de acuerdo con lo informado desde un punto de vista jurídico por el técnico de urbanismo con fecha 23 de junio de 2026.

Vigesimoséptima - El organo competente para el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación es el señor Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 404.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, habiendo delegado la competencia en la Junta de Gobierno Local.

Vigesimooctava.- Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se pone de manifiesto que el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en el artículo 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículos 408 y siguientes de su Reglamento informa y por tanto se informa con carácter FAVORABLE la actuación sometida a reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación ordenación de las edificaciones descritas a lo largo de la presente”

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. Reconocer 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 de restablecimiento del orden jurídico infringido, sitas en Polígono 36 Parcela 68 Subparcela 4 – DS Los Santos, Medina Sidonia (Cádiz), con referencia catastral 11023A036000680004WI, integradas en la finca registral 6393:

Edificación n.º 1

- Uso: Vivienda
- Superficie construida: 30,75 m²
- Valoración de la edificación: 21.472,73 €
- Identificación georreferenciada: las coordenadas UTM indicadas en los planos del

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	73/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

informe técnico de 17 de junio de 2026 que se incluyen en el expediente.

Edificación n.º 2

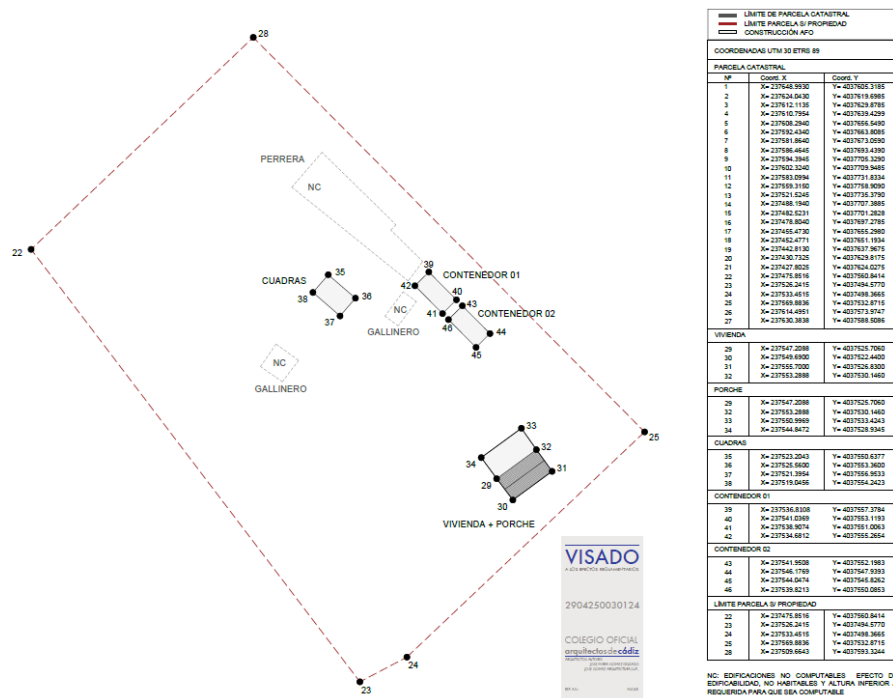
- Uso: Porche
- Superficie construida: 30,31 m²
- Valoración de la edificación: 21.165,47 €
- Identificación georreferenciada: las coordenadas UTM indicadas en los planos del informe técnico de 17 de junio de 2026 que se incluyen en el expediente.

Edificación n.º 3

- Uso: Cuadra de caballos
- Superficie construida: 17,01 m²
- Valoración de la edificación: 3.776,73 €
- Identificación georreferenciada: las coordenadas UTM indicadas en los planos del informe técnico de 17 de junio de 2026 (apartados 4.9 y 4.10) que se incluyen en el expediente.

Edificación n.º 4

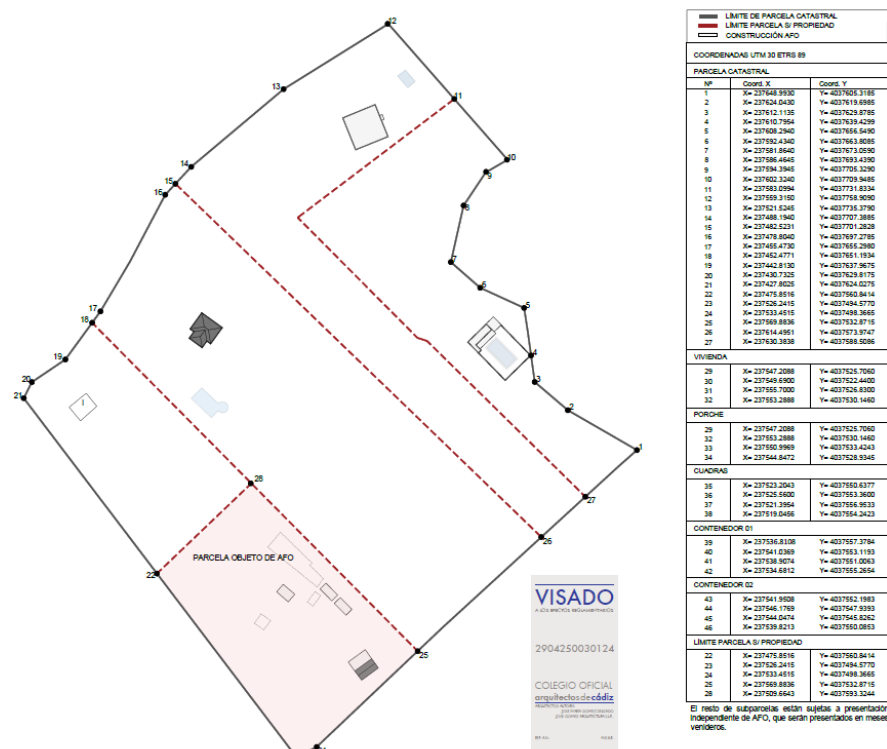
- Uso: Almacén
- Superficie construida: 36,00 m²
- Valoración de la edificación: 9.769,68 €
- Identificación georreferenciada: las coordenadas UTM indicadas en los planos del informe técnico de 17 de junio de 2026 que se incluyen en el expediente.



NC: EDIFICACIONES NO COMPUTABLES. EFECTO DE EQUIPILLO, NO HABITABLES Y ALTURA INFERIOR A REQUERIDA PARA QUE SEA COMPUTABLE.

SEGUNDO. Reconocer la aptitud de las edificaciones descritas para el uso al que se destinan por reunir las condiciones de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso conforme al artículo 407 del Reglamento General de la LISTA. Este reconocimiento no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en las mismas se lleven o puedan llevar a cabo.

TERCERO. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprende las edificaciones y la parcela sobre la que se ubican, con una superficie de 4.469,51 m² y los linderos existentes reflejados en los planos georreferenciados en coordenadas UTM de las edificaciones incorporados al expediente. En suelo rústico, dicha declaración produce los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la LISTA y en el Reglamento General.



Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	75/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

CUARTO. No consta en los archivos municipales disponibles la sustanciación de procedimientos penales, sancionadores ni de protección de la legalidad de naturaleza urbanística o sectorial que afecten a las edificaciones objeto del presente expediente, habiéndose aportado la declaración responsable exigida por el artículo 406.h) del Reglamento General.

QUINTO. En materia de servicios básicos, conforme al artículo 410.3 del Reglamento General de la LISTA, en relación con el artículo 174.3 de la LISTA, se reconoce que las edificaciones declaradas en situación de AFO cuentan en la actualidad con suministro de agua por acometida a red, saneamiento mediante depósito estanco para aguas residuales con servicio de gestor autorizado y energía eléctrica mediante instalación fotovoltaica autosuficiente. Podrá autorizarse el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías suministradoras acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de AFO para la contratación definitiva de los servicios. Cuando no existan redes de infraestructuras, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda. Excepcionalmente, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos por compañía suministradora siempre que estén accesibles, la compañía acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. En ningún caso el reconocimiento de la situación de AFO implicará derecho automático a la prestación de servicios urbanísticos propios del suelo urbano ni a la ejecución de nuevas infraestructuras públicas.

En este caso los Servicios básicos se resuelven de la siguiente manera:

- abastecimiento de agua por acometida a red (se aporta factura de suministro);
- saneamiento mediante instalación autónoma de depósito estanco para aguas residuales con certificado de servicio de empresa gestora autorizada para su vaciado y traslado a EDAR;
- energía eléctrica mediante instalación fotovoltaica autosuficiente, con posibilidad de acometida a la red pública.

SEXTO. El régimen otorgado de asimilado a fuera de ordenación habilita al interesado a la ejecución de las obras de conservación, reforma y 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, conforme al artículo 174.7 de la LISTA. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	76/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

SÉPTIMO. 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 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.

OCTAVO. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación no supone su legalización, ni procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales, 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 lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, conforme al artículo 174.1 de la LISTA.

NOVENO. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme al artículo 174.5 de la LISTA.

DÉCIMO. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca 6393 de Medina Sidonia, en los términos establecidos en la legislación estatal.

UNDÉCIMO. Aprobar la liquidación nº 23/2026/32/13 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	56.184,91 €	
2.-	Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)	2.078,84 €	
3.-	Pagado en autoliquidación:	0,00 €	
4.-	TOTAL LIQUIDACION (2-3)		2.078,84 €

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	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	77/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

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 23/2026/32/13:

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

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

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

Núm. Decreto	Fecha	Área	Parte resolutive
0609/2026	16/06/2026	Secretaría	Expediente 2026_11023_BCSC_00002. Aprobación de Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva 2026 del Ayuntamiento de Medina Sidonia.
0623/2026	18/06/2026	Secretaría	Expediente 2026_11023_LAC_00010. Concesión de licencia de obras y calificación favorable de actividad de gimnasio en C/ Portugal, 1.
0671/2026	29/06/2026	Secretaría	Expediente 2026_11023_CCOAS_00003. Aprobación de Proyecto técnico redactado por personal técnico municipal llamado "RENOVACIÓN DE PARQUES INFANTILES" con financiación incluida en el PPCOS 2026-2027 con presupuesto de 239.669,42 € más IVA (21%).

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.,

No hubo.

PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21	
Observaciones		Página	78/79	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==			

LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.

No hubo.

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

Vº. Bº. EL PRESIDENTE
José Manuel Ruiz Alvarado.

LA SECRETARIA GENERAL
Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	07/07/2026 13:58:44
	Cristina Barrera Merino	Firmado	07/07/2026 13:46:21
Observaciones		Página	79/79
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/s6xPTT00PRuU83CEt0fY/Q==		

