

JMRA/PRP/rgg
2026_11023_SAJLG_00031

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 10 DE AGOSTO 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 Davinia M.^a Calderón Sánchez

D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria Accidental:

Doña Patricia M.^a Ramos Peña.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 10 de agosto 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 Carola Patrizia Cornelissen

Cerciorado el Sr. Presidente de que los reunidos constituyen número suficiente para constituir este órgano y celebrar la sesión, declaró abierto el acto, leyendo yo, la Secretaria Accidental, el orden del día.

PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

Por mí, la Secretaria Accidental se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 27 de julio de 2026, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00145. Declaración responsable para ejecución de obras de reforma interior de vivienda en C/ San Juan de Dios, 9. Declaración de ineficacia.

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	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	1/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

siguiente propuesta:

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00145 sobre ejecución de obras en calle San Juan de Dios n.º 9.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 31 de julio de 2026.

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

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 1 de mayo de 2026 (R.E. n.º 2026005100E), D. David Guerrero Benítez, representado por D. José Miguel Macías López (arquitecto técnico colegiado n.º 2.619 del COATIE de Cádiz), presentó ante el Ayuntamiento de Medina Sidonia declaración responsable para la ejecución de obras de reforma interior de vivienda en edificio plurifamiliar, sito en Calle San Juan de Dios n.º 9.

SEGUNDO. La declaración responsable se acompañó de la siguiente documentación: proyecto técnico, hoja de estadística de la construcción, acreditación de la representación, título de propiedad y nota de encargo profesional. El presupuesto de ejecución material asciende a 16.551,98 euros.

TERCERO. La vivienda se ubica en planta baja de edificio plurifamiliar en suelo urbano consolidado, incluido en la zona de Ordenanza Residencial 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia. El edificio está catalogado con **nivel de protección C (tipológico o ambiental)** conforme al Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (PEPRICH), aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2007 (BOP Cádiz de 17 de julio de 2007).

CUARTO. La actuación proyectada comprende tres intervenciones diferenciadas: (i) reforma integral del interior de la vivienda, (ii) ejecución de nueva solera en contacto con el terreno, y (iii) **modificación de la fachada existente**.

QUINTO. Con fecha 31 de julio de 2026, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico de conclusión **NO FAVORABLE**, al apreciar que la modificación de fachada proyectada contraviene los artículos 4.60 y 4.62 del PEPRICH, que solo permiten la modificación de fachadas existentes en edificios no catalogados.

SEXTO. El informe técnico municipal propone declarar la disconformidad de la actuación y la imposibilidad de iniciar las obras, conforme al artículo 369 del Reglamento General de la LISTA, así como ordenar la paralización inmediata en caso de haberse iniciado.

CONSIDERACIONES

II. NORMATIVA APLICABLE

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	2/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

A) Normativa urbanística estatal

El artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece el concepto y régimen jurídico general de la declaración responsable. Su apartado 3 reconoce la eficacia inmediata de estas declaraciones, *"sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas"*. Su apartado 4 determina que *"la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable [...] determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos"*.

B) Normativa urbanística autonómica

El artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía regula los actos sujetos a declaración responsable. Su apartado 1.b) somete a este régimen *"las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística [...], situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas"*.

El apartado 5 del mismo artículo dispone que la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior.

El apartado 7 establece que: *"Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia"*.

El artículo 157 de la Ley 7/2021 regula específicamente el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable. Su apartado 1.a) dispone que: *"Si las actuaciones no se hubieran iniciado, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad. En este caso, será suficiente la resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa, lo que determinará la imposibilidad de iniciar la actuación pretendida"*.

Su apartado 3 define las inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales como: *"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 que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación y las que carezcan de*

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	3/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial".

El artículo 161 de la Ley 7/2021 tipifica como infracción urbanística grave (apartado 3.b): *"La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado".* Como infracción muy grave (apartado 4.f): *"La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural".*

C) Normativa de protección del patrimonio histórico

El artículo 30.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece que la inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz lleva aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes, obligación que *"no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos"*.

D) Planeamiento urbanístico municipal

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (PEPRICH), aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2007, establece en su artículo 4.60 que en las obras de reforma en las que se mantengan las fachadas, deberá respetarse su composición y sus materiales de acabado. El artículo 4.62 del mismo texto establece que la modificación de fachadas existentes **únicamente podrá realizarse en edificios no catalogados**.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

A) Naturaleza y eficacia de la declaración responsable presentada

La declaración responsable constituye una técnica de intervención administrativa que desplaza el control previo hacia un sistema de comprobación posterior. Como ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en sentencia de 21 de febrero de 2025, en este régimen *"el control previo característico de la licencia se cambia por una posibilidad de control a posteriori"*, de modo que la presentación de la declaración responsable posibilita el inicio de la actividad sin esperar a resolución expresa de la Administración.

No obstante, esta eficacia directa está condicionada por la potestad de comprobación que asume la Administración, y se encuentra limitada por un presupuesto esencial: la actuación declarada debe ser conforme con la ordenación urbanística aplicable. Así lo establece expresamente el artículo 138.7 de la Ley 7/2021: *"en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación"*.

B) Contrariedad de la actuación declarada con el planeamiento de protección

La actuación proyectada incluye expresamente la **modificación de la fachada existente**. Así consta en la memoria técnica valorada suscrita por D. José Miguel Macías López y así

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	4/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



lo recoge el informe técnico municipal de 31 de julio de 2026.

El edificio sobre el que se proyecta la actuación está catalogado con **nivel de protección C (tipológico o ambiental)** conforme al Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICH de Medina Sidonia.

El artículo 4.62 del PEPRICH es taxativo: la modificación de fachadas existentes **únicamente** podrá realizarse en **edificios no catalogados**. La catalogación con nivel C excluye, por tanto, cualquier posibilidad de modificar la fachada existente.

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en materia de protección de edificios catalogados es contundente. La sentencia 395/2022, de 24 de marzo, dictada en relación con otro PEPRICH andaluz (Arcos de la Frontera), declaró que en edificios con nivel C de protección, los informes técnicos de los órganos administrativos competentes en materia de patrimonio gozan de presunción de objetividad y acierto técnico, y que deben realizarse las actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos discordantes con las condiciones de protección.

La sentencia de la misma Sala de 13 de noviembre de 2020 precisó que en edificaciones catalogadas situadas en conjuntos históricos, la autorización administrativa presenta un carácter **bifronte**, requiriendo tanto el título habilitante urbanístico como la observancia de las determinaciones de protección patrimonial establecidas en el planeamiento especial, no pudiendo el cumplimiento de un régimen excusar el del otro.

En consecuencia, la actuación declarada —al incluir modificación de fachada de un edificio catalogado— es **frontalmente contraria** al planeamiento urbanístico de protección vigente, lo que determina que la declaración responsable no pueda desplegar eficacia habilitante alguna.

C) Procedencia de la declaración de ineficacia

Constatada la disconformidad de la actuación con la ordenación urbanística, el artículo 157.1 de la Ley 7/2021 ofrece dos vías en función del estado de ejecución de las obras:

- Si las obras no se hubieran iniciado (art. 157.1.a): basta con dictar resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable, lo que determina la imposibilidad de iniciar la actuación pretendida, sin necesidad de tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.
- Si las obras estuvieran iniciadas, en curso o finalizadas (art. 157.1.b): además de declarar la ineficacia, debe incoarse procedimiento de restablecimiento de la legalidad con adopción de medidas provisionales de paralización inmediata.

En el presente caso, del informe técnico municipal no se desprende que las obras se hayan iniciado, por lo que resulta de aplicación el apartado 1.a): la simple resolución declarativa de ineficacia es suficiente para impedir el inicio de la actuación.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	5/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



D) Calificación de la declaración responsable como portadora de inexactitud esencial

Con independencia de la vía del artículo 157.1.a), concurre también en el presente caso el supuesto previsto en el artículo 157.2 de la Ley 7/2021: la declaración responsable contiene una **inexactitud esencial**, en los términos del apartado 3 del mismo precepto.

En efecto, el declarante manifestó bajo su responsabilidad que la actuación proyectada cumplía con los requisitos establecidos en la normativa vigente (art. 69.1 de la Ley 39/2015), cuando en realidad la modificación de fachada contraviene de manera directa el artículo 4.62 del PEPRICH. Esta manifestación constituye una *"falta de correspondencia con la realidad"* que resulta *"determinante para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos"* a los que está sometida la actuación, encajando plenamente en la definición del artículo 157.3 de la LISTA.

E) Consecuencias en el régimen sancionador

La realización de actuaciones al amparo de una declaración responsable que incurre en inexactitudes esenciales constituye infracción urbanística **grave** conforme al artículo 161.3.b) de la Ley 7/2021.

Adicionalmente, si las obras llegaran a ejecutarse con modificación de la fachada del edificio catalogado, podrían constituir infracción urbanística **muy grave** del artículo 161.4.f), que tipifica *"la demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural"*.

F) Posible incidencia del régimen sancionador sobre el técnico redactor

El artículo 166.2 de la Ley 7/2021 establece que, en caso de obras sin el preceptivo título habilitante o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras **y el técnico que las dirija**. Además, el apartado 3.h) del artículo 161 tipifica como infracción grave la expedición por profesionales de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración, considerándose tales *"la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos"*.

IV. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

Primero. La edificación objeto de intervención está catalogada con nivel de protección C (tipológico o ambiental) en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICH de Medina Sidonia. Este dato, plenamente constatado en el informe técnico municipal, es inobjetable y no admite discusión en cuanto a la sujeción del inmueble al régimen especial de protección.

Segundo. La actuación proyectada incluye la modificación de la fachada existente. Así se desprende de la memoria técnica valorada y así queda reflejado en el informe de la

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	6/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



Arquitecta Municipal.

Tercero. El artículo 4.62 del PEPRICH prohíbe de forma expresa y terminante la modificación de fachadas en edificios catalogados. La catalogación con nivel de protección C impide cualquier alteración de la fachada, por limitada que esta sea.

Cuarto. La declaración responsable, al manifestar que la actuación cumple con la normativa aplicable, contiene una inexactitud esencial en los términos del artículo 157.3 de la LISTA, pues la modificación de fachada proyectada es claramente contraria al planeamiento de protección.

Quinto. No consta que las obras se hayan iniciado, por lo que la vía procedente es la del artículo 157.1.a) de la LISTA: resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable, sin necesidad de tramitar procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

Sexto. Sin perjuicio de lo anterior, procede valorar la incoación de procedimiento sancionador por la presunta comisión de infracción urbanística grave del artículo 161.3.b) de la LISTA, en relación con el artículo 161.3.h), este último respecto del técnico redactor del proyecto que acompañó a la declaración responsable, al haber introducido en el mismo la modificación de fachada de un edificio catalogado como actuación amparada por declaración responsable.

V. CONCLUSIONES

PRIMERA. La declaración responsable presentada por D. David Guerrero Benítez en fecha 1 de mayo de 2026 para la reforma interior de vivienda en Calle San Juan de Dios 9 de Medina Sidonia es **contraria a la ordenación urbanística**, en particular a los artículos 4.60 y 4.62 del PEPRICH, al incluir la modificación de la fachada de un edificio catalogado con nivel de protección C (tipológico o ambiental).

SEGUNDA. La declaración responsable incurre en **inexactitud esencial** conforme al artículo 157.3 de la Ley 7/2021, al manifestar el cumplimiento de requisitos normativos que en realidad resultan frontalmente incumplidos, existiendo una falta de correspondencia entre lo declarado y la realidad jurídico-urbanística del edificio catalogado.

TERCERA. Conforme al artículo 157.1.a) de la Ley 7/2021, al no haberse iniciado las obras, procede declarar la **ineficacia de la declaración responsable** mediante resolución administrativa, lo que determina la imposibilidad de iniciar la actuación pretendida, sin necesidad de tramitar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

CUARTA. Concurren indicios de la comisión de **infracción urbanística grave** tipificada en el artículo 161.3.b) de la Ley 7/2021 (presentación de declaración responsable con inexactitudes esenciales), así como de la infracción prevista en el artículo 161.3.h)

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	7/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



(expedición por profesional de documentación con inexactitudes sustanciales), por lo que debe valorarse la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

QUINTA. Subsidiariamente, si las obras llegaran a ejecutarse con alteración de la fachada del edificio catalogado, los hechos serían subsumibles en el tipo de infracción urbanística muy grave del artículo 161.4.f) de la LISTA.

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

PRIMERO. Declarar la **ineficacia de la declaración responsable** presentada con fecha 1 de mayo de 2026 (R.E. n.º 2026005100E) por D. David Guerrero Benítez para la reforma interior de vivienda en Calle San Juan de Dios 9 de Medina Sidonia, por resultar la actuación declarada contraria a los artículos 4.60 y 4.62 del PEPRICH, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO. Declarar la **imposibilidad de iniciar la actuación** pretendida al amparo de dicha declaración responsable.

TERCERO. Que por el área de urbanismo se valore la incoación de **procedimiento sancionador** por la presunta comisión de infracción urbanística grave tipificada en el artículo 161.3.b) de la Ley 7/2021, en relación con el artículo 161.3.h).

CUARTO. Notificar la presente resolución al interesado con expresión de los recursos procedentes, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos.

QUINTO. Dese traslado al área de rentas/tesorería al objeto de que se liquide las tasas que legalmente sean procedentes.

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00204. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Puerta de Jerez, 7, Puerta 13.

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_00204 sobre ejecución de obras en calle Puerta de Jerez nº 7, Puerta 13.

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 3 de agosto de 2026.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	8/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 8 de julio de 2026, Don Mario Pérez Flor presenta en el registro de entrada municipal, con RME 2026007202E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Calle Puerta de Jerez nº 7, Puerta 13, con referencia catastral 7792301TF3379S0014QR.

Segundo. La actuación declarada consiste en sustitución de azulejos, con un presupuesto de ejecución material declarado de 1.500,00 euros, un plazo de ejecución previsto de dos meses y fecha de inicio declarada el 8 de julio de 2026.

Tercero. Con fecha 3 de agosto de 2026, el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo emite informe técnico en el que concluye lo siguiente:

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

En la solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 1.500,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.»

El inmueble se sitúa en suelo urbano, área de ordenanza Residencial 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, no estando incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos.

No se precisan autorizaciones de otros organismos ni se estima precisa la constitución de fianza.

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 esta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el Reglamento o, en su caso, poniéndola a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	9/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



facultades de comprobación, control e inspección posterior. La declaración responsable no constituye una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración. Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación.

SEGUNDO. El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes. En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de dicha finalidad. Los actos sometidos a declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO. Están sometidas a declaración responsable, conforme al artículo 138.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto [letra a)], así como las obras en edificaciones existentes, conformes con la ordenación urbanística, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas [letra b)].

La actuación declarada —sustitución de azulejos en vivienda situada en suelo urbano, área de ordenanza Residencial 3 del PEPCH, edificio no catalogado, sin afección a elementos estructurales, fachadas ni cubierta, y sin modificación de parámetros urbanísticos— se encuadra en ambos supuestos, constituyendo una obra menor de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requiere proyecto conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La declaración responsable se ha presentado acompañada de la documentación exigida conforme al artículo 138.3 de la LISTA. 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. Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la declaración responsable.

CUARTO. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de esta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, conforme al artículo 141.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Los plazos se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 8 de julio de 2026. No obstante, atendiendo al plazo de ejecución declarado por el interesado y recogido en el informe técnico municipal, la ejecución material de las obras no deberá exceder de dos meses, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	10/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos.

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 tuviese cualquier otra deficiencia de carácter no esencial, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días. Cuando presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas oportunas para la protección de los intereses públicos. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades.

SEXTO. De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 3 de agosto de 2026 emitido por el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo, 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 de azulejos en el inmueble sito en Calle Puerta de Jerez nº 7, Puerta 13, instada por Don Mario Pérez Flor.

Segunda. Poner en conocimiento de Don Mario Pérez Flor que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos meses para la terminación de estas, contados desde la presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 8 de julio de 2026.

Tercera. Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar está valorado, de acuerdo con lo informado por el Arquitecto Técnico municipal, en 1.500,00 euros.

Cuarta. Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa al interesado, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta. Dese traslado del presente acuerdo al Arquitecto Técnico municipal con objeto de que programe las visitas de inspección y control que crea convenientes, de acuerdo con lo dispuesto en el 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.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	11/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

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

2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00205. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Juan Simón Gutiérrez, 18.

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_00205 sobre ejecución de obras en calle Juan Simón Gutiérrez nº 18, con referencia catastral 7299801TF3379N0134ZD.

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 3 de agosto de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 13 de julio de 2026, Don Felipe Gamaza Gutiérrez presenta en el registro de entrada municipal, con RME 2026007326E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Calle Juan Simón Gutiérrez nº 18, con referencia catastral 7299801TF3379N0134ZD.

Segundo. La actuación declarada consiste en sustitución de solería e impermeabilización en patio, con un presupuesto de ejecución material declarado de 2.300,00 euros, un plazo de ejecución previsto de dos meses y fecha de inicio declarada el 13 de julio de 2026.

Tercero. Con fecha 3 de agosto de 2026, el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo emite informe técnico en el que concluye lo siguiente:

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

En la solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 2.300,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.»

El inmueble se sitúa en suelo urbano, área de ordenanza residencial 2 Ampliación del

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	12/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



Casco. No proceden afecciones sectoriales ni se estima precisa la constitución de fianza.

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 esta 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. La declaración responsable no constituye una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración. Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación.

SEGUNDO. El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes. En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de dicha finalidad. 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, conforme al artículo 138.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, así como las obras en edificaciones existentes, conformes con la ordenación urbanística, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas, conforme al artículo 138.1.b) del mismo texto legal.

La actuación declarada —sustitución de solería e impermeabilización en patio de vivienda situada en suelo urbano, área de ordenanza residencial 2 Ampliación del Casco, fuera del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, sin afección a elementos estructurales ni modificación de parámetros urbanísticos— se encuadra en ambos

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	13/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



supuestos, constituyendo una obra menor de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requiere proyecto conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La declaración responsable se ha presentado acompañada de la documentación exigida conforme al artículo 138.3 de la LISTA. 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. Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la declaración responsable.

CUARTO. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de esta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, conforme al artículo 141.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Los plazos se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 13 de julio de 2026. No obstante, atendiendo al plazo de ejecución declarado por el interesado y recogido en el informe técnico municipal, la ejecución material de las obras no deberá exceder de dos meses, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos.

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 tuviese cualquier otra deficiencia de carácter no esencial, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días. Cuando presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas oportunas para la protección de los intereses públicos. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades.

SEXTO. De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 3 de agosto de 2026 emitido por el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo, 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 de solería e impermeabilización en patio en el inmueble sito en Calle Juan Simón Gutiérrez nº 18, instada por Don Felipe Gamaza Gutiérrez.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	14/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



Segunda. Poner en conocimiento de Don Felipe Gamaza Gutiérrez que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos meses para la terminación de estas, contados desde la presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 13 de julio de 2026.

Tercera. Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar está valorado, de acuerdo con lo informado por el Arquitecto Técnico municipal, en 2.300,00 euros.

Cuarta. Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa al interesado, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta. Dese traslado del presente acuerdo al Arquitecto Técnico municipal con objeto de que programe las visitas de inspección y control que crea convenientes, de acuerdo con lo dispuesto en el 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. Dese traslado al Área de Rentas/Tesorería a los efectos de que procedan a la liquidación tributaria municipal a la que hubiera lugar, en su caso, y con objeto de que incorporen a la propuesta de acuerdo el texto concreto que determine su resolución.

2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00206. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Pimenio, 1.

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_00206 sobre ejecución de obras en calle Pimenio nº 1.

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 3 de agosto de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 13 de julio de 2026, Don Ángel Mota Macias, presenta en el registro de entrada municipal, con RME 2026007336E, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Calle Pimenio nº 1, con referencia catastral 7591315TF3379S0001OJ.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	15/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



Segundo. La actuación declarada consiste en sustitución de balcones de aluminio, con un presupuesto de ejecución material declarado de 5.700,00 euros, un plazo de ejecución previsto de dos meses y fecha de inicio declarada el 13 de julio de 2026. La declaración responsable se acompaña de factura proforma de la empresa instaladora Aluminios y Persianas Coalsur, S.L., con detalle de las unidades y características técnicas de los cerramientos a instalar.

Tercero. Con fecha 3 de agosto de 2026, el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo emite informe técnico en el que concluye lo siguiente:

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

En la solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 5.700,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.»

El inmueble se sitúa en suelo urbano, área de ordenanza residencial 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, no estando incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos. No se precisan autorizaciones de otros organismos ni se estima precisa la constitución de fianza.

Cuarto. Con fecha 13 de julio de 2026 se ha emitido por la Administración de Rentas y Exacciones Municipales carta de pago en concepto de I.C.O. – Licencias Urbanísticas por importe de 39,90 euros, correspondiente a la liquidación de la tasa municipal por licencia de obras (0,70% del PEM declarado de 5.700,00 euros).

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 esta 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.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	16/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



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. La declaración responsable no constituye una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración. Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación.

SEGUNDO. El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes. En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de dicha finalidad. Los actos sometidos a declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO. Están sometidas a declaración responsable, conforme al artículo 138.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto [letra a)], así como las obras en edificaciones existentes, conformes con la ordenación urbanística, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas [letra b)].

La actuación declarada —sustitución de balcones de aluminio en vivienda situada en suelo urbano, área de ordenanza residencial 2 del PEPCH, edificio no catalogado— consiste en la renovación de la carpintería exterior de los huecos de fachada existentes, sin alteración de su geometría ni dimensiones, sin afección a elementos estructurales y sin modificación de parámetros urbanísticos. Conforme a la propia definición de los conceptos de obra mayor y obra menor recogida en el modelo normalizado de declaración responsable del Ayuntamiento, constituyen obra mayor las de reforma, conservación y demolición que afecten a la estructura, cubiertas o fachadas del edificio, «a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición de tejas o material de cobertura en las primeras o de carpintería o cierros de huecos y de acabados en las segundas». La sustitución de balcones constituye cambio de carpintería y cierros de huecos de fachada, por lo que queda exceptuada de la calificación de obra mayor, encuadrándose como obra menor de escasa entidad constructiva sujeta a declaración responsable.

La declaración responsable se ha presentado acompañada de la documentación exigida conforme al artículo 138.3 de la LISTA, incluyendo presupuesto detallado de la empresa instaladora. Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	17/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos. Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la declaración responsable y de la documentación que le sirve de cobertura.

CUARTO. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de esta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, conforme al artículo 141.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Los plazos se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 13 de julio de 2026. No obstante, atendiendo al plazo de ejecución declarado por el interesado y recogido en el informe técnico municipal, la ejecución material de las obras no deberá exceder de dos meses, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos.

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 tuviese cualquier otra deficiencia de carácter no esencial, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días. Cuando presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas oportunas para la protección de los intereses públicos. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades.

SEXTO. De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 3 de agosto de 2026 emitido por el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo, 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 de balcones de aluminio en el inmueble sito en Calle Pimenio nº 1, instada por Don Ángel Mota Macias.

Segunda. Poner en conocimiento de Don Ángel Mota Macias que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos meses para la terminación de estas, contados desde la presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 13 de julio de 2026.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	18/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Tercera. Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar está valorado, de acuerdo con lo informado por el Arquitecto Técnico municipal, en 5.700,00 euros.

Cuarta. Notifíquese el presente acto finalizador de la vía administrativa al interesado, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.

Quinta. Dese traslado del presente acuerdo al Arquitecto Técnico municipal con objeto de que programe las visitas de inspección y control que crea convenientes, de acuerdo con lo dispuesto en el 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. Se verificará especialmente que los nuevos cerramientos mantienen la geometría y dimensiones de los huecos de fachada preexistentes y que el acabado exterior es conforme con las determinaciones estéticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

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

2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00220. Declaración responsable de ocupación para el edificio de viviendas sito en Plaza de España, 3 y C/ Ganado, 2-4.

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:

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00220 sobre ejecución de obras en Plaza de España n.º 3 y Calle Ganado n.º 2-4 referencia catastral 7787038TF3378N0001FG.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 17 de abril de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 16 de junio de 2025, Don José María Calderón Muñoz, Arquitecto, con NIF 34.048.357-P, en representación de la Comunidad de Propietarios "Edificio Alameda", con CIF H11225554, presenta en el registro de entrada electrónico (REGAGE25e00052614465) solicitud de declaración responsable de ocupación para el edificio de viviendas sito en Plaza de España n.º 3 y Calle Ganado n.º 2-4, de Medina Sidonia, con referencia catastral 7787038TF3378N0001FG.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones			Página	19/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				

La ocupación pretendida trae causa de la licencia de obras referenciada con el expediente 1032/23 del Área de Urbanismo, en la que consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de abril de 2024 mediante el cual se concede licencia de obras a la Comunidad de Propietarios "Edificio Alameda" para la reparación parcial del edificio de viviendas.

Segundo.- La declaración responsable se acompaña de la siguiente documentación:

- Poder de representación otorgado por la Comunidad de Propietarios "Edificio Alameda" a favor de Don José María Calderón Muñoz.
- Certificado Final de Obra conforme a la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, suscrito por el Arquitecto Don José María Calderón Muñoz, colegiado n.º 469 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, visado con n.º 0406250256623, en el que se acredita que la fecha de finalización de las obras fue el 6 de mayo de 2025, hallándose el edificio dispuesto para su adecuada utilización.
- Relación de modificaciones en obra compatibles con las condiciones de la licencia.
- Certificado de la relación de controles realizados durante la ejecución de las obras, con resultado satisfactorio.
- Justificante de abono de la tasa correspondiente, por importe de 49,84 euros (liquidación n.º 23/2025/1/230), en concepto de primera utilización.

Tercero.- Con fecha 17 de abril de 2026, la Arquitecta Municipal, Doña María Isabel Cuello Gutiérrez, emite informe técnico en el que concluye lo siguiente:

"Girada visita de inspección, se comprueba que las obras se encuentran terminadas conforme al proyecto para el que fue concedida licencia urbanística y en condiciones de ser utilizadas, por lo que se INFORMA FAVORABLEMENTE, considerando que puede procederse a la concesión de la licencia de ocupación solicitada."

Cuarto.- Del citado informe técnico y de la documentación obrante en el expediente resultan los siguientes datos:

Concepto	Determinación
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado
Calificación urbanística	Residencial 1
Nivel de protección PEPRICH	Finca no catalogada
Tipo de obra	Reparación parcial de edificio (refuerzo estructural)
Licencia de obras	Expediente 1032/23, JGL 01/04/2024
Arquitecto director de obra	José María Calderón Muñoz, COAC n.º 469
Director de ejecución de obra	No intervino (según certificado)
Certificado Final de Obra	Visado COA Cádiz n.º 0406250256623
Fecha de finalización de obras	6 de mayo de 2025
Presupuesto de Ejecución Material	33.228,80 €
Referencia catastral	7787038TF3378N0001FG
Tasa satisfecha	49,84 € (liquidación n.º)

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	20/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



23/2025/1/230)

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, es el documento suscrito por persona interesada en el que esta 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.

La declaración responsable no constituye 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.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de ocupación tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de este, es conforme a la normativa y a la ordenación territorial y urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al medio de intervención administrativa legalmente exigible.

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 el párrafo anterior.

Los actos sometidos a declaración responsable no requieren licencia urbanística.

TERCERO.- Conforme al artículo 138.1.d) de la LISTA, está sometida a declaración responsable «la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	21/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación».

En el presente caso, la ocupación pretendida trae causa de la licencia de obras concedida por la Junta de Gobierno Local con fecha 1 de abril de 2024 (expediente 1032/23) para la reparación parcial del edificio, habiendo constatado la Arquitecta Municipal mediante visita de inspección que las obras se encuentran terminadas conforme al proyecto autorizado y en condiciones de ser utilizadas.

CUARTO.- El artículo 138.3 de la LISTA dispone que la declaración responsable irá unida al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras. En el presente expediente, se ha aportado Certificado Final de Obra conforme a la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, suscrito por el Arquitecto Don José María Calderón Muñoz, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con n.º 0406250256623, en el que se acredita que la edificación quedó terminada el 6 de mayo de 2025, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

Asimismo, se acompañan la relación de modificaciones en obra compatibles con las condiciones de la licencia, el certificado de controles realizados durante la ejecución, y la documentación administrativa exigida, sin que se hayan ejecutado obras que afecten a las instalaciones del edificio, según declaración del técnico.

QUINTO.- La declaración responsable para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilidades que, por su naturaleza, tienen una vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en el artículo 141.4 de la LISTA.

SEXTO.- La presentación de una declaración responsable determina la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y a tales efectos, los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los informes correspondientes, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística.

Cuando una declaración responsable 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.

SÉPTIMO.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	22/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a la Ley o a la normativa sectorial proceda, conforme al artículo 142.2 de la LISTA, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada.

OCTAVO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la actuación sometida a declaración responsable resulta VIABLE urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 17 de abril de 2026 incorporado al expediente y conforme a la normativa de aplicación, por lo que procede informar con carácter favorable a la declaración responsable de ocupación del edificio sito en Plaza de España n.º 3 y Calle Ganado n.º 2-4, de Medina Sidonia.

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 ocupación del edificio de viviendas sito en Plaza de España n.º 3 y Calle Ganado n.º 2-4, de Medina Sidonia, con referencia catastral 7787038TF3378N0001FG, instada por la Comunidad de Propietarios "Edificio Alameda", al encontrarse las obras terminadas conforme a la licencia de obras concedida por la Junta de Gobierno Local con fecha 1 de abril de 2024 (expediente 1032/23) y en condiciones de ser utilizadas para el uso residencial previsto, todo ello sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que asisten a esta Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 157 y 161 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Segunda.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que la interesada ha satisfecho la cantidad de 49,84 euros en concepto de tasa por licencia de utilización (liquidación n.º 23/2025/1/230), sin perjuicio de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda conforme a las ordenanzas fiscales vigentes.

Tercera.- Dar traslado de la presente resolución a la Tesorería Municipal para su conocimiento y al Servicio de Recaudación y Gestión Tributaria de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a los efectos oportunos en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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

2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00222. Declaración responsable de utilización para la nave agrícola sita en Paraje Prado de los Santos, Polígono 36, Parcela 69.

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	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	23/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



siguiente propuesta:

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00222 sobre ejecución de obras en Paraje Prado de los Santos, Polígono 36, Parcela 69, de Medina Sidonia.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 25 de mayo de 2026.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 2 de septiembre de 2025, Don Manuel García Carrera, Ingeniero Técnico Industrial, en representación de Don José Delgado Delgado, , presenta en el registro de entrada electrónico (REGAGE25e00075924827) solicitud de declaración responsable de utilización para la nave agrícola sita en Paraje Prado de los Santos, Polígono 36, Parcela 69, de Medina Sidonia, con referencia catastral 11023A036000690000ZD y número de finca registral 17.095.

La utilización pretendida trae causa de la licencia de obras referenciada con el expediente 36/24 del Área de Urbanismo, en la que consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de marzo de 2024 mediante el cual se concede licencia de obras a Don José Delgado Delgado para la construcción de nave agrícola.

Segundo.- La declaración responsable se acompaña de la siguiente documentación:

- Certificado Final de Dirección de Obra, suscrito por el Ingeniero Técnico Industrial Don Manuel García Carrera, colegiado n.º 1.361 del COPITI de Cádiz, visado con n.º 4161/2025, en el que se acredita que la construcción fue ejecutada de conformidad con las determinaciones básicas del proyecto para el que se obtuvo licencia, que la fecha de finalización de las obras fue el 29 de agosto de 2025 y que la construcción reúne las condiciones de seguridad estructural necesarias para su uso, cumpliendo las determinaciones exigidas por el CTE y demás normas exigibles.
- Justificante de presentación de declaración catastral, modelo 900D, presentado el 2 de septiembre de 2025 (CSV DYBSE6W64ZY62W3D).
- Justificante de pago de la tasa correspondiente por importe de 58,87 euros, mediante transferencia de 1 de septiembre de 2025 (expediente 23/2025/1/287).

Tercero.- Con posterioridad, se aporta nuevo Certificado Final de Dirección de Obra, visado en fecha 21 de mayo de 2026, que describe la construcción en su estado final como una única nave aislada en planta baja de 150,00 m² de superficie construida sobre parcela de 18.144,65 m², con coordenadas UTM 30S ETRS89 georreferenciadas.

Cuarto.- Con fecha 25 de mayo de 2026, el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo, emite informe técnico en el que concluye lo siguiente:

"La presente Declaración Responsable de Utilización es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	24/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



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 base a las condiciones expuestas, se informa favorablemente la declaración responsable de utilización de "Nave agrícola" presentada por José Delgado Delgado, respecto del inmueble sito en Polígono 36 Parcela 69 Prado de los Santos, al entender que, conforme a la documentación aportada, la utilización declarada se corresponde con las determinaciones del proyecto de actuación aprobado y con la licencia urbanística de obras otorgada."

Quinto.- Del citado informe técnico y de la documentación obrante en el expediente resultan los siguientes datos:

Concepto	Determinación
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (régimen general)
Calificación urbanística	Suelo rústico común (art. 14 LISTA)
Tipo de obra	Obra mayor de nueva planta
Licencia de obras	Expediente 36/24, JGL 04/03/2024 (punto 2.8)
Técnico autor del proyecto y director de obra	Manuel García Carrera, Ingeniero Técnico Industrial, COPITI Cádiz n.º 1.361
Proyecto visado	N.º 20/2024, de 04/01/2024
Certificado Final de Dirección de Obra	Visado COPITI Cádiz n.º 4161/2025
Fecha de finalización de obras	29 de agosto de 2025
Superficie de parcela	18.144,65 m²
Superficie construida	150,00 m²
Presupuesto de Ejecución Material	39.244,72 €
Referencia catastral	11023A036000690000ZD
Finca registral	17.095
Tasa satisfecha	58,87 € (expediente 23/2025/1/287)

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, es el documento suscrito por persona interesada en el que esta 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 y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	25/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



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.

La declaración responsable no constituye 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.

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SEGUNDO.- El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de utilización tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de este, es conforme a la normativa y a la ordenación territorial y urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al medio de intervención administrativa legalmente exigible. La ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la utilización en los demás supuestos.

TERCERO.- Conforme al artículo 138.1.d) de la LISTA, está sometida a declaración responsable «la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación».

En el presente caso, la utilización pretendida trae causa de la licencia de obras concedida por la Junta de Gobierno Local con fecha 4 de marzo de 2024 (expediente 36/24) para la construcción de nave agrícola, habiendo constatado el Arquitecto Técnico Municipal que la declaración responsable de utilización es correcta y se corresponde con las determinaciones del proyecto de actuación aprobado y con la licencia urbanística de obras otorgada, tratándose de una edificación vinculada a la explotación intensiva de ganado equino.

CUARTO.- El artículo 138.3 de la LISTA dispone que la declaración responsable irá unida al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras. En el presente expediente, se ha aportado Certificado Final de Dirección de Obra visado por el COPITI de Cádiz con n.º 4161/2025, en el que se acredita que la construcción quedó terminada el 29 de agosto de 2025, ejecutada de conformidad con el proyecto para el que se obtuvo licencia, reuniendo las condiciones de seguridad estructural necesarias para su uso y cumpliendo las determinaciones del CTE.

Asimismo, se acompañan el justificante de presentación de la declaración catastral

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	26/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



(modelo 900D), el justificante de pago de la tasa correspondiente y la documentación administrativa exigida.

QUINTO.- La declaración responsable para las actuaciones relativas a utilizaciones que, por su naturaleza, tienen una vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en el artículo 141.4 de la LISTA.

SEXTO.- La presentación de una declaración responsable determina la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y a tales efectos, los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los informes correspondientes, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística.

Cuando una declaración responsable 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.

SÉPTIMO.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a la Ley o a la normativa sectorial proceda, conforme al artículo 142.2 de la LISTA.

OCTAVO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la actuación sometida a declaración responsable resulta VIABLE urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 25 de mayo de 2026 incorporado al expediente y conforme a la normativa de aplicación, por lo que procede informar con carácter favorable a la declaración responsable de utilización de nave agrícola en el inmueble sito en Paraje Prado de los Santos, Polígono 36, Parcela 69, de Medina Sidonia.

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 utilización de nave agrícola sita en Paraje Prado de los Santos, Polígono 36, Parcela 69, de Medina Sidonia, con referencia catastral 11023A036000690000ZD y finca registral 17.095, instada por Don José Delgado Delgado, al encontrarse las obras terminadas conforme a la licencia de obras concedida por la Junta de Gobierno Local con fecha 4 de marzo de 2024 (expediente 36/24) y en condiciones de ser utilizada para el uso agrícola y ganadero previsto, todo ello sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que asisten a esta Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 157 y 161 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Segunda.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el interesado ha

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	27/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



satisfecho la cantidad de 58,87 euros en concepto de tasa por tramitación de la licencia de utilización (expediente 23/2025/1/287), sin perjuicio de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda conforme a las ordenanzas fiscales vigentes.

Tercera.- Dar traslado de la presente resolución a la Tesorería Municipal para su conocimiento y al Servicio de Recaudación y Gestión Tributaria de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz a los efectos oportunos en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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

2.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAC_00015. Concesión de licencia de obras de adecuación de local y licencia de apertura para actividad de salón de celebraciones infantil en Avda. Al-Andalus, 6.

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_LAC_00015 sobre licencia de apertura en en Avda. Al-Andalus 6.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 28 de mayo de 2025.

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

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 12 de julio de 2024, D^a Rocío Arias Sánchez presentó en el registro de entrada municipal solicitud de licencia de apertura para la actividad de «jardín de recreo – parque de bolas» en el local sito en Avda. Al-Andalus 6, de esta localidad (Referencia Catastral 7798105TF3379N1001QU), acompañando certificado de inspección visual suscrito por el ITI D. Manuel García Carrera (col. 1361-Cádiz), justificante de alta en el IAE y justificante de pago de la tasa municipal.

Segundo. Con fecha 7 de enero de 2025, el arquitecto técnico municipal emitió informe en el que se señalaban las siguientes deficiencias: (i) la actividad está sujeta al trámite de calificación ambiental (CA) al constar en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, categoría 13.34 salón recreativo, así como una actividad incluida en el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Decreto 155/2018, de 31 de julio), como establecimiento público recreativo III.2.2 centro

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones			Página	28/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



de ocio y diversión; y (ii) el epígrafe IAE presentado (9697, otras máquinas automáticas) no se corresponde con la naturaleza de la actividad. Se requirió la aportación de proyecto técnico suscrito por técnico competente con el contenido del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

Tercero. Con fecha 27 de enero de 2025, la interesada presentó escrito de subsanación aportando: (i) modelo 036 actualizado con alta en el epígrafe IAE 9812 «Jardines de recreo» y en el epígrafe 016 «Humoristas, caricatos, excéntricos, charlas» en Medina Sidonia, así como baja de otras actividades; y (ii) anexo al certificado de inspección suscrito por el ITI D. Manuel García Carrera en el que se argumentaba que la actividad no estaría sujeta a calificación ambiental por no corresponderse con la definición de salón recreativo del Decreto 250/2005, de 22 de noviembre.

Cuarto. Con fecha 30 de enero de 2025, el arquitecto técnico municipal emitió nuevo informe ratificando la sujeción de la actividad a calificación ambiental. Se razonó que los salones o establecimientos recreativos, según el Anexo del Decreto 155/2018, incluyen los centros de ocio y diversión, definidos como «establecimientos públicos que se destinan al desarrollo de juegos recreativos y, en su caso, de atracciones recreativas cuyo funcionamiento no sea eléctrico ni mecánico, tales como colchonetas, parques de bolas de colores, toboganes, tirantes elásticos y cualesquiera otros de similares características». Se reiteró la necesidad de aportar proyecto técnico conforme al art. 9 RCA.

Quinto. Con fecha 25 de abril de 2025, D. Francisco Alberto Lobato Moreno, Ingeniero Técnico Industrial (col. 3009 del COPITI de Cádiz), en representación de D^a Rocío Arias Sánchez, presentó «Proyecto de adecuación para la licencia de apertura de local destinado a salón de celebraciones infantil, sito en Avda. Al-Andalus, s/n, en Medina Sidonia (Cádiz)», comprensivo de memoria descriptiva y justificativa, cálculos justificativos (electricidad, ventilación, contra incendios, calificación ambiental, estudio acústico, ficha de accesibilidad), estudio básico de seguridad y salud, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto, planos e información catastral. El proyecto describe las actuaciones de adecuación interior del local —anteriormente destinado a parafarmacia— para el uso de salón de celebraciones infantil, sin alteración de la estructura ni de los parámetros urbanísticos del inmueble, con un presupuesto de ejecución material de 3.009,38 euros.

Sexto. Con fecha 16 de mayo de 2025, el arquitecto técnico municipal emitió informe técnico con las siguientes conclusiones:

- Se trata de una actividad dotacional en un local ubicado en suelo urbano, área de ordenanza n.º 2 ampliación de casco según el PGOU vigente, estando el uso permitido por la ordenanza.
- La actividad está sujeta al trámite de calificación ambiental al constar en el Anexo I de la Ley 7/2007, categoría 68 salón recreativo, así como incluida en el Decreto 155/2018 como establecimiento público recreativo III.2.2, centro de ocio y diversión, y más concretamente en la subcategoría III.2.2.d) de establecimientos recreativos infantiles.
- Aportada la documentación requerida conforme al art. 13 del RCA, procede la apertura

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	29/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

del expediente de calificación ambiental y su exposición pública.

Séptimo. Con fecha 28 de mayo de 2025, el Sr. Alcalde dictó Decreto (MSURB-00054-2025) acordando:

- Iniciar el procedimiento de calificación ambiental de la actividad de salón de celebraciones infantil en el establecimiento público sito en Avda. Al-Andalus 6.
- Proceder a la apertura de información pública por plazo de 20 días mediante inserción de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de edictos y sede electrónica del Ayuntamiento (art. 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP).
- Concluida la información pública, poner de manifiesto el expediente a los interesados por plazo máximo de 15 días para alegaciones.
- Notificar la apertura del expediente de calificación ambiental al solicitante y a los colindantes del predio.

Octavo. En cumplimiento del Decreto de 28 de mayo de 2025, se han practicado las siguientes actuaciones:

- a) Notificación personal del Decreto a la interesada D^a Rocío Arias Sánchez, recibida el 16 de junio de 2025 mediante correo certificado con acuse de recibo.
- b) Notificación personal a los vecinos colindantes, previa identificación de los mismos mediante informe de la Policía Local de 20 de junio de 2025:
 - D. Juan Antonio Pérez García (c/ Puerto Real, 3, Medina Sidonia), notificado el 24 de junio de 2025, con firma del receptor (DNI ***0047**).
 - D. Antonio Fernández Carrera (c/ Molino s/n, Medina Sidonia), notificado el 28 de junio de 2025.
 - D. Adrián Gamaza Quintero (Avda. Al-Andalus 7, Medina Sidonia), notificación emitida el 23 de agosto de 2025, sin que conste la firma del receptor en el acuse de recibo.
- c) Publicación del edicto de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 144, de 30 de julio de 2025.
- d) Publicación del anuncio en el Tablón Electrónico de Anuncios y Edictos del Ayuntamiento de Medina Sidonia durante 30 días naturales, desde el 30 de julio de 2025 hasta el 28 de agosto de 2025, ambos inclusive, según diligencia de exposición pública de 29 de agosto de 2025, abarcando con exceso el plazo legal de 20 días.
- e) Publicación en la sede electrónica del Ayuntamiento, con el expediente a disposición de los interesados para su consulta.

Noveno. Durante el período de información pública no se ha presentado alegación alguna por parte de terceros, ni por los vecinos colindantes, según certificación obrante en el expediente.

Décimo. Concluida la información pública, se ha puesto de manifiesto el expediente a los interesados por plazo de quince días, sin que se hayan formulado alegaciones ni aportado documentos adicionales.

Undécimo. La actuación solicitada no conlleva la ejecución de obras de nueva planta ni

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	30/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



de ampliación, modificación o reforma que alteren los parámetros de ocupación, altura o edificabilidad del inmueble. Se trata de una mera adecuación interior de un local existente —anteriormente destinado a parafarmacia— para el desarrollo de la actividad de salón de celebraciones infantil, con un presupuesto de ejecución material de 3.009,38 euros, consistente en demoliciones de tabiquería interior menor, revestimientos, instalaciones y equipamiento, sin afectación estructural.

Decimosegundo: Visto informe jurídico de fecha 17 de julio de 2026 por el Técnico de Urbanismo con código de seguridad de verificación 5hPXN8U+xdMnnOrxc1FLWQ==

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Naturaleza de la actividad y sujeción a calificación ambiental. La actividad solicitada de salón de celebraciones infantil se encuadra, conforme al Decreto 155/2018, de 31 de julio, en la categoría III.2.2.d) del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía: «establecimientos recreativos infantiles», definidos como «establecimientos públicos que se destinen a ofrecer juegos y atracciones recreativos diseñados específicamente para público de edad igual o menor de 12 años, espacios de juego y entretenimiento, así como a la celebración de fiestas infantiles». Esta actividad está sometida a calificación ambiental conforme al artículo 41.1 GICA, al figurar en el Anexo I de dicha Ley bajo la categoría 68 (salón recreativo), en relación con la categoría 13.12 (salones de celebraciones). La jurisprudencia ha confirmado que los establecimientos recreativos infantiles —parques de bolas, colchonetas, toboganes y similares— constituyen centros de ocio y diversión sujetos al trámite de calificación ambiental, en tanto que actividades incluidas en el catálogo del Decreto 155/2018 y en el Anexo I de la GICA (STSJ Andalucía n. 1105/2025, de 3 de julio).

SEGUNDO. La calificación ambiental como instrumento de prevención y control ambiental. Conforme al artículo 16.d) GICA, la calificación ambiental constituye un instrumento de prevención y control ambiental. Su objeto, según el artículo 42 GICA, es «la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse». Corresponde a los ayuntamientos la tramitación y resolución de estos procedimientos, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora (art. 43.1 GICA). La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (art. 41.2 GICA), y no podrá otorgarse licencia municipal hasta tanto se haya dado total cumplimiento a dicho trámite ni en contra de lo establecido en la resolución de calificación ambiental (art. 5.1 RCA).

TERCERO. Integración procedimental de la calificación ambiental y la licencia de apertura. El artículo 44.2 GICA establece que «cuando la actividad esté sometida a licencia municipal, el procedimiento de calificación ambiental se integrará en el de otorgamiento de aquella». Esta integración procedimental ha sido interpretada por la jurisprudencia del TSJ de Andalucía en el sentido de que, pese a la integración, la

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	31/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

calificación ambiental y la licencia de actividad constituyen actos administrativos autónomos con sustantividad propia, si bien la primera constituye presupuesto habilitante indispensable de la segunda (STSJ Andalucía n. 3148/2023, de 28 de noviembre). La calificación ambiental favorable no genera automáticamente el derecho a la licencia de apertura, que puede ser denegada por motivos distintos y ajenos a la calificación ambiental, como el incumplimiento de las condiciones urbanísticas (STSJ Andalucía n. 2587/2021, de 22 de septiembre). A sensu contrario, la calificación ambiental desfavorable determina en todo caso la denegación de la licencia (art. 15.3 RCA).

CUARTO. La calificación ambiental tiene por objeto actividades, no obras. La jurisprudencia del TSJ de Andalucía ha precisado que la calificación ambiental tiene por objeto actividades, no obras, como se deduce del articulado de la GICA y de su Anexo (STSJ Andalucía, ROJ 6011/2024). Esta distinción es particularmente relevante en el presente caso, puesto que la actuación proyectada comprende dos vertientes diferenciadas: de un lado, la actividad de salón de celebraciones infantil, sujeta a calificación ambiental y licencia de apertura conforme a la Ordenanza Municipal; de otro, las obras de adecuación interior del local —demolición de tabiquería, revestimientos, instalaciones de fontanería, electricidad y climatización—, que comportan una intervención material sobre el inmueble. Ambas vertientes requieren títulos habilitantes diferenciados, si bien la calificación ambiental y la licencia de apertura se integran procedimentalmente conforme al art. 44.2 GICA, y las obras de adecuación se tramitan conjuntamente por su vinculación funcional con la actividad a implantar.

QUINTO. Documentación exigida. Conforme al art. 44.5 GICA y al art. 9 RCA, los titulares de actividades sujetas a calificación ambiental deben presentar, junto con la solicitud de la correspondiente licencia municipal, un proyecto técnico que incluya: objeto de la actividad, emplazamiento con planos, maquinaria y proceso productivo, materiales empleados, riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras (ruidos, emisiones, vertidos, residuos), y medidas de seguimiento y control. En el presente expediente, el proyecto técnico presentado por el ITI D. Francisco Alberto Lobato Moreno el 25 de abril de 2025 cumple con el contenido mínimo exigido, incluyendo capítulo específico de calificación ambiental, estudio acústico conforme al Decreto 6/2012, de 17 de enero, de protección contra la contaminación acústica, y ficha de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio.

SEXTO. Cumplimiento del trámite de información pública. El art. 13 RCA establece que, una vez comprobada la aportación de toda la documentación exigida, el Ayuntamiento abrirá un período de información pública por plazo de veinte días mediante publicación en el tablón de edictos y notificación personal a los colindantes del predio. El art. 14 RCA añade que, concluida la información pública, se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados por plazo máximo de quince días para alegaciones. En el presente expediente, ambos trámites se han cumplido:

f) La información pública se ha evacuado mediante publicación en el BOP de Cádiz n.º 144 de 30 de julio de 2025, en el tablón electrónico de anuncios y edictos del Ayuntamiento desde el 30 de julio hasta el 28 de agosto de 2025 (30 días naturales,

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	32/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



superando el mínimo legal de 20), y en la sede electrónica municipal.

g) Se ha notificado personalmente a los tres vecinos colindantes identificados por la Policía Local (informe de 20 de junio de 2025): D. Juan Antonio Pérez García, D. Antonio Fernández Carrera y D. Adrián Gamaza Quintero.

h) No se ha presentado alegación alguna durante el período de información pública.

i) Concluida la información pública, se ha puesto de manifiesto el expediente a los interesados por plazo de quince días, sin que se hayan formulado alegaciones.

SÉPTIMO. Efectos de la ausencia de alegaciones. La ausencia de alegaciones durante la información pública no impide la continuación del procedimiento ni la formulación de la propuesta de calificación ambiental. El art. 15.1 RCA prevé expresamente que la propuesta de resolución se formulará en el plazo de veinte días contados a partir de la presentación de las alegaciones «o de la finalización del plazo anteriormente señalado» —esto es, también cuando no se hayan presentado alegaciones. La jurisprudencia ha declarado que la omisión de los trámites preceptivos de información pública y audiencia previstos en los artículos 13 y 14 RCA determina la nulidad de pleno derecho del acuerdo de calificación ambiental por prescindencia total y absoluta del procedimiento legalmente establecido. A sensu contrario, habiéndose cumplido escrupulosamente ambos trámites en el presente expediente, el procedimiento es plenamente regular. La ausencia de oposición vecinal refuerza la presunción de compatibilidad de la actividad con el entorno.

OCTAVO. Adecuación urbanística de la actividad. Conforme al informe del arquitecto técnico municipal de 16 de mayo de 2025, el local se ubica en suelo urbano, área de ordenanza n.º 2 ampliación de casco según el PGOU vigente, estando el uso de salón de celebraciones infantil permitido por la ordenanza. Se trata de una actividad dotacional compatible con el planeamiento. La conformidad urbanística del uso constituye presupuesto necesario para el otorgamiento de la licencia de apertura, y ha sido expresamente verificada por los servicios técnicos municipales.

NOVENO. Viabilidad ambiental de la actividad. El proyecto técnico presentado aborda los aspectos ambientales exigidos por el art. 9 RCA: maquinaria y proceso productivo (actividad recreativa infantil sin cocina, con refrigeradores y máquina de café), materiales empleados (alimentos precocinados, menaje, productos de limpieza), riesgos ambientales y medidas correctoras en relación con ruidos y vibraciones, emisiones a la atmósfera (inexistentes al carecer de cocina), utilización de agua y vertidos líquidos, generación y almacenamiento de residuos (asimilables a domésticos), y almacenamiento de productos. El estudio acústico incorporado concluye que los niveles de emisión e inmisión sonora cumplen con los valores límite establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, para áreas de predominio residencial. Los servicios técnicos municipales no han formulado objeción alguna a la viabilidad ambiental de la actividad.

DÉCIMO. Plazo para resolver. El artículo 44.6 GICA establece que 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. En el presente caso, la

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	33/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



documentación quedó completada el 25 de abril de 2025 con la presentación del proyecto técnico. La falta de emisión de la calificación ambiental en el plazo legalmente establecido, en ningún caso podrá entenderse que equivale a una calificación ambiental favorable. No obstante, conforme al art. 16.2 RCA, transcurrido el plazo de tres meses sin haberse dictado resolución expresa, se entenderá emitida en sentido positivo, con la limitación del art. 16.4 RCA de que dicha resolución presunta no podrá amparar el otorgamiento de licencias en contra de la normativa ambiental aplicable. Dado que todos los informes técnicos son favorables y no existe contravención de la normativa ambiental, la operatividad del silencio positivo no encontraría obstáculo, sin perjuicio de la conveniencia de dictar resolución expresa por razones de seguridad jurídica.

UNDÉCIMO. Régimen de intervención administrativa para la apertura del establecimiento. La Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, establece en su artículo 2 que la celebración o práctica de cualquier actividad recreativa en establecimientos públicos estará sujeta a los medios de intervención administrativa previstos en dicha Ley. Conforme al artículo 6 de la Ley 13/1999, corresponde a los municipios la concesión de las licencias urbanísticas y medioambientales de cualquier establecimiento público destinado a actividades recreativas, así como la intervención administrativa de la apertura de los establecimientos públicos. La Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios de Medina Sidonia califica esta actividad como actividad calificada sujeta a licencia de apertura (arts. 40 y ss. de la Ordenanza). En consecuencia, el título habilitante para el inicio de la actividad será la licencia municipal de apertura, previa obtención de calificación ambiental favorable.

DUODÉCIMO. Obras de adecuación del local y su régimen de intervención. Las obras de adecuación interior proyectadas —demolición de tabiquería menor, revestimientos, instalaciones de fontanería, electricidad, ventilación y climatización, con un presupuesto de ejecución material de 3.009,38 euros— no alteran los parámetros de ocupación y altura ni conllevan incrementos de edificabilidad o del número de viviendas. Conforme al artículo 138.1.b) LISTA, las obras en edificaciones existentes en suelo urbano que no alteren dichos parámetros están sujetas a declaración responsable. No obstante, la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios de Medina Sidonia califica esta actividad como actividad calificada sujeta a licencia (arts. 40 y ss.), integrándose en dicho procedimiento tanto el control ambiental como el de las obras de adaptación necesarias para la implantación de la actividad. En consecuencia, las obras de adecuación del local se tramitan y resuelven conjuntamente con la licencia de apertura en un único procedimiento integrado, en los términos previstos en el art. 44.2 GICA y art. 8 RCA, sin perjuicio de que la resolución que se dicte distinga ambos títulos habilitantes, cada uno con su propia naturaleza jurídica. La jurisprudencia del TSJ de Andalucía ha confirmado que cuando las obras realizadas son compatibles con los usos autorizados y no alteran sustancialmente la organización espacial ni la tipología estructural del edificio, resultan legalizables en el marco del procedimiento de intervención que corresponda (STSJ Andalucía n. 2490/2021, de 22 de julio).

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	34/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

DECIMOTERCERO. Obligaciones posteriores al otorgamiento. Conforme al art. 44.7 GICA, 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 su formulación. Asimismo, para su inscripción en el registro correspondiente, el Ayuntamiento trasladará a la Consejería competente en materia de medio ambiente la resolución del procedimiento en el plazo máximo de tres meses (art. 18.3 GICA). Conforme al artículo 45 GICA, «la puesta en marcha de las actividades con calificación ambiental se realizará una vez que se traslade al Ayuntamiento 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 calificación ambiental». En cuanto al horario de la actividad, el Decreto 155/2018 establece para los establecimientos recreativos infantiles un horario de cierre a las 0:00 horas, ampliándose una hora más los viernes, sábados y vísperas de festivos, correspondiendo al Ayuntamiento determinar el horario de apertura.

DECIMOCUARTO. Régimen transitorio de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía. La Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, ha venido a sustituir el marco normativo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, estableciendo un nuevo régimen de instrumentos de prevención ambiental. No obstante, su Disposición Transitoria Primera dispone que «los procedimientos para la obtención de instrumentos de prevención ambiental iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley continuarán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre». En el presente caso, el expediente 2026_11023_LAC_00015 se inició mediante solicitud de 12 de julio de 2024, esto es, con mucha anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2026. Por tanto, el procedimiento continúa rigiéndose íntegramente por la Ley 7/2007 GICA y el Decreto 297/1995 RCA, que constituyen la normativa anterior a la que se remite la disposición transitoria. La remisión al artículo 94 de la Ley 39/2015 —que prevé la posibilidad de tramitación de urgencia con reducción de plazos a la mitad— no afecta a la regularidad de los trámites ya practicados, que conservan plena validez conforme a la norma bajo cuyo amparo se realizaron.

DECIMOQUINTO. Seguro obligatorio de responsabilidad civil conforme al Decreto 109/2005, de 26 de abril. El artículo 14.c) de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, impone a las empresas organizadoras de espectáculos públicos o actividades recreativas la obligación de «concertar el oportuno contrato de seguro de responsabilidad civil en los términos que reglamentariamente se determinen». En desarrollo de dicho precepto, el Decreto 109/2005, de 26 de abril, establece los requisitos mínimos que con carácter general deben reunir los contratos de seguro obligatorio de responsabilidad civil en este ámbito. Conforme a su Anexo, las contingencias objeto de cobertura comprenden tanto los daños personales como los materiales. Dentro de los daños personales, el Decreto distingue entre muerte e invalidez permanente absoluta —para los que establece capitales mínimos en función del aforo y del tipo de establecimiento, por siniestro y anualidad— y el resto de daños personales y materiales, cuyas sumas aseguradas serán las libremente pactadas

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	35/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

por las partes contratantes, respetando los mínimos reglamentarios. El apartado 6 del Anexo del Decreto 109/2005 fija un sublímite por víctima de 151.000 euros para los daños personales distintos de muerte e invalidez permanente absoluta (STSJ Andalucía n. 45/2026, de 29 de enero). La carencia o falta de vigencia de este contrato de seguro está tipificada como infracción muy grave por el artículo 19.12 de la Ley 13/1999. La jurisprudencia del TSJ de Andalucía ha declarado que el seguro obligatorio de responsabilidad civil suscrito en cumplimiento de la Ley 13/1999 y del Decreto 109/2005 no pierde su carácter obligatorio por el hecho de que las partes contratantes pacten cuantías superiores a los mínimos reglamentarios, manteniéndose la naturaleza ex lege del aseguramiento. Asimismo, ha precisado que la Administración sanitaria puede reclamar el coste íntegro de los servicios prestados a la entidad aseguradora como tercero obligado al pago, constituyendo una acción directa que no requiere la previa declaración de responsabilidad civil del asegurado. En el presente caso, la actividad de salón de celebraciones infantil constituye una actividad recreativa incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 13/1999 y del Decreto 109/2005, por lo que la promotora D^a Rocío Arias Sánchez deberá acreditar, con carácter previo al inicio de la actividad, la suscripción del correspondiente contrato de seguro de responsabilidad civil con las coberturas y capitales mínimos exigidos en función del aforo autorizado (46 personas).

DECIMOSEXTO Análisis Jurídico Sobre La Adecuación Del Procedimiento_De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la documentación aportada es la adecuada y la solicitud planteada resulta viable tanto desde la perspectiva ambiental como urbanística, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 16 de mayo de 2025 incorporado al expediente.

Conforme a la normativa de aplicación, el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en los artículos 12 a 16 del Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995), en relación con los artículos 41 a 45 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como con lo dispuesto en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, el Decreto 155/2018, de 31 de julio, y la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios del Municipio de Medina Sidonia.

En particular:

- Se ha presentado la documentación completa exigida por el art. 9 RCA, incluyendo proyecto técnico suscrito por técnico competente, análisis ambiental, estudio acústico y ficha de accesibilidad.
- Los servicios técnicos han examinado la documentación, inicialmente requiriendo subsanación de deficiencias (informes de 7 y 30 de enero de 2025), y finalmente considerándola adecuada y suficiente (informe de 16 de mayo de 2025).
- Se ha evacuado el trámite de información pública por plazo superior a veinte días mediante publicación en el BOP de Cádiz, tablón electrónico de anuncios y edictos, y sede electrónica municipal (art. 13 RCA), con notificación personal a los tres vecinos

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	36/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



colindantes identificados por la Policía Local, sin que se hayan presentado alegaciones.

- Se ha puesto de manifiesto el expediente a los interesados por plazo de quince días (art. 14 RCA), sin que hayan formulado alegaciones.
- Concurren informe técnico favorable de 16 de mayo de 2025 y el presente informe jurídico, preceptivos conforme al art. 15 RCA.

Por tanto, se informa con carácter **FAVORABLE** la calificación ambiental de la actividad de salón de celebraciones infantil y la posterior licencia de apertura solicitada, en los términos que se describen en la propuesta de resolución que se detalla a continuación.

Consta en el expediente informe técnico emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 16 de mayo de 2025, en el que se concluye que se trata de una actividad dotacional en un local ubicado en suelo urbano, área de ordenanza n.º 2 ampliación de casco según el PGOU vigente, estando el uso permitido por la ordenanza; que la actividad está sujeta al trámite de calificación ambiental y se ha aportado la documentación requerida conforme al art. 13 RCA, procediendo la apertura del expediente de calificación ambiental y su exposición pública.

En consecuencia, con lo expuesto, se propone que, por la Junta de Gobierno Local, órgano competente, se valore la posibilidad de acordar lo que a continuación se expone, todo ello salvo mejor criterio fundado en Derecho:

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

Primera. Calificar **favorablemente** la actividad de salón de celebraciones infantil en el establecimiento público sito en Avda. Al-Andalus 6 (Referencia Catastral 7798105TF3379N1001QU), promovida por D^a Rocío Arias Sánchez, con las condiciones ambientales que en su caso se establezcan en la resolución calificatoria, de conformidad con el art. 15.1.a) RCA.

Segunda. Conceder a D^a Rocío Arias Sánchez licencia de obras de adecuación del local sito en Avda. Al-Andalus 6 para su adaptación a la actividad de salón de celebraciones infantil, de acuerdo al proyecto técnico suscrito por el ITI D. Francisco Alberto Lobato Moreno (col. 3009 del COPITI de Cádiz) presentado el 25 de abril de 2025, y concretada en las siguientes especificaciones:

a) **Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación:** Suelo Urbano, área de ordenanza n.º 2 ampliación de casco, conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y PGOU con adaptación parcial a la LOUA.

b) **Finalidad de la actuación y uso al que se destinará:** Obras de adecuación interior de local existente para su destino a salón de celebraciones infantil (establecimiento público recreativo infantil, categoría III.2.2.d del Decreto 155/2018, CNAE 9329).

c) **Presupuesto de ejecución material:** 3.009,38 euros.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12		
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46		
Observaciones		Página	37/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				

d) Situación y emplazamiento:

- Dirección: Avda. Al-Andalus 6, Medina Sidonia (Cádiz).
- Referencia Catastral: 7798105TF3379N1001QU.
- Superficie construida: 164,99 m².

e) Nombre o razón social del promotor: D^a Rocío Arias Sánchez, con DNI 20071581-X.

f) Técnico autor del proyecto y dirección facultativa: D. Francisco Alberto Lobato Moreno, Ingeniero Técnico Industrial, colegiado n.º 3009 del COPITI de Cádiz. Cualquier modificación en las obras y actuaciones comprendidas en el proyecto deberá ser inmediatamente comunicada para su adecuada tramitación.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras: De acuerdo con lo establecido en el artículo 141 LISTA, se establece un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para su terminación, sin perjuicio de la prórroga que eventualmente pudiera otorgarse mediante comunicación previa, siempre que la actuación sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de prórroga.

Tercera. Conceder a D^a Rocío Arias Sánchez licencia de apertura para la actividad de salón de celebraciones infantil en el establecimiento público sito en Avda. Al-Andalus 6, de acuerdo al contenido expositivo de la presente.

Cuarta. La licencia de obras y la licencia de apertura quedan condicionadas al cumplimiento de las siguientes especificaciones:

- Las condiciones impuestas en la resolución de calificación ambiental, que se integrarán en el presente acto de otorgamiento, con expresa prohibición de iniciar la actividad hasta que se certifique por el técnico director de la actuación el cumplimiento de todas las medidas y condiciones ambientales impuestas (art. 15.4 RCA y art. 45 GICA).
- El cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 155/2018 para los establecimientos recreativos infantiles, en particular: los equipamientos y mobiliario deberán estar adaptados a las edades y características del público al que van dirigidos y reunir los criterios de calidad y seguridad establecidos por la normativa vigente; se deberá disponer de personal que controle el acceso, funcionamiento y uso adecuado de los distintos juegos recreativos y espacios de juego; y no se podrá acoger de modo regular a público de edades correspondientes a la educación infantil durante el calendario y horario escolares, ni admitir a menores de 3 años sin que esté presente la persona legalmente responsable.
- Con carácter previo al inicio de la actividad, la promotora deberá acreditar ante el Ayuntamiento la suscripción del correspondiente contrato de seguro de responsabilidad civil en los términos exigidos por el artículo 14.c) de la Ley 13/1999 y el Decreto 109/2005, de 26 de abril, con las coberturas y capitales mínimos establecidos en su Anexo en

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	38/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

función del aforo autorizado (46 personas). La falta de vigencia de este seguro constituye infracción muy grave conforme al artículo 19.12 de la Ley 13/1999 y determinará, en su caso, la suspensión de la actividad.

- El horario de cierre de la actividad será a las 0:00 horas, ampliándose una hora más los viernes, sábados y vísperas de festivos, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 155/2018 para establecimientos recreativos infantiles, correspondiendo al Ayuntamiento la determinación del horario de apertura.

- La instalación de un cartel en lugar visible desde la vía pública que contenga la información relativa a la licencia de apertura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 313 del Reglamento General de la LISTA.

Quinta. Una vez ejecutadas las obras de adecuación del local conforme al proyecto presentado, la interesada deberá trasladar al Ayuntamiento 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 calificación ambiental (art. 45 GICA), requisito indispensable para la puesta en marcha de la actividad.

Sexta. La presente resolución de calificación ambiental se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia en el plazo de diez días hábiles siguientes a su formulación (art. 44.7 GICA) y se trasladará a la Consejería competente en materia de medio ambiente para su inscripción registral en el plazo máximo de tres meses (art. 18.3 GICA).

Séptima. Dese traslado al Área de Rentas y/o Tesorería para la liquidación tributaria a la que hubiera lugar.

2.8.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAI_00004. Declaración responsable para ejecución de obras consistente en adecuación de local comercial para clínica estética en C/ Extremadura, 3, Local 71-B.

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 para la ejecución de obras en el inmueble sito en Calle Extremadura 3 Local 71B. , expediente nº 2026_11023_LAI_00004

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22.06.2026.

Visto el informe de la tesorería de fecha 24 de junio de 2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	39/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



“Primero.- Con fecha 5 de febrero de 2026 D^a María del Carmen Ortiz Delgado presenta en el registro de entrada municipal, con el número 1098, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Calle Extremadura 3 Local 71B.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 17 de marzo de 2026, en el que concluye lo siguiente:

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

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 36.280,68 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

Vistos los siguientes fundamentos:

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

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

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

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	40/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	41/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	42/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

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

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

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

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

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

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

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

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

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 17 de marzo de 2026 incorporado al expediente."

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

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	43/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



Primero.- Tomar conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en Adecuación local comercial para clínica estética en el inmueble sito en Calle Extremadura 3 Local 71B, instada por D^a María del Carmen Ortiz Delgado.

Segundo.- Poner en conocimiento de D^a María del Carmen Ortiz Delgado que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a seis meses para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 5 de febrero de 2026.

Tercero.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 36.280,68 euros.

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

Sexta.- Póngase en conocimiento del interesado que para el ejercicio de la actividad que pudiera ejercerse en el local objeto de la presente, habrá de contar con los títulos administrativos habilitantes necesarios, debiéndose presentar la documentación que fuese necesaria con la antelación suficiente para su puesta en marcha.

Séptimo.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/252 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 36.280,68 €

1.- TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS			
a)	Cuota:	253,96 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	141,75 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		112,21 €
2.- ICIO (Tipo Impositivo: 3%)			
a)	Cuota:	1.088,42 €	
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		1.088,42 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		1.200,63 €

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	44/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



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 23/2026/1/252:

- 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

2.9.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00095. Solicitud de licencia obras en C/ Muro, 9 para la ejecución de dos apartamentos-estudio. Solicitud denegada.

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_00095 sobre ejecución de obras en calle Muro nº 9, Medina Sidonia, con referencia catastral 7790112TF3379S1001BG.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 16 de diciembre de 2025.

Visto el informe jurídico emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28 de julio de 2026.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 10 de octubre de 2025, D^a Julia Moreno Pantoja, representada por D^a Nieves Sigler Gómez, presenta en el registro de entrada municipal, con el número 8.535, solicitud de licencia de obras para la ejecución de dos apartamentos-estudio mediante reforma de vivienda existente en Calle Muro nº 9, Medina Sidonia, con

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	45/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



referencia catastral 7790112TF3379S1001BG.

Segundo.- Con fecha 16 de diciembre de 2025, la arquitecta municipal, D^a María Isabel Cuello Gutiérrez, emite informe técnico con el siguiente contenido sustancial:

«Se registra proyecto básico y de ejecución sin visar, para la realización de obras en parte de vivienda plurifamiliar situada en calle Álamo nº 8, que tiene parte trasera de edificación con acceso desde calle Muro nº 9. La edificación es de uso residencial y se encuentra catalogada con nivel de protección B2 ficha 112 según el Catálogo de Bienes Inmuebles del PEPRICH, resultándole de aplicación las condiciones correspondientes a la zona de ordenanza Residencial 1.

Se pretenden realizar obras en la parte trasera de la edificación, con acceso desde calle Muro nº 9, en un ámbito de 89,27 m². Actualmente existe una vivienda en mal estado de conservación y se pretende ejecutar en ella las obras oportunas de rehabilitación integral, con objeto de crear dos nuevas viviendas independientes, una de 28,84 m² y otra de 32,22 m² de superficie útil, con programa completo de vivienda en modalidad apartamento-estudio, conforme al artículo 8.2.12.2.c) de las Normas Urbanísticas, así como la reposición del forjado de cubierta a dos aguas existente. No se pretende modificación de fachadas.

Examinada la documentación aportada, la propuesta no cumple con las determinaciones exigidas en las Normas Urbanísticas para la implantación de dos viviendas independientes, al no ajustarse a las condiciones de vivienda exterior ni a las condiciones exigidas para las piezas habitables.

En concreto, no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 8.2.12.3.2. Condición de vivienda exterior, que establece que: "Toda vivienda tendrá que cumplir las condiciones de vivienda exterior. Cualquier vivienda para ser considerada exterior cumplirá una de las siguientes condiciones: a) Que tenga huecos de comedor-estar y un dormitorio, al menos, a espacios públicos (calles o plazas). b) Que tenga huecos a patio de manzana definido por el señalamiento de las alineaciones interiores. c) Que ofrezca esos huecos a espacio libre de parcela producto de la ordenación de un conjunto de edificaciones que suponga unas luces rectas iguales o superiores al doble de la mayor altura de las edificaciones enfrentadas a considerar y, en ningún caso, inferiores a siete (7) metros."

Asimismo, la ordenación proyectada no cumple las condiciones de las piezas establecidas en el artículo 8.2.12.3.3, que dispone: "b) Cuando no exista más que un baño en la vivienda, no podrá tener acceso a través de ningún dormitorio. c) Toda pieza habitable (salón-comedor y dormitorio) tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga en planta, siendo la superficie practicable de las ventanas no inferior a un tercio (1/3) de su superficie. d) Los baños o cuartos de aseo podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural."

Del mismo modo, la propuesta no cumple las condiciones de salubridad en los edificios del PEPRICH, establecidas en los artículos 4.33 y 4.34: Artículo 4.33.- Pieza habitable. "1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos. 2.- Toda pieza habitable (DORMITORIOS Y SALÓN-ESTAR-COMEDOR) deberá satisfacer alguna de las

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	46/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



condiciones siguientes: a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza. b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público. c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la zona de calificación que le sea de aplicación. d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces de parcela o patios mancomunados."

Artículo 4.34.- Ventilación e iluminación. "1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local. 2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil."

De la comprobación de la documentación gráfica aportada se constata que las viviendas proyectadas no cumplen las condiciones anteriores, al no garantizar que las piezas habitables que son tanto dormitorios como salón-comedor, dispongan de las superficies mínimas de situación, iluminación y ventilación natural exigidas por la normativa.

Por otro lado, se propone la apertura de una trampilla en la cubierta inclinada a dos aguas, actuación que no resulta autorizable según las condiciones de estética - composición y construcciones por encima de la altura máxima permitida, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.19 y 4.71 del PEPRICH.

Concluye la arquitecta municipal que: "examinada la documentación aportada y a la vista de las características de la actuación pretendida, esta no se considera viable, al proyectarse la creación de dos viviendas independientes que no cumplen las condiciones de vivienda exterior ni las condiciones de salubridad, iluminación y ventilación de las piezas habitables, exigidas por las Normas Urbanísticas y por el PEPRICH. En consecuencia, se INFORMA NO FAVORABLE a la licencia solicitada por no ajustarse a la normativa urbanística municipal.»

Tercero.- Con fecha 28 de julio de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido desfavorable y con código seguro de verificación PgPDLJfDMzsytnX/GilyRA==

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- 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.

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.

SEGUNDA.- Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, están sujetos a previa licencia urbanística

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	47/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

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, así como las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente.

El apartado tercero del mismo precepto establece que serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, cuando tengan por objeto la realización de actos y usos contemplados en el artículo 153.2 de la misma Ley.

TERCERA.- El artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre dispone que las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. La Administración está obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal.

En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas deberá constar un informe técnico y otro jurídico de los servicios municipales sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.

El precepto legal añade que el transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para entenderla estimada, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

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

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de las condiciones de uso urbanístico, tipología de la edificación, edificabilidad, altura, ocupación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, así como las 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.

QUINTA.- La jurisprudencia ha perfilado con precisión el valor de los informes técnicos en el seno de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas. El otorgamiento de licencias constituye una actividad reglada que excluye cualquier discrecionalidad

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	48/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



administrativa, debiendo la Administración resolver conforme a la normativa urbanística aplicable (SSTS de 19/01/1987, 08/07/1989, 22/09/1989, 16/10/1989, 13/11/1989, 17/06/1990, 16/04/1992 y 08/06/1998).

En el mismo sentido, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística, conforme a la doctrina legal fijada por el Tribunal Supremo en sentencia de 28 de enero de 2009, asumida por el legislador y declarada constitucional por las SSTC 143/2017 y 75/2018. Así lo recoge expresamente la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 6 de marzo de 2023 (nº 150/2023), al señalar que «cuando los informes técnicos emitidos que constan en el expediente ponen de relieve que el proyecto presentado contraviene la normativa urbanística aplicable, queda impedido el acogimiento a la pretensión de adquisición de licencia por silencio positivo».

Por su parte, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de junio de 2023 (nº 417/2023) recuerda que «para que opere la institución del silencio positivo se requiere la concurrencia simultánea de dos requisitos. El primero, transcurso de los plazos legales; el segundo, que la licencia solicitada sea ajustada al planeamiento y al resto del ordenamiento aplicable. Sin los dos requisitos no es posible la obtención de la licencia». Y añade que «si la licencia solicitada es contraria a la normativa urbanística aplicable es evidente que no se ha adquirido la licencia por silencio positivo, pues no se ha cumplido el elemento sustantivo de adecuación al planeamiento».

SEXTA.- Resulta de particular relevancia para el presente caso que el inmueble sito en Calle Muro nº 9 se encuentra catalogado con nivel de protección B2, ficha 112, según el Catálogo de Bienes Inmuebles del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (PEPRICH). Ello determina la plena aplicabilidad de las determinaciones de dicho Plan Especial, tanto en lo relativo a las condiciones estéticas y compositivas (artículos 4.19 y 4.71) como a las condiciones de salubridad, iluminación y ventilación de las piezas habitables (artículos 4.33 y 4.34).

La protección B2 asignada al inmueble comporta un régimen de intervención específico que debe ser rigurosamente observado en cualquier actuación que se pretenda realizar, máxime cuando el proyecto presentado contempla una actuación de reforma integral con cambio de uso que incide directamente sobre elementos protegidos.

SÉPTIMA.- Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. 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.

OCTAVA.- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometidos a licencia.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	49/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



NOVENA.- La documentación presentada por la solicitante adolece, además, de determinadas omisiones formales relevantes. En particular, el proyecto técnico se presenta sin visar, no se aporta justificante de abono de tasas municipales ni título de propiedad ni hoja de encargo de la dirección técnica, según se consigna en el propio informe técnico municipal. Todo ello sin perjuicio de que la causa sustantiva de la denegación reside, como ha quedado expuesto, en la contradicción material del proyecto con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU y del PEPRICH.

DÉCIMA.- De acuerdo con el artículo 166 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en caso de que se ejecutasen obras sin el preceptivo título habilitante o vulnerando sus términos, serían sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Asimismo, serían responsables los titulares de órganos administrativos que hubieran otorgado licencias sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable, así como los funcionarios facultativos que hubieran informado favorablemente cuando concurren dolo, culpa o negligencia graves.

De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada **NO RESULTA VIABLE** urbanísticamente, de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de fecha 16 de diciembre de 2025 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

El informe técnico emitido por la arquitecta municipal es claro, exhaustivo y concluyente al señalar las concretas determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU y del PEPRICH que resultan infringidas por el proyecto presentado: artículo 8.2.12.3.2 (condición de vivienda exterior), artículo 8.2.12.3.3 (condiciones de piezas habitables), artículos 4.33 y 4.34 del PEPRICH (salubridad, ventilación e iluminación) y artículos 4.19 y 4.71 del PEPRICH (condiciones de estética y composición).

Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto, se informa con carácter **DESFAVORABLE** la actuación sometida a licencia de obras y consistente en la ejecución de dos apartamentos-estudio mediante reforma de vivienda existente en Calle Muro nº 9, Medina Sidonia, por resultar contraria a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia.

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

Primera.- Denegar a D^a Julia Moreno Pantoja la licencia de obras solicitada para la ejecución de dos apartamentos-estudio mediante reforma de vivienda existente en Calle Muro nº 9, Medina Sidonia, de acuerdo al contenido expositivo de la presente.

Segunda.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras propuestas, de acuerdo con lo indicado por el interesado, se establece en 31.951,86 euros (treinta y un mil novecientos cincuenta y un euros con ochenta y seis

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	50/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



céntimos).

Tercera.- Notifíquese la presente resolución a la interesada, con indicación de los recursos que contra la misma procedan.

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

2.10.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_PPL_00032. Suspensión de las obras sin licencia que se realizan en la Parcela 50 del Polígono 36, en DS El Santísimo, Huerta de la Noria.

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_PPL_00032 sobre ejecución de obras en DS El Santísimo, Polígono 36, Parcela 50, Huerta de la Noria.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 3 de agosto de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. — Con fecha 27 de julio de 2026 tiene entrada en el registro municipal, con número 2026001755S, Acta de Inspección Urbanística de la Policía Local de fecha 25 de julio de 2026, suscrita por los agentes con números de placa P-2559 y O-2553, en la que se hace constar:

"Las obras consisten en la construcción de una vivienda de unos 100m² aproximadamente"

La obra se clasifica en el acta como **Obra Mayor — Nueva Edificación**, ubicada en **DS El Santísimo, Polígono 36, Parcela 50, Huerta de la Noria**, del término municipal de Medina Sidonia (Cádiz).

En la propia acta se hace constar que, en relación con la licencia urbanística, **se desconoce** la fecha de la concedida por la Junta de Gobierno Local, y se estima conveniente la inspección por parte de un técnico municipal.

En el acta se incorpora reportaje fotográfico del estado de la construcción los días 24 y 25 de julio de 2026, donde se aprecian las obras en curso.

Segundo. — Figuran como titulares de la parcela y responsables de las obras:

- D. Manuel García Benítez
- D^a. Rosa María Alvarado Tarifa

Con domicilio en C/ Pablo Iglesias 23, Es. 1 P01, Medina Sidonia (Cádiz).

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	51/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



Tercero. — Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, **no consta** la existencia de licencia urbanística que ampare las obras de construcción de vivienda de nueva planta descritas en el acta de inspección sobre la Parcela 50 del Polígono 36, en la Huerta de la Noria.

CONSIDERACIONES

Primera. — La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio, entre otras, de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Segunda. — Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 137.1 de la LISTA, las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

Tercera. — Por otra parte, el artículo 291 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, detalla que, en particular, estará sujeta a licencia urbanística: *"Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes"*.

La construcción de una vivienda de nueva planta de aproximadamente 100 m² encaja sin dificultad en este supuesto, constituyendo una obra de construcción de nueva planta sujeta a previa licencia urbanística municipal.

Cuarta. — De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.3 de la LISTA, cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística. Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Dichas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	52/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha confirmado reiteradamente la procedencia de estas medidas. En particular, la STSJ Andalucía n.º 5958/2024 declara que el precinto de obras como medida cautelar resulta proporcionado cuando está legalmente previsto, se circunscribe a las obras ejecutadas sin la preceptiva licencia y responde a la necesidad de garantizar la efectiva cesación de la actividad, evitando la consolidación de situaciones de hecho incompatibles con la legalidad urbanística.

Quinta. — La notificación del acuerdo de paralización podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas (art. 152.3, párrafo tercero, LISTA).

Sexta. — De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado (art. 152.3 LISTA, en relación con el art. 358 del Decreto 550/2022).

No obstante, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y menor onerosidad recogidos en el artículo 358.3 del Decreto 550/2022, no se adoptará la medida cautelar de suspensión de suministros cuando las obras en curso de ejecución sean de escasa entidad y se desarrollen en un inmueble que tenga la condición legal de domicilio de personas físicas, circunstancia que habrá de valorarse en el momento de la ejecución de la medida.

Séptima. — Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común. Conforme al artículo 154.2 de la LISTA, en caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros (art. 154.4 LISTA).

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	53/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Octava. — Sin perjuicio de la paralización, el artículo 152.4 de la LISTA establece que con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación se emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común, se dará audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

Novena. — La medida provisional de suspensión resulta procedente en este caso, habida cuenta de la entidad de la obra (vivienda de nueva planta de aproximadamente 100 m²), la ausencia de la preceptiva licencia urbanística que la ampare, y los perjuicios evidentes que se acarrearían tanto para el interés general urbanístico como para los propios interesados por la continuidad de unas obras que pudieran ser calificadas como contrarias a la ordenación urbanística de aplicación. La consolidación de situaciones de hecho sin el debido control administrativo preventivo compromete la eficacia del modelo de intervención urbanística legalmente establecido.

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

Primero. — Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente el titular y/o promotor de las obras, D. Manuel García Benítez y D^a. Rosa María Alvarado Tarifa, así como a la empresa constructora de las mismas, la **inmediata suspensión** de las obras sin licencia que se realizan en la **Parcela 50 del Polígono 36, en DS El Santísimo, Huerta de la Noria**, conforme establece el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que en el lugar se encuentren y el cese del suministro de cualquiera de los servicios públicos.

Segundo. — Apercibir a los interesados que el incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros, de conformidad con el artículo 154.2 de la LISTA. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda. Asimismo, se dispondrá la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

Tercero. — Ordenar el precinto de las obras que se ejecutan, así como comunicar a las empresas suministradoras de electricidad, telefonía y abastecimiento de agua el cese inmediato de los suministros a la obra sin licencia objeto del presente expediente, conforme se determina en el artículo 152.3 de la LISTA, que deberán hacerla efectiva en

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	54/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

un plazo máximo de cinco días desde la recepción de la presente y que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión.

Cuarto. — Que se libre notificación de la presente resolución a la Policía Local para que verifique si la orden de paralización de obras dictada se cumple, así como para que, una vez notificada la presente resolución, se proceda al precintado de las obras, instalaciones o usos.

Quinto. — Incoar el correspondiente procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, con emisión de los informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial y urbanística vigente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.4 de la LISTA, y con audiencia a los interesados antes de adoptar la resolución que proceda.

Este es el criterio de quien suscribe el presente, sin perjuicio de la procedencia de cualquier otro informe que legalmente sea necesario o preceptivo, y las apreciaciones que en el mismo se hagan.

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

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

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	55/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ESA_00017. Expediente relativo a la presunta comisión de una infracción en materia de higiene urbana y limpieza.

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

Visto el expediente sancionador iniciado ante la presunta comisión de una infracción en materia de higiene urbana y limpieza pública, expediente nº 2026_11023_ESA_00017.

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.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero. Se recibe denuncia de la Guardia Civil de fecha 12 de marzo de 2025, en la que se relata cómo los agentes de la autoridad sorprenden al presunto responsable miccionando en la vía pública y responsabilizando de tales hechos a Don Ivan González Rojas (con DNI. ***8232**).

Segundo. Con fecha 31 de marzo de 2025 la Junta de Gobierno Local acuerda el Inicio de Expediente Sancionador, notificándose la misma a través de anuncio del BOE de fecha 7 de junio de 2025, por no haberse podido practicar la misma en la dirección que consta en el expediente, no constando en el mismo que se hayan presentado alegaciones.

Tercero. Con fecha 22 de septiembre de 2025 fue dictada propuesta de resolución por parte del instructor, notificándose al interesado mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial del Estado (Suplemento de Notificaciones) de fecha 13 de febrero de 2026 (BOE núm. 39), de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al no haberse podido practicar la notificación personal en el domicilio que consta en el expediente.”

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primero. Se considera probado, a través de la denuncia de la Guardia Civil que obra en el expediente, que el presunto responsable fue sorprendido por los agentes realizando sus necesidades fisiológicas frente al número siete de la calle San Juan.

Segundo. Se considera infringido el artículo 17.g) de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107), que prohíbe expresamente «realizar cualquier acto que

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	56/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



produzca suciedad o sea contrario a la limpieza y decoro de la vía pública (micciones o deposiciones humanas, etc.)».

Tercero. En aplicación del artículo 25.1 de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107), la infracción hay que considerarla como leve, al no concurrir ninguna de las circunstancias que el precepto reserva para la calificación como grave.

Cuarto. Se aprecia la responsabilidad directa de Don Ivan González Rojas (con DNI. ***8232**), en su condición de autor material de los hechos, conforme al artículo 26.a) de la Ordenanza.

Quinto. Las infracciones descritas pueden ser sancionadas con multa de hasta 750 euros, de acuerdo con el artículo 31 de la Ordenanza.

Sexto. La graduación de las posibles sanciones se detalla en la Ordenanza Municipal de Limpieza Pública, en su artículo 30, detallándose las siguientes circunstancias:

- Existencia de los perjuicios causados.
- Naturaleza de la infracción.
- Gravedad del daño producido.
- Grado de malicia, participación y beneficio obtenido.
- Irreversibilidad del daño producido.
- Reincidencia.

La infracción, al considerarse leve, puede ser sancionada con multa de hasta 750 euros, incluido el apercibimiento. La cantidad media de la escala se establece en 375 euros.

De acuerdo a las circunstancias del caso y el contenido del expediente se estima que la infracción ha de examinarse en la escala inferior de la horquilla. Y por tanto el límite de la escala ha de establecer su límite máximo en la mitad de la misma, esto es 375 euros.

Asignándole a cada elemento de graduación un valor de sexto del total, y por tanto 62,50 euros.

No consta en el expediente la existencia de perjuicios de ningún tipo y en la denuncia policial no se mencionan ninguno. Esta circunstancia se ha de considerar en su vertiente atenuante.

La naturaleza de la infracción descrita no permite asignarle una especial significación punitiva ni consta que haya generado alarma social ni quejas vecinales que se conozcan. Esta circunstancia se ha de considerar en su vertiente atenuante.

No consta en el expediente, ni se destaca en la denuncia policial, la gravedad de la conducta infractora. Esta circunstancia se ha de considerar en su vertiente atenuante.

De acuerdo con el contenido de la denuncia, la Guardia Civil recalca el hecho de la proximidad de servicios públicos habilitados. Esta renuncia a usar los servicios a pesar de su disponibilidad ha de reconducirse a una conducta maliciosa por parte del presunto responsable. Esta circunstancia se ha de considerar en su vertiente agravante, pero incompleta al no juzgarse su grado de participación o beneficio obtenido, que en todo caso no ha quedado acreditado.

No parece que los daños producidos sean irreversibles, antes al contrario. Esta

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	57/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



circunstancia se ha de considerar en su vertiente atenuante.

No consta que el presunto responsable haya sido sancionado por infracciones de similar naturaleza a la que se examina. Esta circunstancia se ha de considerar en su vertiente atenuante.

Por tanto, y de acuerdo con lo expuesto hasta el momento, y partiendo de la cantidad media y en el sentido decreciente de la escala, habría que restarle el concurso de cinco atenuantes (312,5 euros) y sumarle un agravante parcial (62,5/3 euros), con lo que la sanción alcanzaría la cantidad de 83,33 euros.

Séptimo. No constan en el expediente alegaciones presentadas por el interesado.”

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

Primero. Declarar cometida la infracción a disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107) por miccionar en la vía pública (calle San Juan).

Segundo. Declarar la responsabilidad de Don Ivan González Rojas (con DNI. ***8232**) por los hechos descritos.

Tercero. Imponer a Don Ivan González Rojas (con DNI. ***8232**) como responsable de los hechos, la multa establecida en el artículo 31 de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza Urbana (publicada en el Boletín de la Provincia de Cádiz de fecha 7 de junio de 2012, número 107), en una cuantía que alcanza la cantidad de 83,33 euros (OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS).

Cuarto. Poner en conocimiento de Don Ivan González Rojas de la existencia de una alternativa a la ejecución de la sanción económica, si se cumplieran los requisitos previstos legalmente en la ordenanza municipal de aplicación, mediante la prestación de trabajos en beneficio de la comunidad incluyendo formación e información sobre las normas que haya infringido.

Quinto. 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.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	58/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



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 referencia 23/2026/14/6:

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

7.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_IUR_00025. Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de obra nueva declarada sobre finca registral 9.789.

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 escrito presentado ante este Ayuntamiento por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00025

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22.06.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 8 de abril de 2026 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación con fecha 18 de mayo de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que concluye:

“A la vista de lo expuesto y realizadas las oportunas comprobaciones, se puede confirmar que la edificación, incluida en la declaración de obra nueva objeto de la inscripción, tiene una antigüedad superior a los seis años.

Igualmente se informa que, mediante inspección ocular y salvo vicios ocultos, la edificación NO se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	59/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



Consta informe previo sobre la finca de referencia, según expediente por inscripción de la registral de finca colindante con dominio público nº **2025-11023-IUR-00009**, así como informe complementario.“

Vistas las siguientes consideraciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	60/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



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

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

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

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

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

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

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

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

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	61/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

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

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

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

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

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

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

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

La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	62/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



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

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 9.789 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

- Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por la Notaria de Cádiz, Doña María de la Paz Sánchez-Ossorio Rivas, el día 14 de agosto de 2025 y número de protocolo 1.681 se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
- Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
- Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
- Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_PPL_00030. Expediente de protección de la legalidad urbanística y ambiental por la actividad de taller mecánico de reparación de vehículos sin licencia en C/ Padrón, 21, Los Badalejos.

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_PPL_00030 relacionado con la actividad de Taller Mecánico de reparación de vehículos en C/ Padrón, 21, Los Badalejos.

Visto el informe jurídico emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 24 de julio de 2026.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	63/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



Se han examinado los siguientes documentos obrantes en el expediente:

- Informe de la Patrulla SEPRONA de Medina Sidonia de 20 de abril de 2025 (Expediente 2025-101180-0000047), levantado tras inspección el 14 de abril de 2025 a las 20:47 horas, del que resultan: motores desguazados, restos de piezas, residuos de taller (filtros, aceites), herramientas de desmontaje, nueve vehículos en estado de abandono, ausencia de autorización de actividad y de documentación de tratamiento de residuos. El inspeccionado manifiesta dedicarse profesionalmente a la compra de vehículos averiados, su reparación y posterior venta, y reconoce carecer de licencia.
- Informe de la Policía Local de Medina Sidonia de 21 de septiembre de 2025, que recoge: quejas vecinales por ejercicio de taller sin licencia; vertido de aceite por la vía pública discurriendo paralelo al bordillo hasta rejilla de alcantarillado (limpiado posteriormente con arena secante); llegada frecuente de vehículos grúa con turismos para su reparación; trabajos de cambio de aceite y mecánica en vía pública.
- Informe de la Patrulla SEPRONA de Medina Sidonia de 1 de octubre de 2025, tras nueva inspección el 30 de septiembre de 2025, del que resulta: persistencia de la actividad; vehículos en estado de abandono sin matrículas; residuos industriales en patio frontal; vehículos con ITV caducada y sin seguro obligatorio; vegetación alta indicativa de abandono prolongado. Se identifica a D. Jorge Moreno Coronil (DNI 48977963S) y se refiere denuncia previa del año 2019 por los mismos hechos.

HECHOS ACREDITADOS

De los documentos examinados resultan acreditados los siguientes hechos:

Primero.- D. Jorge Moreno Coronil ejerce, en la vivienda sita en C/ Padrón nº 21, Los Badalejos, Medina Sidonia, la actividad de taller mecánico de reparación de vehículos a motor, incluyendo compra de vehículos averiados para su reparación y posterior venta, desmontaje de motores y piezas, y almacenamiento de residuos de taller.

Segundo.- La actividad se desarrolla en parcela de naturaleza rústica (referencias catastrales 11023A061000130000ZX o 11023A061000140000ZI según informe SEPRONA), así como en la vía pública adyacente.

Tercero.- El interesado carece de toda licencia o título habilitante: no dispone de licencia municipal de actividad, ni de calificación ambiental, ni de licencia de obras, ni de autorización como productor o gestor de residuos. No consta alta en el IAE, en la Seguridad Social ni en el Registro de Consumo.

Cuarto.- Existen vertidos de aceite y otros residuos de taller a la vía pública y a la red de alcantarillado, así como almacenamiento incontrolado de residuos peligrosos (aceites, filtros) y abandono de vehículos en descomposición con riesgo de lixiviados al medio.

Quinto.- La actividad ha sido denunciada en tres ocasiones: 2019 (antecedente referido por SEPRONA), abril de 2025 y septiembre-octubre de 2025, sin que el interesado haya

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	64/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



iniciado trámite alguno de legalización. Existe, por tanto, reincidencia acreditada.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Competencia municipal

El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Alcalde la competencia para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y ambiental, en particular la suspensión de actividades ejercidas sin título habilitante.

El artículo 143.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, atribuye al Ayuntamiento la competencia para adoptar medidas cautelares de suspensión «si las actividades están sujetas únicamente a licencia de actividad». El artículo 143.5 habilita la suspensión inmediata «en aquellos casos en que exista daño o riesgo grave e inminente para el medio ambiente o la salud de las personas, indistintamente por el órgano municipal o autonómico competente que tenga conocimiento de los daños o riesgos existentes».

La competencia en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde igualmente al Alcalde conforme al artículo 152 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación con el artículo 154.2 del mismo texto legal en cuanto a la imposición de multas coercitivas.

SEGUNDO.- Naturaleza jurídica de la orden de suspensión: medida cautelar, no sanción

La jurisprudencia del Tribunal Supremo es unánime: la orden de suspensión o cese de una actividad ejercida sin la preceptiva licencia **no constituye sanción administrativa**, sino una medida de restablecimiento del orden jurídico quebrantado, de naturaleza cautelar, que puede adoptarse «de plano, sin necesidad de audiencia previa» —STS de 7 de abril de 2000 (Rec. 3624/2000)— aunque sea aconsejable su práctica. En el mismo sentido, la STS de 25 de enero de 2001 (Rec. 362/2001) declara que «la orden de cierre, consecuencia del ejercicio ilegal de la actividad, no es propiamente una sanción administrativa, no pudiendo considerarse como tales todos los actos de las Administraciones públicas que tienen un contenido desfavorable para los particulares».

TERCERO.- La actividad clandestina no genera derechos por el transcurso del tiempo

Es doctrina pacífica que el ejercicio de una actividad sin licencia constituye una situación de clandestinidad que no queda legitimada por el transcurso del tiempo, pudiendo la Administración acordar la paralización y clausura en cualquier momento, sin más requisitos que acreditar la inexistencia del título que la ampare y conceder el preceptivo trámite de audiencia. La STS de 18 de mayo de 2000 (Rec. 4960/2000) es taxativa: «la actividad ejercida sin licencia, con carácter clandestino, no genera derechos adquiridos que puedan oponerse a la aplicación del planeamiento urbanístico vigente, aunque la Administración haya tenido conocimiento de su existencia y la haya tolerado durante años».

En materia de restablecimiento de la legalidad, el artículo 153.1 LISTA fija un plazo de

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	65/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



seis años desde la completa terminación de los actos o usos o desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. La actividad aquí analizada sigue en curso, por lo que no ha transcurrido plazo alguno que limite la potestad de restablecimiento.

CUARTO.- Incompatibilidad urbanística de la actividad con el suelo rústico

La parcela donde se ejerce la actividad está clasificada como suelo rústico (referencias catastrales de naturaleza agrícola). Los usos ordinarios del suelo rústico son, conforme al artículo 21 LISTA, los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. La actividad de taller mecánico **no constituye un uso ordinario** del suelo rústico.

Para ser autorizable requeriría, conforme al artículo 22 LISTA, una **autorización previa** como actuación extraordinaria de interés público o social, con previo informe vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio si la actuación tiene incidencia supralocal, y sujeta a una **prestación compensatoria** del 10% del presupuesto de ejecución material.

La jurisprudencia del TSJ de Andalucía (STSJ Andalucía n. 2921/2023) ha admitido la posibilidad de implantar talleres mecánicos en suelo no urbanizable vinculados al servicio de carreteras, pero solo cuando el planeamiento municipal lo prevé expresamente y mediante el correspondiente proyecto de actuación. No consta que el planeamiento de Medina Sidonia contemple tal posibilidad para la parcela en cuestión, ni se ha tramitado proyecto de actuación alguno.

QUINTO.- Riesgo medioambiental que justifica la suspensión inmediata

Los hechos constatados revelan un riesgo grave e inminente para el medio ambiente y la salud de las personas: vertidos de aceite a la vía pública y al alcantarillado, almacenamiento incontrolado de residuos peligrosos (aceites, filtros, baterías), y vehículos en descomposición con riesgo de lixiviados al suelo y a las aguas subterráneas.

El artículo 143.5 GICA habilita expresamente la suspensión inmediata y motivada en estos casos, sin necesidad de agotar el trámite de audiencia previa cuando la urgencia lo exige, como confirma la STS de 28 de marzo de 2000 (Rec. 2244/2000): «cuando concurren la ausencia de licencia y condiciones concretas de peligro para la salud pública, la Administración no solo está habilitada sino obligada a actuar con prontitud e inmediatez».

SEXTO.- Régimen sancionador concurrente

Los hechos son constitutivos de las siguientes infracciones administrativas:

a) Infracción urbanística grave: artículo 161.3.a) LISTA — «la realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos».

b) Infracción ambiental muy grave: artículo 134.1 GICA — «el inicio, la ejecución parcial o total o la modificación sustancial de las actuaciones sometidas por esta Ley a calificación ambiental sin el cumplimiento de dicho requisito». Sanción: multa de 240.401 a 2.404.000 euros.

c) Infracción muy grave en materia de residuos: artículo 108.2.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados — «el abandono, el vertido y la gestión incontrolada de residuos peligrosos». Sanción conforme al artículo 177 de la Ley 2/2026,

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	66/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía: multa de 50.001 a 2.000.000 de euros.

d) Infracciones concurrentes adicionales: ejercicio de actividad económica sin alta en el IAE ni declaración fiscal; sin alta en Seguridad Social; sin cumplimiento de la normativa de consumo; y responsabilidad de los titulares registrales de los vehículos abandonados por no haberlos entregado a un Centro Autorizado de Tratamiento.

A la vista de los hechos y fundamentos expuestos, se propone a la Junta de Gobierno Local de acuerdo con la delegación de en competencia atribuida por el Sr. Alcalde, la adopción del siguiente Acuerdo, que integra las medidas cautelares de suspensión, el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y la incoación del expediente sancionador:

Primero.- Ordenar la **suspensión inmediata y cautelar** de la actividad de taller mecánico de reparación de vehículos a motor ejercida por D. Jorge Moreno Coronil (DNI ...963S) en la vivienda y parcela sita en C/ Padrón nº 21, Los Badalejos, Medina Sidonia, por carecer de licencia municipal de actividad, licencia ambiental y demás títulos habilitantes exigidos por la normativa vigente, y por existir riesgo grave e inminente para el medio ambiente y la salud de las personas.

Segundo.- Adoptar, como medidas cautelares complementarias necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, las siguientes:

- Precinto de las instalaciones, maquinaria, herramientas y elementos auxiliares afectos a la actividad.
- Retirada de materiales y residuos de taller a costa del interesado, con advertencia de ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento.
- Prohibición de acceso de nuevos vehículos al recinto para su reparación.
- Requerimiento a las compañías suministradoras de energía eléctrica y agua para la suspensión del suministro en la parte de la finca afecta a la actividad, salvo que la vivienda tenga la condición legal de domicilio habitual del interesado.

Tercero.- Incoar **procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y ambiental**, concediendo al interesado un plazo de **dos meses** para que inste la legalización de la actividad mediante la presentación de la correspondiente solicitud de licencia municipal, calificación ambiental y, en su caso, autorización previa de actuación extraordinaria en suelo rústico, con la advertencia expresa de que, transcurrido dicho plazo sin haberla instado, o declarada la imposibilidad de legalización, se procederá al cese definitivo de la actividad y a la orden de demolición o desmantelamiento de las instalaciones afectas a la misma con reposición del terreno a su estado original, a costa del interesado, conforme al artículo 152.5 y 6 de la Ley 7/2021 LISTA.

Cuarto.- Incoar simultáneamente **expediente sancionador** por las infracciones urbanísticas, ambientales y de residuos concurrentes, con propuesta de sanción en su cuantía máxima atendiendo a la agravante de reincidencia, mediante acuerdo separado de incoación con nombramiento de instructor y secretario del procedimiento.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	67/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Quinto.- Dar traslado del presente resolución y de las actuaciones practicadas a los siguientes organismos a los efectos de que, en el ámbito de sus respectivas competencias, adopten las medidas que estimen procedentes:

- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Industria, Energía y Minas.
- Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Salud y Consumo.
- Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Cádiz.
- Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Cádiz.
- Confederación Hidrográfica del Guadalete-Barbate.

Sexto.- Notificar la presente resolución al interesado, con indicación de los recursos que contra la misma procedan, y requerir a la Policía Local de Medina Sidonia para que, en coordinación con el SEPRONA de la Guardia Civil, proceda a la ejecución material de las medidas acordadas en los apartados primero y segundo, levantando la correspondiente acta de ejecución.

Séptimo.- Advertir al interesado que el incumplimiento de la orden de suspensión inmediata dará lugar a la imposición, mientras persista, de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, de seiscientos euros (artículo 154.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA), sin perjuicio de la ejecución forzosa de la suspensión y de las medidas complementarias acordadas, así como de la deducción del correspondiente testimonio al Ministerio Fiscal por si los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia grave del artículo 556 del Código Penal.

7.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2025_11023_RDV_00001. Inscripción de Dña. Tamara Núñez Guerrero y D. Miguel Ángel Berrocal García en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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. 2025_11023_RDV_00001 sobre Inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de VPO.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 10 de noviembre de 2025 se presenta por Doña Tamara Núñez Guerrero, en modelo normalizado MAU/011, solicitud de inscripción en el Registro Público

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	68/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, haciendo constar como segundo solicitante a Don Miguel Ángel Berrocal García y como miembros de la unidad familiar a los hijos menores de ambos: Ángel Berrocal Núñez (nacido el 31 de enero de 2018) y Claudia Berrocal Núñez (nacida el 17 de mayo de 2022).

Segundo.- La unidad familiar se encuentra empadronada en la vivienda sita en C/ Cartagineses n.º 15, de Medina Sidonia, según volante de empadronamiento colectivo expedido por el Ayuntamiento en fecha 26 de diciembre de 2025, con antigüedad de empadronamiento para todos los miembros desde el 12 de septiembre de 2024.

Tercero.- Con fecha 30 de enero de 2026, el Técnico de Urbanismo emitió informe advirtiendo que la solicitud no reunía los requisitos exigidos, señalando la necesidad de subsanar los siguientes extremos:

- La solicitud deberá ir firmada por todos los mayores de 18 años que compongan la unidad familiar o de convivencia.
- Copia de las declaraciones correspondientes al último ejercicio fiscal del IRPF con plazo de presentación vencido (ejercicio 2024) de cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- Aportar declaración responsable de no ser titulares de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en el art. 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Certificación catastral acreditativa de que ni la persona solicitante ni los miembros de su unidad familiar son propietarios de otra vivienda o de un derecho real de uso sobre la misma, o autorización a la Administración de cada uno de dichos miembros para efectuar consulta a través del Sistema electrónico de la Dirección General de Catastro.

Cuarto.- Mediante escrito notificado el 2 de febrero de 2026, se requirió a Doña Tamara Núñez Guerrero para que, en el plazo máximo de diez días, subsanara las deficiencias señaladas, con advertencia de desistimiento y caducidad.

Quinto.- Con fecha 18 de marzo de 2026, los solicitantes presentan escrito de subsanación acompañando la siguiente documentación:

- Autorización expresa de ambos solicitantes —Doña Tamara Núñez Guerrero (DNI ***4383**) y Don Miguel Ángel Berrocal García (DNI ***5120**)— para que el Ayuntamiento de Medina Sidonia consulte a través del Sistema Electrónico de la Dirección General de Catastro que no son propietarios de otra vivienda o de un derecho real de uso sobre la misma, documento firmado por ambos.
- Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2024 de Don Miguel Ángel Berrocal García, presentada en tributación individual, con una base imponible general de 3.228,06 € y rendimientos netos del trabajo de 10.530,06 €.
- Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2024 de Doña Tamara Núñez Guerrero, presentada en tributación individual, con una base imponible general de 6,05 € y rendimientos netos del trabajo de 0 €.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	69/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Sexto.- Examinada la solicitud inicial y la documentación complementaria aportada, la solicitud contiene los siguientes datos relevantes:

- Datos de los solicitantes: Doña Tamara Núñez Guerrero (DNI ***4383**), nacida el 17 de diciembre de 1994, de nacionalidad española; y Don Miguel Ángel Berrocal García (DNI ***5120**), nacido el 20 de febrero de 1988, de nacionalidad española. Domicilio común: C/ Tartessos n.º 74, Medina Sidonia.
- Unidad familiar o de convivencia: ambos solicitantes y los hijos menores de ambos, Ángel Berrocal Núñez (nacido el 31 de enero de 2018, DNI ***1062**) y Claudia Berrocal Núñez (nacida el 17 de mayo de 2022, DNI ***1117**). Total: cuatro miembros.
- Datos económicos: la suma de las bases imponibles de ambos solicitantes asciende a 3.234,11 €, lo que supone un ingreso de 808,53 € por miembro de la unidad familiar.
- Cupos de especial protección: no se ha marcado ningún cupo de especial protección, por lo que la unidad familiar se integraría en el cupo general.
- Régimen de acceso: alquiler.
- Número de dormitorios: 3.
- Necesidad de vivienda adaptada: no manifiestan necesitarla.
- Declaración sobre otros municipios: manifiestan no haber presentado solicitud en otros Registros.
- Declaración responsable de no titularidad de otra vivienda: suscrita en el formulario de solicitud y complementada por la autorización de consulta catastral firmada por ambos.

CONSIDERACIONES

Primero.- Sobre la admisibilidad de la subsanación. El requerimiento de subsanación fue notificado a los interesados en fecha 2 de febrero de 2026. La subsanación fue presentada el 18 de marzo de 2026. Entre ambas fechas ha transcurrido más de un mes, lo que excede los diez días hábiles concedidos. No obstante, el propio requerimiento contenía la advertencia del artículo 95 de la Ley 39/2015: transcurridos tres meses sin la aportación de la documentación requerida, se producirá la caducidad del procedimiento. Habiéndose presentado la subsanación dentro de dicho plazo de tres meses y no habiéndose dictado resolución declarativa de desistimiento, procede admitir la documentación presentada y continuar la tramitación.

Segundo.- El artículo 7.1 de la Ordenanza establece que «cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad». El formulario de solicitud inicial aparecía firmado únicamente por Doña Tamara Núñez Guerrero.

Tercero.- La subsanación presentada el 18 de marzo de 2026 incluye un documento de autorización de consulta catastral firmado por ambos solicitantes —Doña Tamara Núñez Guerrero y Don Miguel Ángel Berrocal García—. Si bien dicho documento no consiste en una nueva firma del formulario de solicitud, de su contenido se desprende inequívocamente la voluntad de Don Miguel Ángel Berrocal García de participar en el procedimiento de inscripción, manifestando su consentimiento expreso para que la Administración verifique los datos relativos a la titularidad de inmuebles. Conforme al

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	70/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

principio de conservación de actuaciones y al principio *pro actione* que rige el procedimiento administrativo, debe entenderse subsanado el defecto de firma, sin perjuicio de requerir la firma del formulario original en un momento posterior si el instructor lo estima necesario.

Cuarto. Sobre la vecindad administrativa.- El artículo 12.2.b) de la Ordenanza exige, para el régimen de alquiler, que el demandante esté empadronado en el término municipal de Medina Sidonia con al menos un año de antelación al inicio del proceso de selección correspondiente. La antigüedad de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar data del 12 de septiembre de 2024. A la fecha de la solicitud (10 de noviembre de 2025), habían transcurrido aproximadamente catorce meses, cumpliendo por tanto el requisito del año de empadronamiento.

Quinto.- A efectos del baremo de alquiler del artículo 12 de la Ordenanza, el tiempo de empadronamiento entre 1 y 5 años otorga 1 punto en el bloque de tiempo de empadronamiento.

Sexto.- Sobre el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida. Ambos solicitantes son mayores de edad (Doña Tamara Núñez Guerrero, nacida el 17 de diciembre de 1994; Don Miguel Ángel Berrocal García, nacido el 20 de febrero de 1988) y acreditan su interés en residir en Medina Sidonia mediante el volante de empadronamiento colectivo.

Séptimo.- En cuanto a los requisitos sustantivos de acceso:

a) Límite de ingresos. Se han presentado las declaraciones del IRPF del ejercicio 2024 de ambos solicitantes, ambas en tributación individual. Don Miguel Ángel Berrocal García declara una base imponible general de 3.228,06 € (rendimientos del trabajo). Doña Tamara Núñez Guerrero declara una base imponible general de 6,05 € (rendimientos del trabajo de 0 €, más una ganancia patrimonial de 6,05 €, y una deducción por maternidad de 1.200 €). La suma de las bases imponibles asciende a 3.234,11 € para una unidad familiar de cuatro miembros.

El ingreso por miembro asciende a 808,53 €. Considerando el IPREM vigente para 2024 (7.200 € anuales en 12 pagas), el coeficiente resultante es de **0,11 veces el IPREM por miembro**, situándose en el tramo de ingresos entre 0,10 y 0,25 veces el IPREM. Este coeficiente cumple holgadamente los requisitos de acceso a todos los programas del Plan Vive en Andalucía y otorga 8 puntos en el bloque de ingresos del baremo de alquiler del artículo 12 de la Ordenanza, la segunda puntuación más alta prevista en dicho baremo.

b) Vecindad administrativa. Como se ha indicado, la antigüedad de empadronamiento desde el 12 de septiembre de 2024 supera el año mínimo exigido (arts. 10.1.e y 12.2.b de la Ordenanza).

c) No titularidad de otra vivienda. La declaración responsable obra en el formulario de solicitud y se complementa con la autorización expresa de ambos solicitantes para que el Ayuntamiento consulte los datos catastrales. No consta indicio alguno que contradiga la declaración.

d) Autonomía económica. Don Miguel Ángel Berrocal García percibe rendimientos del trabajo por importe de 13.351,70 € íntegros en 2024. Doña Tamara Núñez Guerrero

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	71/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



declara ingresos muy reducidos pero percibe la deducción por maternidad, lo que acredita una situación de cuidado de hijos menores. Del conjunto de la unidad familiar se desprende una situación económica de vida independiente.

e) Inscripción registral. La presente resolución tiene por objeto la práctica de la inscripción.

Octavo.- Sobre el cumplimiento de los requisitos documentales y la inexistencia de causas de denegación. Examinada la documentación a la luz del artículo 7.4 de la Ordenanza, se verifica el cumplimiento de todos los apartados. La solicitud contiene los datos identificativos, la declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar, los ingresos anuales acreditados mediante las declaraciones del IRPF, la declaración responsable de no titularidad, la declaración sobre otros municipios, el régimen de acceso (alquiler), el número de dormitorios (3) y el volante de empadronamiento. Incluye asimismo las autorizaciones exigidas.

Noveno.- Los solicitantes no han marcado ningún cupo de especial protección en el apartado 4 del formulario, por lo que la unidad familiar se inscribirá en el **cupo general** (art. 11.2, Cupo D de la Ordenanza). No obstante, en el momento de la selección para el régimen de alquiler, la puntuación obtenida en el baremo del artículo 12 será determinante de la posición en el listado, con independencia del cupo.

Décimo.- Conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza, no concurre ninguna causa de denegación: la solicitud está completa tras la subsanación; los ingresos se sitúan dentro de los umbrales del Plan Vive (muy por debajo, en el tramo de 0,10-0,25 IPREM); no consta plurinscripción familiar ni intermunicipal; y no constan renunciaciones previas.

Undécimo.- Sobre el baremo de alquiler aplicable. A efectos meramente informativos, y sin perjuicio de la baremación que deba practicarse en el momento de la selección para promociones concretas, la unidad familiar obtendría la siguiente puntuación orientativa en el baremo de alquiler del artículo 12 de la Ordenanza:

Bloque	Concepto	Puntos
Ingresos	Entre 0,10 y 0,25 veces IPREM por miembro	8
Tiempo de empadronamiento	De 1 a 5 años	1
Grupos de especial protección	No concurren	0
Necesidad de vivienda	A determinar en el momento de la baremación	—

La puntuación en el bloque de necesidades de vivienda protegida y por hijos a cargo (2 puntos por cada hijo: 4 puntos en total) deberá determinarse en el momento de la baremación por el área municipal de servicios sociales, conforme al artículo 12.2.d) de la Ordenanza.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	72/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



Duodécimo.- Sobre el plazo de resolución. La solicitud fue presentada el 10 de noviembre de 2025. El plazo de resolución de treinta días previsto en el artículo 7.7 de la Ordenanza ha estado suspendido desde la notificación del requerimiento de subsanación (2 de febrero de 2026) hasta la presentación de la subsanación (18 de marzo de 2026), conforme al artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015. Una vez alzada la suspensión, procede dictar resolución expresa.

Decimotercero.- Sobre la práctica de la inscripción. Verificados los datos y cumplidos los requisitos, procede dictar resolución estimatoria y practicar la inscripción en los términos previstos en el artículo 8 de la Ordenanza, haciendo constar:

- Los datos exigidos por el artículo 7.4 de la Ordenanza.
- La composición de la unidad familiar: Doña Tamara Núñez Guerrero (solicitante 1), Don Miguel Ángel Berrocal García (solicitante 2), Ángel Berrocal Núñez (hijo) y Claudia Berrocal Núñez (hija).
- La clasificación en el grupo de acceso por ingresos de 0,11 veces el IPREM por miembro.
- El cupo general.
- El régimen de tenencia: alquiler.
- La necesidad de 3 dormitorios.

La fecha de inscripción y el número correlativo que corresponda.

Decimocuarto.- Conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, la inscripción deberá renovarse cada dos años mediante nueva declaración responsable, plazo que prevalece sobre los tres años del artículo 9.1 de la Ordenanza en virtud del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 CE).

Decimoquinto.- Sobre la atribución de competencias para resolver. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ordenanza Municipal, la dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, todo ello sin perjuicio de la delegación de competencias atribuida a la Junta de Gobierno Local. La presente propuesta se eleva a dicho órgano a los efectos de que dicte la resolución que proceda.

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

Primero.- Estimar la solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia formulada por Doña Tamara Núñez Guerrero y Don Miguel Ángel Berrocal García con fecha 10 de noviembre de 2025.

Segundo.- Practicar la inscripción de Doña Tamara Núñez Guerrero (DNI ***4383**), Don Miguel Ángel Berrocal García (DNI ***5120**) y de los hijos menores Ángel Berrocal Núñez (DNI ***1062**) y Claudia Berrocal Núñez (DNI ***1117**) en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, con los siguientes

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	73/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



datos:

- Composición de la unidad familiar o de convivencia: Doña Tamara Núñez Guerrero (nacida el 17 de diciembre de 1994), Don Miguel Ángel Berrocal García (nacido el 20 de febrero de 1988), Ángel Berrocal Núñez (nacido el 31 de enero de 2018) y Claudia Berrocal Núñez (nacida el 17 de mayo de 2022).
- Grupo de acceso por ingresos: 0,11 veces el IPREM por miembro (ejercicio 2024).
- Cupo: general.
- Régimen de tenencia preferente: alquiler.
- Número de dormitorios: 3.
- Fecha de inscripción: la de la presente resolución.
- Número correlativo de inscripción: el que corresponda según el orden de presentación en el Registro.

Tercero.- Atribuir a la inscripción una vigencia de dos años desde la fecha de la presente resolución, renovable a solicitud de los interesados en los tres meses anteriores a su finalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, que prevalece sobre el artículo 9.1 de la Ordenanza Municipal en virtud del principio de jerarquía normativa.

Cuarto.- Comunicar a los solicitantes la práctica de la inscripción, con indicación de los derechos y obligaciones que les asisten, y en particular:

- La obligación de comunicar al Registro cualquier modificación de los datos inscritos en el plazo de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato, salvo los datos económicos que deberán comunicarse entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de cada año, conforme al artículo 9.4 de la Ordenanza.
- La advertencia de que el incumplimiento del deber de comunicación conllevará la suspensión de los efectos de la inscripción con pérdida del orden en el listado, conforme al artículo 8.4 de la Ordenanza.
- La necesidad de renovar la inscripción cada dos años mediante nueva declaración responsable, conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025.
- La obligación de cumplir los requisitos para ser destinatarios de vivienda protegida en el momento en que adquieran la condición de adjudicatarios, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza.
- La obligación de que la adjudicación coincida con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral, conforme al artículo 8.6 de la Ordenanza.

Quinto.- Notificar la presente resolución a los interesados, con indicación de que contra la misma, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, ante la Alcaldía-Presidencia de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_RDV_00033. Inscripción de Dña. Laura Macías Cornejo en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	74/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



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_RDV_00033 sobre Inscripcion en el Registro Municipal de Demandantes de VPO.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 23 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 19 de marzo de 2026 se presenta por Doña Laura Macías Cornejo, en modelo normalizado MAU/011, solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, haciendo constar como miembro de la unidad familiar a su hijo menor Álvaro Sánchez Macías (nacido el 5 de agosto de 2020).

Segundo.- La unidad familiar se encuentra empadronada en la vivienda sita en Bda. Juan XXIII, n.º 6, Bloque 6, Portal 2, Bajo B, de Medina Sidonia, según volante de empadronamiento colectivo expedido por el Ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 2026, con las siguientes antigüedades: Doña Laura Macías Cornejo desde el 1 de mayo de 1996 y el menor Álvaro Sánchez Macías desde el 5 de agosto de 2020.

Tercero.- Con fecha 25 de marzo de 2026, el Técnico de Urbanismo emitió informe advirtiendo que la solicitud no reunía los requisitos exigidos, señalando la necesidad de subsanar los siguientes extremos:

- Indicar el número de dormitorios de la vivienda a la que aspira.
- Aportar copia de las declaraciones correspondientes al último ejercicio fiscal del IRPF con plazo de presentación vencido (ejercicio 2024) de cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- Aportar declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en el art. 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Aportar certificación catastral acreditativa de que ni la persona solicitante ni los miembros de su unidad familiar son propietarios de otra vivienda o de un derecho real de uso sobre la misma, o autorización a la Administración para efectuar consulta a través del Sistema electrónico de la Dirección General de Catastro.

Cuarto.- Mediante escrito notificado el 4 de mayo de 2026, se requirió a Doña Laura Macías Cornejo para que, en el plazo máximo de diez días, subsanara las deficiencias señaladas, con advertencia de desistimiento conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	75/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



Municipal y al artículo 68.1 de la Ley 39/2015, y con advertencia de caducidad por el transcurso de tres meses conforme al artículo 95 de la misma Ley.

Quinto.- Con fecha 14 de mayo de 2026, la solicitante presenta escrito de subsanación acompañando la siguiente documentación:

- Formulario de solicitud complementario en el que se indica un número de 3 dormitorios y se señalan como regímenes de acceso pretendidos: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra.
- Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2024, presentada en régimen de tributación conjunta, comprensiva de la solicitante y de su hijo menor Álvaro Sánchez Macías, con una base imponible general de 14.842,17 €.
- Declaración responsable de fecha 5 de mayo de 2026, suscrita por Doña Laura Macías Cornejo, manifestando que ni la solicitante ni ningún miembro de la unidad familiar o de convivencia es titular del pleno dominio de vivienda en propiedad (libre o protegida) o arrendamiento con opción a compra en todo el territorio nacional, ni de derecho real de uso, disfrute o usufructo sobre alguna otra vivienda.
- Información registral expedida por el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia en fecha 6 de mayo de 2026 (identificador de solicitud K04KX07X), comprensiva de consulta de localización de registros en el Índice Central del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, acreditativa de que NO aparecen titularidades vigentes a favor de Doña Laura Macías Cornejo (DNI ***4408**) en todo el territorio nacional.

Sexto.- Examinada la solicitud inicial y la documentación complementaria aportada, la solicitud contiene los siguientes datos relevantes:

- Datos de la solicitante: Doña Laura Macías Cornejo, DNI ...082L, nacida el 29 de septiembre de 1991, de nacionalidad española, con domicilio en Medina Sidonia.
- Unidad familiar o de convivencia: la solicitante y su hijo menor Álvaro Sánchez Macías (nacido el 5 de agosto de 2020, DNI ...499R). Conforme a la declaración del IRPF y al volante de empadronamiento, la solicitante constituye una familia monoparental, no conviviendo con el otro progenitor del menor, Don Juan Francisco Sánchez Delgado.
- Datos económicos: rendimientos netos de actividades económicas (estimación objetiva, epígrafe IAE 6512): 14.842,17 €; rendimientos netos del trabajo: 0 € (tras aplicar otros gastos deducibles por 608 €). Base imponible general en tributación conjunta: 14.842,17 €.
- Cupos de especial protección: Cupo 4.5, demandantes de hasta 35 años de edad, acreditado mediante copia del DNI que acredita tener 34 años en la fecha de la solicitud.
- Régimen de acceso: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra.
- Número de dormitorios: 3.
- Necesidad de vivienda adaptada: no manifiesta necesitarla.
- Declaración sobre otros municipios: manifiesta no haber presentado solicitud de inscripción en otros Registros.
- Autorizaciones: autoriza la comprobación de datos por la Administración y la recepción de comunicaciones.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	76/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

CONSIDERACIONES

Primero.- El requerimiento de subsanación fue notificado a la interesada en fecha 4 de mayo de 2026. La subsanación fue presentada el 14 de mayo de 2026. Entre ambas fechas han transcurrido diez días naturales, plazo que no excede los diez días hábiles concedidos en el requerimiento conforme al artículo 7.6.a) de la Ordenanza Municipal y al artículo 68.1 de la Ley 39/2015. En consecuencia, la subsanación ha sido presentada en plazo.

Segundo.- El requerimiento solicitaba la aportación de certificación catastral acreditativa de la no titularidad de inmuebles. La solicitante ha aportado, en lugar de dicha certificación, una información registral expedida por el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia con consulta al Índice Central del Colegio de Registradores, que acredita que no aparecen titularidades vigentes a favor de Doña Laura Macías Cornejo en todo el territorio nacional. Dicha información, complementada con la declaración responsable suscrita el 5 de mayo de 2026, debe considerarse documentación suficiente a los efectos del artículo 7.4.e) de la Ordenanza, por las siguientes razones:

- a) La información registral tiene un alcance territorial superior a la certificación catastral, ya que cubre la totalidad del territorio nacional y no solo el ámbito municipal.
- b) El Registro de la Propiedad ofrece una garantía de titularidad más completa que el Catastro, al reflejar el dominio y los derechos reales constituidos sobre los inmuebles.
- c) La declaración responsable de la solicitante complementa la información registral y surte los efectos previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015.

Por tanto, debe entenderse cumplimentado el requisito de acreditación de la no titularidad de otra vivienda.

Tercero.- En la solicitud inicial, el menor Álvaro Sánchez Macías figuraba en el apartado de «solicitante dos», lo que constituye un error material en la cumplimentación del formulario, ya que un menor de cinco años no puede ostentar la condición de solicitante. No obstante, del conjunto de la documentación presentada se desprende con claridad que la unidad familiar está compuesta por Doña Laura Macías Cornejo como única solicitante y su hijo menor Álvaro Sánchez Macías como miembro de la unidad familiar a su cargo.

Cuarto.- Conforme al artículo 2.1.l) de la Ordenanza, en el caso de inexistencia de vínculo matrimonial, la unidad familiar está integrada por el progenitor con todos los hijos que convivan con él. La solicitante acredita la convivencia con su hijo mediante el volante de empadronamiento colectivo y la declaración del IRPF en tributación conjunta. No convive con el otro progenitor del menor, Don Juan Francisco Sánchez Delgado, tal como se hace constar en la propia declaración tributaria (casilla 0082: «Hijo del declarante si este último convive con el otro progenitor sin mediar matrimonio entre ambos» — no marcada).

Quinto.- La situación de la solicitante —progenitora que convive en solitario con su hijo menor— encaja en la definición de familia monoparental del artículo 2.1.d) de la Ordenanza: «la integrada por el padre o la madre y los hijos con los que convivan». Esta circunstancia, aunque no fue específicamente señalada en el formulario de solicitud

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	77/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



mediante la marcación del Cupo 4.6, resulta de la propia documentación aportada y deberá ser tenida en cuenta en la clasificación de la demandante a efectos de los cupos de especial protección.

Sexto.- Conforme al artículo 7.1 de la Ordenanza Municipal, pueden solicitar la inscripción las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Doña Laura Macías Cornejo nació el 29 de septiembre de 1991, contando con 34 años en la fecha de la solicitud, y acredita su interés en residir en Medina Sidonia mediante el volante de empadronamiento con antigüedad desde el 1 de mayo de 1996.

Séptimo.- En cuanto a los requisitos sustantivos de acceso:

a) Límite de ingresos. La solicitante ha presentado declaración del IRPF del ejercicio 2024 en tributación conjunta con su hijo menor, con una base imponible general de 14.842,17 €. La unidad familiar se compone de dos miembros, por lo que el ingreso por miembro asciende a 7.421,09 €. Considerando el IPREM vigente para 2024 (7.200 € anuales en 12 pagas), el coeficiente resultante es de **1,03 veces el IPREM por miembro**.

Este coeficiente, aunque se sitúa ligeramente por encima de 1 vez el IPREM, cumple holgadamente los requisitos de acceso a los programas de vivienda protegida del Plan Vive en Andalucía, cuyo umbral para el régimen especial es de 3 veces el IPREM (Decreto 6/2022) y para el régimen general de 5,5 veces el IPREM. A efectos del baremo de alquiler del artículo 12 de la Ordenanza, los ingresos por miembro superiores a 1 vez el IPREM no otorgan puntuación en el bloque de ingresos, lo que deberá valorarse en el momento de la selección.

b) Vecindad administrativa. La solicitante acredita una antigüedad de empadronamiento desde el 1 de mayo de 1996, lo que supone casi treinta años ininterrumpidos de residencia en Medina Sidonia, superando con creces el año mínimo exigido por el artículo 10.1.e) de la Ordenanza. Alcanza la máxima puntuación en el bloque de tiempo de empadronamiento del baremo de alquiler (8 puntos por más de 7 años).

c) No titularidad de otra vivienda. La solicitante ha presentado declaración responsable y ha acreditado mediante información registral del Índice Central del Colegio de Registradores la inexistencia de titularidades vigentes a su favor en todo el territorio nacional. No consta indicio alguno que contradiga dicha declaración.

d) Autonomía económica. La solicitante percibe rendimientos de actividades económicas por importe de 14.842,17 € netos en 2024, de lo que se desprende una situación económica de vida independiente con suficiente grado de autonomía.

e) Inscripción registral. La presente resolución tiene por objeto la práctica de la inscripción.

Octavo.- Examinada la documentación presentada a la luz del artículo 7.4 de la Ordenanza, se verifica el cumplimiento de todos los apartados:

- Apartado a) — Datos identificativos: constan los datos de la solicitante y de su hijo, coincidiendo con la documentación oficial.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	78/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



- Apartado b) — Declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar: resulta de la propia solicitud y de la documentación complementaria (padrón, IRPF conjunto).
- Apartado c) — Documentación de grupos de especial protección: la solicitante ha marcado el Cupo 4.5 (menores de 35 años) y adjunta copia del DNI. De la documentación se desprende asimismo la condición de familia monoparental (art. 2.1.d de la Ordenanza).
- Apartado d) — Ingresos anuales: se adjunta la declaración del IRPF del ejercicio 2024.
- Apartado e) — Declaración responsable de no titularidad de otra vivienda: presentada inicialmente en el formulario de solicitud y complementada mediante declaración específica de 5 de mayo de 2026 e información registral negativa del Índice Central de Registradores.
- Apartado f) — Declaración sobre otros municipios: manifiesta no haber presentado solicitud en otros Registros.
- Apartado g) — Régimen de acceso: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra.
- Apartado h) — Número de dormitorios: 3, adecuado para la unidad familiar compuesta por dos miembros, superior al mínimo de 2 dormitorios que resultaría de las reglas contra el hacinamiento del artículo 12.4 de la Ordenanza.
- Apartado i) — Necesidad de vivienda adaptada: no manifiesta necesitarla.
- Apartado j) — Volante de empadronamiento: aportado.
- Apartado k) — Interés en cooperativa: no manifiesta interés.

Noveno.- La solicitante acredita pertenencia a los siguientes cupos de especial protección:

a) Subcupo C.3 (art. 11.2, Subcupo C.3 de la Ordenanza): demandantes de hasta 35 años de edad. La solicitante, nacida el 29 de septiembre de 1991, contaba con 34 años en la fecha de la solicitud (19 de marzo de 2026). Este subcupo se constituye por el 25% de las viviendas de cada promoción.

b) Subcupo C.4 (art. 11.2, Subcupo C.4 de la Ordenanza): familias monoparentales. Aunque no fue específicamente marcado en el formulario, la condición de familia monoparental resulta de la documentación aportada (art. 2.1.d de la Ordenanza: «familia monoparental: la integrada por el padre o la madre y los hijos con los que convivan»). Conforme al principio de oficialidad que rige el procedimiento administrativo (art. 75 de la Ley 39/2015), los hechos relevantes para la resolución del procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho, debiendo el instructor valorar la totalidad de la documentación obrante en el expediente. En consecuencia, debe reconocerse también la pertenencia a este subcupo.

Décimo.- La pertenencia a ambos subcupos no es incompatible conforme a la Ordenanza, que permite al demandante ser clasificado en varios grupos de acceso (art. 8.1.b). En los procesos de selección, la pertenencia a estos subcupos otorgará a la unidad familiar preferencia sobre los demandantes del cupo general.

Undécimo.- Conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza, no concurre ninguna causa de denegación:

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	79/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



1. Apartado a): la solicitud está completa y, tras la subsanación presentada en plazo, se acompaña de toda la documentación exigida.
2. Apartado b): los ingresos de la unidad familiar se sitúan dentro de los umbrales del Plan Vive en Andalucía.
3. Apartado c): no consta plurinscripción familiar.
4. Apartado d): la solicitante declara no haber presentado solicitud en otros municipios.
5. Apartado e): no constan renunciaciones previas.

Duodécimo.- La solicitud fue presentada el 19 de marzo de 2026. El plazo de resolución de treinta días previsto en el artículo 7.7 de la Ordenanza ha estado suspendido desde la notificación del requerimiento de subsanación (4 de mayo de 2026) hasta su efectivo cumplimiento (14 de mayo de 2026), conforme al artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015. Una vez alzada la suspensión, procede dictar resolución expresa.

Decimotercero.- Verificados los datos y cumplidos los requisitos, procede dictar resolución estimatoria y practicar la inscripción en los términos previstos en el artículo 8 de la Ordenanza, haciendo constar:

- Los datos exigidos por el artículo 7.4 de la Ordenanza.
- La composición de la unidad familiar o de convivencia: Doña Laura Macías Cornejo (solicitante) y el menor Álvaro Sánchez Macías (hijo a cargo).
- La clasificación en el grupo de acceso por ingresos de 1,03 veces el IPREM por miembro.
- La pertenencia al Subcupo C.3 (demandantes de hasta 35 años de edad) y al Subcupo C.4 (familias monoparentales).
- El régimen de tenencia: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra.
- La necesidad de 3 dormitorios.
- La fecha de inscripción.
- El número correlativo que corresponda.

Decimocuarto.- Conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, la inscripción deberá renovarse cada dos años mediante nueva declaración responsable. Aunque el artículo 9.1 de la Ordenanza Municipal establece una vigencia de tres años, prevalece el plazo de dos años de la Ley 5/2025 en virtud del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 CE). La renovación podrá solicitarse en los tres meses anteriores a la finalización de dicho plazo.

Decimoquinto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ordenanza Municipal, la dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. La presente propuesta se eleva a dicho órgano a los efectos de que dicte la resolución que proceda.

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

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	80/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



acuerde lo siguiente:

Primero.- Estimar la solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia formulada por Doña Laura Macías Cornejo con fecha 19 de marzo de 2026.

Segundo.- Practicar la inscripción de Doña Laura Macías Cornejo (DNI ***4408**) y de su hijo menor Álvaro Sánchez Macías (DNI ***1449**) en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, con los siguientes datos:

- Composición de la unidad familiar o de convivencia: Doña Laura Macías Cornejo (nacida el 29 de septiembre de 1991), como solicitante, y el menor Álvaro Sánchez Macías (nacido el 5 de agosto de 2020), como hijo a cargo.
- Grupo de acceso por ingresos: 1,03 veces el IPREM por miembro (ejercicio 2024).
- Cupos de especial protección: Subcupo C.3, demandantes de hasta 35 años de edad (art. 11.2 de la Ordenanza), y Subcupo C.4, familias monoparentales (arts. 2.1.d y 11.2 de la Ordenanza).
- Régimen de tenencia: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra.
- Número de dormitorios: 3.
- Fecha de inscripción: la de la presente resolución.
- Número correlativo de inscripción: el que corresponda según el orden de presentación en el Registro.

Tercero.- Atribuir a la inscripción una vigencia de dos años desde la fecha de la presente resolución, renovable a solicitud de la interesada en los tres meses anteriores a su finalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, que prevalece sobre el artículo 9.1 de la Ordenanza Municipal en virtud del principio de jerarquía normativa.

Cuarto.- Comunicar a la solicitante la práctica de la inscripción, con indicación de los derechos y obligaciones que le asisten, y en particular:

1. La obligación de comunicar al Registro cualquier modificación de los datos inscritos en el plazo de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato, salvo los datos económicos que deberán comunicarse entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de cada año, conforme al artículo 9.4 de la Ordenanza.
2. La advertencia de que el incumplimiento del deber de comunicación conllevará la suspensión de los efectos de la inscripción con pérdida del orden en el listado, conforme al artículo 8.4 de la Ordenanza.
3. La necesidad de renovar la inscripción cada dos años mediante nueva declaración responsable, conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025.
4. La obligación de cumplir los requisitos para ser destinataria de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicataria, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza.
5. La obligación de que la adjudicación coincida con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral, conforme al artículo 8.6 de la Ordenanza.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	81/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



7.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_RDV_00037. Inscripción de D. José A. Pérez de Brea Herrera en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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_RDV_00037 sobre Inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 31 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 6 de mayo de 2026 se presenta por Don José Antonio Pérez de Brea Herrera, en modelo normalizado MAU/011, solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, a título individual y sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia.

Segundo.- El solicitante se encuentra empadronado en la vivienda sita en C/ Hércules n.º 6, de Medina Sidonia, según volante de empadronamiento individual expedido por el Ayuntamiento en fecha 21 de abril de 2026, con una antigüedad desde el 23 de febrero de 2026.

Tercero.- Con fecha 7 de mayo de 2026, el Técnico de Urbanismo emitió informe advirtiendo que la solicitud no reunía los requisitos exigidos, señalando la necesidad de subsanar los siguientes extremos:

- Copia de las declaraciones correspondientes al último ejercicio fiscal del IRPF con plazo de presentación vencido (ejercicio 2024) de cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- Aportar declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en el art. 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Certificación catastral acreditativa de que ni la persona solicitante ni los miembros de su unidad familiar son propietarios de otra vivienda o de un derecho real de uso sobre la misma, o autorización a la Administración para efectuar consulta a través del Sistema electrónico de la Dirección General de Catastro.

Cuarto.- Mediante escrito notificado el 13 de mayo de 2026, se requirió a Don José Antonio Pérez de Brea Herrera para que, en el plazo máximo de diez días, subsanara las deficiencias señaladas, con advertencia de desistimiento y caducidad.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	82/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



Quinto.- Con fecha 19 de mayo de 2026, el solicitante presenta escrito de subsanación acompañando la siguiente documentación:

1. Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2024, presentada en tributación individual, con una base imponible general de 12.232,14 € y rendimientos netos del trabajo de 15.281,87 €.
2. Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2025, presentada en tributación individual, con una base imponible general de 3.162,83 € y rendimientos netos del trabajo de 10.464,83 €.
3. Declaración jurada de fecha 19 de mayo de 2026, suscrita por Don José Antonio Pérez de Brea Herrera, manifestando no ser propietario de ninguna vivienda, ya sea de renta libre o de protección oficial.
4. Certificado catastral telemático de la Dirección General del Catastro de fecha 18 de mayo de 2026 (CSV: WZRDY8ZNQPP03C99), acreditativo de que Don José Antonio Pérez de Brea Herrera (NIF ***7181**) no figura inscrito como titular catastral de ningún inmueble en el ámbito nacional (excepto País Vasco y Navarra).

Sexto.- Examinada la solicitud inicial y la documentación complementaria aportada, la solicitud contiene los siguientes datos relevantes:

- Datos del solicitante: Don José Antonio Pérez de Brea Herrera, , nacido el 25 de mayo de 1994, de nacionalidad española, con domicilio en C/ Hércules n.º 6, Medina Sidonia, y correo electrónico chipiperezdebreaaherrera@gmail.com.
- Situación familiar: solicitante individual, estado civil soltero, sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia.
- Datos económicos: se han presentado las declaraciones del IRPF de los ejercicios 2024 y 2025, ambas en tributación individual. La base imponible general del ejercicio 2024 asciende a 12.232,14 € y la del ejercicio 2025 a 3.162,83 €.
- Cupos de especial protección: Cupo 4.5, correspondiente a demandantes de hasta 35 años de edad, acreditado mediante copia del DNI que acredita tener 31 años en la fecha de la solicitud.
- Régimen de acceso: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra. Acepta acceder a vivienda en régimen de cooperativa.
- Número de dormitorios: indica 4, 2 y 3 dormitorios, lo que se interpreta como disponibilidad para cualquiera de dichas tipologías.
- Necesidad de vivienda adaptada: no manifiesta necesitarla.
- Declaración sobre otros municipios: manifiesta no haber presentado solicitud de inscripción en otros Registros.
- Autorizaciones: autoriza la comprobación de datos por la Administración y la recepción de comunicaciones por correo electrónico y SMS.

CONSIDERACIONES

I. Sobre la admisibilidad de la subsanación

Primero.- El requerimiento de subsanación fue notificado al interesado en fecha 13 de

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	83/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



mayo de 2026. La subsanación fue presentada el 19 de mayo de 2026. Entre ambas fechas han transcurrido seis días naturales, plazo que no excede los diez días hábiles concedidos en el requerimiento conforme al artículo 7.6.a) de la Ordenanza Municipal y al artículo 68.1 de la Ley 39/2015. En consecuencia, la subsanación ha sido presentada en plazo.

II. Sobre la vecindad administrativa y el empadronamiento

Segundo.- El artículo 7.4.j) de la Ordenanza exige la aportación del volante de empadronamiento, si bien dispone expresamente que «este requisito no será excluyente». El solicitante ha aportado el volante de empadronamiento que acredita su residencia en C/ Hércules n.º 6 de Medina Sidonia desde el 23 de febrero de 2026.

Tercero.- El artículo 10.1.e) de la Ordenanza exige que los adjudicatarios tengan residencia en el término municipal de Medina Sidonia acreditada mediante certificado de empadronamiento por un período mínimo de un año con anterioridad a la fecha de la selección. Este requisito no se exige en el momento de la inscripción, sino en el momento de la adjudicación, tal como se desprende de la literalidad del precepto («con anterioridad a la fecha de la selección») y del artículo 8.5 de la propia Ordenanza («la inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario»).

Cuarto.- A la fecha de la solicitud (6 de mayo de 2026), el solicitante llevaba empadronado poco más de dos meses. Ello no impide la práctica de la inscripción, pero deberá advertirse expresamente al solicitante de que, para poder resultar adjudicatario de una vivienda protegida, deberá acreditar en el momento de la selección una antigüedad de empadronamiento de al menos un año, lo que se cumpliría a partir del 23 de febrero de 2027.

III. Sobre el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida

Quinto.- El solicitante es mayor de edad (nacido el 25 de mayo de 1994, 31 años en la fecha de solicitud) y acredita su interés en residir en Medina Sidonia mediante el volante de empadronamiento.

Sexto.- En cuanto a los requisitos sustantivos de acceso:

a) Límite de ingresos. Se han presentado las declaraciones del IRPF de los ejercicios 2024 y 2025, ambas en tributación individual. Tomando como referencia el ejercicio 2025, último con plazo de presentación vencido, la base imponible general asciende a 3.162,83 €. El solicitante concurre a título individual, por lo que el ingreso por miembro es de 3.162,83 €. Considerando el IPREM vigente para 2025 (7.200 € anuales en 12 pagas), el coeficiente resultante es de **0,44 veces el IPREM**, situándose en el tramo de ingresos entre 0,25 y 0,50 veces el IPREM. Este coeficiente cumple holgadamente los requisitos de acceso a todos los programas del Plan Vive en Andalucía y otorga 4 puntos en el bloque

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones			Página	84/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				

de ingresos del baremo de alquiler del artículo 12 de la Ordenanza.

A mayor abundamiento, incluso tomando el ejercicio 2024 (base imponible de 12.232,14 €), el coeficiente sería de 1,70 veces el IPREM, igualmente dentro de los umbrales del Plan Vive (3 veces IPREM para régimen especial).

b) Vecindad administrativa. Como se ha indicado, el requisito del año de empadronamiento es exigible en el momento de la selección, no de la inscripción. El solicitante reúne el resto de condiciones de vecindad.

c) No titularidad de otra vivienda. El solicitante ha presentado declaración jurada el 19 de mayo de 2026 manifestando no ser propietario de ninguna vivienda, y ha aportado certificado catastral telemático de ámbito nacional (excepto País Vasco y Navarra) que acredita la inexistencia de titularidades catastrales a su favor. No consta indicio alguno que contradiga dicha declaración.

d) Autonomía económica. El solicitante percibe rendimientos del trabajo por importe de 13.418,49 € íntegros en 2025 (10.464,83 € netos), de lo que se desprende una situación económica de vida independiente con suficiente grado de autonomía.

e) Inscripción registral. La presente resolución tiene por objeto la práctica de la inscripción.

IV. Sobre el cumplimiento de los requisitos documentales y la inexistencia de causas de denegación

Séptimo.- Examinada la documentación a la luz del artículo 7.4 de la Ordenanza, se verifica el cumplimiento de todos los apartados. La solicitud contiene los datos identificativos del solicitante, la declaración responsable sobre la composición de la unidad (individual), los ingresos anuales acreditados mediante las declaraciones del IRPF de 2024 y 2025, la declaración responsable de no titularidad complementada con certificado catastral negativo, la declaración sobre otros municipios, el régimen de acceso (propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra), la indicación de dormitorios y el volante de empadronamiento. Incluye asimismo las autorizaciones exigidas.

Octavo.- El solicitante ha marcado el Cupo 4.5 (demandantes de hasta 35 años de edad), acreditado mediante copia del DNI (nacido el 25 de mayo de 1994, 31 años en la fecha de solicitud). Este cupo se corresponde con el Subcupo C.3 del artículo 11.2 de la Ordenanza, que se constituye por el 25% de las viviendas de cada promoción.

Noveno.- Conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza, no concurre ninguna causa de denegación: la solicitud está completa tras la subsanación presentada en plazo; los ingresos se sitúan dentro de los umbrales del Plan Vive; no consta plurinscripción familiar ni intermunicipal; y no constan renunciaciones previas.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	85/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



V. Sobre la práctica de la inscripción

Décimo.- Verificados los datos y cumplidos los requisitos, procede dictar resolución estimatoria y practicar la inscripción en los términos previstos en el artículo 8 de la Ordenanza, haciendo constar:

- Los datos exigidos por el artículo 7.4 de la Ordenanza.
- La clasificación del demandante en el grupo de acceso por ingresos de 0,44 veces el IPREM (ejercicio 2025).
- La pertenencia al Subcupo C.3 (demandantes de hasta 35 años de edad).
- El régimen de tenencia: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra, con disponibilidad para viviendas de 2, 3 o 4 dormitorios y aceptación de régimen de cooperativa.
- La fecha de inscripción y el número correlativo que corresponda.

Undécimo.- Conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, la inscripción deberá renovarse cada dos años mediante nueva declaración responsable, plazo que prevalece sobre los tres años del artículo 9.1 de la Ordenanza en virtud del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 CE).

VI. Sobre la atribución de competencias para resolver.

Duodécimo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ordenanza Municipal, la dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. La presente propuesta se eleva a dicho órgano a los efectos de que dicte la resolución que proceda.

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

Primero.- Estimar la solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia formulada por Don José Antonio Pérez de Brea Herrera con fecha 6 de mayo de 2026.

Segundo.- Practicar la inscripción de Don José Antonio Pérez de Brea Herrera en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, a título individual y sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia, con los siguientes datos:

- Grupo de acceso por ingresos: 0,44 veces el IPREM (ejercicio 2025).
- Cupo de especial protección: Subcupo C.3, demandantes de hasta 35 años de edad (art. 11.2 de la Ordenanza).
- Régimen de tenencia: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra, con aceptación de régimen de cooperativa.
- Número de dormitorios: 2, 3 o 4, según disponibilidad.
- Fecha de inscripción: la de la presente resolución.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	86/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



- Número correlativo de inscripción: el que corresponda según el orden de presentación en el Registro.

Tercero.- Atribuir a la inscripción una vigencia de dos años desde la fecha de la presente resolución, renovable a solicitud del interesado en los tres meses anteriores a su finalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, que prevalece sobre el artículo 9.1 de la Ordenanza Municipal en virtud del principio de jerarquía normativa.

Cuarto.- Advertir expresamente al solicitante de que, conforme al artículo 10.1.e) de la Ordenanza Municipal, para poder resultar adjudicatario de una vivienda protegida deberá acreditar en el momento de la selección una antigüedad de empadronamiento en el municipio de Medina Sidonia de al menos un año, requisito que, a la vista de la fecha de alta en el padrón municipal (23 de febrero de 2026), no se cumpliría hasta el 23 de febrero de 2027. La presente inscripción no exime del cumplimiento de este requisito en el momento de la adjudicación, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza.

Quinto.- Comunicar al solicitante la práctica de la inscripción, con indicación de los derechos y obligaciones que le asisten, y en particular:

1. La obligación de comunicar al Registro cualquier modificación de los datos inscritos en el plazo de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato, salvo los datos económicos que deberán comunicarse entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de cada año, conforme al artículo 9.4 de la Ordenanza.
2. La advertencia de que el incumplimiento del deber de comunicación conllevará la suspensión de los efectos de la inscripción con pérdida del orden en el listado, conforme al artículo 8.4 de la Ordenanza.
3. La necesidad de renovar la inscripción cada dos años mediante nueva declaración responsable, conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025.
4. La obligación de cumplir los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza, con especial mención al requisito de un año de empadronamiento del artículo 10.1.e) de la Ordenanza.

7.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_RDV_00038. Desistimiento por falta de subsanación de solicitud de inscripción por D. Ismael Moreno Sánchez en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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_RDV_00038 sobre Inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de VPO.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 30 de julio de

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	87/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 20 de abril de 2026 tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Medina-Sidonia solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida formulada por D. Ismael Moreno Sánchez, con DNI 20608176S, con domicilio en C/ Constitución, Blq. 22, Bj-A, 11.170 Medina-Sidonia (Cádiz), a la que se asignó el número de expediente 2026_11023_RDV_00038.

SEGUNDO. Con fecha 7 de mayo de 2026, el Técnico de Urbanismo emitió informe en el que se ponía de manifiesto la necesidad de subsanar la solicitud presentada por D. Ismael Moreno Sánchez, al no reunir los requisitos exigidos, en los siguientes extremos:

- Indicación del régimen de acceso a la vivienda a la que opta.
- Indicación del número de dormitorios de la vivienda a la que aspira.
- Aportación de copia de las declaraciones del IRPF correspondientes al último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido, de cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia, o declaración responsable de ingresos percibidos en caso de no estar obligados a presentarla.
- Aportación de declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda conforme a las excepciones previstas en el art. 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Aportación de certificación catastral acreditativa de que ni el solicitante ni los miembros de su unidad familiar son propietarios de otra vivienda o derecho real de uso sobre la misma, o autorización para consulta telemática a través del Sistema electrónico de la Dirección General de Catastro.

TERCERO. A la vista del informe técnico, con fecha 7 de mayo de 2026, se dictó requerimiento de subsanación dirigido a D. Ismael Moreno Sánchez, concediéndole un plazo de diez días para la aportación de la documentación relacionada, con expresa advertencia de que, de no atenderlo, se le tendría por desistido de su solicitud, previa resolución dictada en los términos del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, se le advirtió de que, transcurridos tres meses sin la aportación de la documentación requerida, se produciría la caducidad del procedimiento conforme al artículo 95 de la citada Ley, y se acordó la suspensión del plazo de resolución del procedimiento por el tiempo que mediara entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento, conforme al artículo 22 de la misma norma.

CUARTO. El referido requerimiento fue notificado al interesado en fecha 15 de junio de 2026, según consta en el expediente administrativo.

QUINTO. Transcurrido con creces el plazo de diez días concedido, no consta en el

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones			Página	88/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				

expediente que D. Ismael Moreno Sánchez haya presentado escrito alguno de subsanación ni haya aportado la documentación requerida.

SEXTO. Tampoco ha transcurrido el plazo de tres meses previsto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 para la declaración de caducidad del procedimiento, por lo que procede declarar el desistimiento en los términos prevenidos en el artículo 68.1 de la misma Ley.

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Competencia. Es competente para dictar la resolución de desistimiento el órgano instructor del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.6 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Medina-Sidonia, en relación con el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO. Régimen jurídico del desistimiento por falta de subsanación. El artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que:

"Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21."

Por su parte, el artículo 21.1 de la misma Ley dispone que:

"En los casos de (...) desistimiento de la solicitud, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables."

TERCERO. Requisitos para la declaración de desistimiento. Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo —entre otras, la STS n. 362/2022, de 24 de marzo (Sala de lo Contencioso-Administrativo)—, la declaración de desistimiento por falta de subsanación exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que la solicitud de iniciación no reúna los requisitos exigidos legal o reglamentariamente.
- Que la Administración haya formulado requerimiento expreso de subsanación, con indicación concreta de las deficiencias a subsanar y de los documentos a aportar.
- Que el requerimiento haya fijado un plazo de diez días para la subsanación, con advertencia expresa de la consecuencia del desistimiento.
- Que el interesado no haya atendido el requerimiento en el plazo concedido.
- Que se dicte resolución expresa declarando el desistimiento, pues este no opera de manera automática.

En el presente caso, concurren todos los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos:

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	89/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



la solicitud inicial presentaba deficiencias sustanciales que impedían su tramitación; se requirió al interesado señalando de forma precisa y detallada la documentación a aportar; se concedió plazo de diez días con la preceptiva advertencia de desistimiento; y el interesado no ha presentado escrito ni documentación alguna en el plazo concedido.

CUARTO. Distinción entre desistimiento y caducidad. El artículo 95.1 de la Ley 39/2015 regula la caducidad en procedimientos iniciados a solicitud del interesado cuando se produce su paralización por causa imputable al mismo, estableciendo un plazo de tres meses desde la advertencia. No obstante, en el presente supuesto no ha transcurrido dicho plazo, por lo que la figura procedente es el desistimiento del artículo 68.1 y no la caducidad.

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

Primero.- Declarar el desistimiento de D. Ismael Moreno Sánchez en su solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Medina-Sidonia (expediente 2026_11023_RDV_00038), al no haber atendido en plazo el requerimiento de subsanación formulado.

Segundo.- Acordar el archivo de las actuaciones, previa notificación de la resolución al interesado.

Tercero.- Notificar la presente resolución a D. Ismael Moreno Sánchez, con indicación de los recursos que procedan contra la misma.

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.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	90/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

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

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES

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

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.

17.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAI_00040. Transmisión de licencia de actividad descrita como “Comercio menor prendas de vestir y tocado” en C/ San Juan de Dios, 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:

Vista la solicitud de transmisión de licencia, expediente n.º 2026_11023_LAI_00040.
Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	91/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 16.06.2026.

Visto el informe de la tesorería de aprobación de liquidación de fecha 18 de junio de 2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 25 de mayo de 2026 y registrado con el número 5.772 se presenta solicitud mediante modelo normalizado de Comunicación Previa suscrita por Doña Manuela García García para la transmisión de licencia de actividad descrita como Comercio menor prendas de vestir y tocado” en establecimiento sito en calle San Juan de Dios, 4.

Segundo.- Con fecha 2 de junio de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe con la siguiente conclusión:

“La comunicación previa cumple documentalmente con lo dispuesto en la normativa aplicable, por lo que se emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE respecto a la comunicación previa presentada por Manuela García García para la transmisión de licencia de apertura para la actividad “Comercio menor prendas de vestir y tocado” en Calle San Juan de Dios 4. Se recuerda que según el Artículo 6. “Desarrollo de las actividades” de la Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia, las personas titulares de las actividades y establecimientos están obligadas a desarrollarlas y mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y calidad ambiental, reduciendo la posible afección de los espacios públicos y empleando las mejores técnicas disponibles que, en su caso, resultaren necesarias para el cumplimiento de las condiciones expresadas.”

Vistos los fundamentos siguientes:

“Primero.- La licencia de apertura no tiene carácter personal y, en consecuencia, no puede restringirse o limitarse su transmisión a cuestiones ajenas al propio establecimiento.

Esta naturaleza real conlleva el carácter transmisible de las licencias de apertura, pero la efectividad de la transmisión no está sujeta a la autorización, control o intervención administrativos, ni la Administración debe entrar en la relación, negocio o acto del que dicha transmisión derive, limitándose a determinar la persona a la que haya de considerarse como titular de la actividad a efectos de poder exigir las responsabilidades que pudieran derivarse del desarrollo de esta, y que será la que resulte acreditada como la que efectivamente ejerce la actividad amparada por la licencia.

Segundo.- El artículo 3.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, determina de forma expresa que: “Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	92/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.”

La dicción del precepto es clara en un doble sentido: en primer lugar, excluye de forma terminante la exigencia de licencia para los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios; en segundo lugar, impone como único requisito administrativo la comunicación previa, a la que atribuye carácter exclusivamente informativo. Ello implica que la comunicación no tiene naturaleza constitutiva de la transmisión, que opera al margen de la intervención administrativa y despliega todos sus efectos entre las partes con independencia de aquella.

Tercero.– El régimen de cambio de la titularidad de las licencias está regulado, asimismo, en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, que establece:

“1. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular.

- Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas.
- No serán transmisibles las licencias cuando el número de las otorgables fuere limitado.”

Del precepto transcrito se extraen las siguientes consecuencias jurídicas:

- Con carácter general, las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio —categoría en la que se insertan las licencias de apertura o actividad— son transmisibles.
- La transmisión únicamente exige la comunicación por escrito a la Corporación, que deben efectuar conjuntamente el antiguo y el nuevo empresario.
- La falta de comunicación no invalida la transmisión ni afecta a la vigencia de la licencia, sino que determina que ambos —transmitente y adquirente— queden sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.
- Quedan exceptuadas de la libre transmisibilidad las licencias otorgadas en consideración a las cualidades personales del sujeto (intuitu personae), las que impliquen el ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público, y aquellas cuyo número de otorgables sea limitado.

La intervención municipal en caso de transmisión de licencias no es, por tanto, de previa y expresa autorización para que aquella opere, sino de mera constatación o toma de razón del acuerdo del antiguo y nuevo propietario.

Cuarto.– En estos casos la Administración no está obligada a dictar resolución de conformidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1, párrafo tercero, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que exceptúa de la obligación de resolver los supuestos de “procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	93/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

declaración responsable o comunicación a la Administración”. La comunicación de cambio de titularidad se incardina precisamente en este supuesto de excepción, pues el ejercicio del derecho a la transmisión está sometido únicamente al deber de comunicación.

No obstante lo anterior, nada impide que la Administración, una vez recibida la comunicación y constatada la transmisión, dicte un acto de constancia o toma de razón, expida un nuevo documento acreditativo de la licencia en el que se actualice la titularidad, y notifique dicho acto a los interesados con indicación del régimen de recursos que legalmente corresponda.

Quinto.– La ordenanza municipal dedica su Capítulo 5 del Título III (artículos 64 a 68) íntegramente al régimen de cambios de titularidad de licencias de apertura, y su artículo 82 a los cambios de titularidad en actividades legalizadas mediante declaración responsable. Por su relevancia práctica, se transcribe y analiza a continuación el contenido de cada uno de estos preceptos.

A) Cambios de titularidad de licencias de apertura (arts. 64 a 68).

Artículo 64. Alcance.

“A efectos administrativos, el cambio de titularidad se define como el acto por el que la Administración toma conocimiento del cambio producido en la titularidad de una licencia de apertura previa comunicación efectuada por la nueva persona titular, siempre que la propia actividad o el establecimiento donde se desarrolla y sus instalaciones no hubiesen sufrido modificaciones respecto a lo autorizado, surtiendo efecto desde la presentación de la documentación que acredite los extremos anteriormente expuestos.”

El precepto delimita con precisión el ámbito del procedimiento: el cambio de titularidad presupone que la actividad, el establecimiento y sus instalaciones permanecen en el mismo estado en que fueron autorizados. Si concurriera cualquier modificación, el interesado no podría acogerse a este procedimiento simplificado, sino que debería tramitar la modificación por el cauce que corresponda (modificación sustancial o no sustancial, según los artículos 69 a 72 de la misma ordenanza). La comunicación surte efectos desde su presentación, sin necesidad de resolución administrativa previa.

Artículo 65. Efectos.

“1. Las licencias de apertura serán trasmisibles, debiendo el nuevo titular presentar una Comunicación Previa según modelo normalizado.

- La Comunicación Previa surtirá efectos desde la fecha de su presentación ante cualquiera de los registros que establece el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, salvo inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la comunicación.
- La licencia se transmitirá en las mismas condiciones en que fue otorgada, quedando el nuevo titular subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	94/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



- El cambio de titularidad de la actividad constituye un supuesto de acto comunicado amparado en el carácter objetivo de las licencias sin que para ello sea necesario el trámite de audiencia al propietario del establecimiento.
- Exista o no la comunicación de la transmisión de la licencia, quedará sujeta a todas las responsabilidades administrativas que se deriven el nuevo titular de la licencia.”
Este artículo despliega los principios generales del régimen de comunicación previa en el ámbito local. Destacan varios aspectos: (i) la transmisibilidad se configura como regla general, vehiculada a través de una Comunicación Previa en modelo normalizado; (ii) la comunicación despliega efectos inmediatos desde su presentación, salvo que concurren vicios esenciales de inexactitud, falsedad u omisión —lo que subraya su carácter no constitutivo—; (iii) la subrogación del nuevo titular en derechos y obligaciones opera en las mismas condiciones de la licencia originaria; (iv) se excluye expresamente el trámite de audiencia al propietario del establecimiento, lo que disocia la titularidad de la licencia de la propiedad del inmueble; y (v) la responsabilidad del nuevo titular se produce con independencia de que se haya formalizado o no la comunicación, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 66. Documentación.

“1. A la documentación administrativa que con carácter general se relaciona en el artículo 8 y, en su caso, en el artículo 10, habrá de adjuntarse:

- Copia o referencia de la Licencia de Apertura que se transmite.
- Documento de cesión de la Licencia de Apertura, según modelo normalizado, firmado por el anterior titular a favor del nuevo, en el que se especificará expresamente que el cambio de titularidad que se comunica lo es para el mismo local, la misma actividad y en las mismas condiciones para la que obtuvo licencia, debiéndose adjuntar original o copia compulsada del documento acreditativo de la personalidad del cedente; o, en su defecto, documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa*, bien de la propia licencia, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia. Cuando el establecimiento se encuentre en dominio público el documento de cesión o el acreditativo de la disponibilidad del local, se sustituirá necesariamente por copia de la concesión expedida por la Administración competente a favor del nuevo titular.
- Recibo acreditativo del alta del nuevo titular en dicho Impuesto.”

La ordenanza distingue dos vías documentales alternativas para acreditar la transmisión: (i) el documento de cesión directa de la licencia, firmado por el anterior titular en favor del nuevo mediante modelo normalizado, con acreditación de la personalidad del cedente; o (ii) el documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa* de la licencia, o de la propiedad o posesión del inmueble siempre que la transmisión incluya la de la licencia. Se exige además el alta en el Impuesto de Actividades Económicas. Para establecimientos en dominio público, la documentación se sustituye por la copia de la concesión administrativa a favor del nuevo titular.

Artículo 67. Tramitación.

“1. Recibida la documentación indicada, se comprobará desde un punto de vista cuantitativo y formal que se aportan de forma completa y correcta todos los documentos

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	95/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



exigidos y que éstos son coherentes entre sí.

- Si el resultado de la mencionada comprobación fuese conforme se expedirá, previa resolución, nuevo documento acreditativo de la licencia de apertura en el que se actualice su titularidad.

- Si, por el contrario, el resultado de la comprobación no fuese conforme, se concederá al interesado un plazo de diez días para que subsane las deficiencias. Transcurrido este plazo sin que se aporte la documentación requerida, se dictará resolución declarativa de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose al archivo de la misma.”

El procedimiento se estructura en tres fases: (i) comprobación cuantitativa y formal de la documentación —no de fondo, pues no se trata de un procedimiento autorizatorio—; (ii) si la comprobación es conforme, se dicta resolución expidiendo nuevo documento acreditativo con la titularidad actualizada; (iii) si no es conforme, se concede un plazo de subsanación de diez días, transcurrido el cual sin subsanar se declara que la comunicación no ha producido efectos y se archiva. Esta última previsión es relevante: la comunicación, pese a desplegar efectos desde su presentación, puede ser privada de ellos *ex tunc* si la documentación resultaba incompleta o incorrecta y no fue subsanada.

Artículo 68. Incumplimiento.

“Si una vez adoptada la resolución en la que se hace constar el nuevo titular de la licencia de apertura, se constatase la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañó o incorporó a la Comunicación Previa, se dictará resolución que le imposibilite seguir ejerciendo la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.”

Este precepto contempla un control *a posteriori*: aun después de dictada la resolución de constancia del nuevo titular, la detección de vicios esenciales en la comunicación —inexactitud, falsedad u omisión— legitima a la Administración para imposibilitar la continuación de la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades de toda índole que procedan.

B) Cambios de titularidad en actividades legalizadas mediante declaración responsable (art. 82).

“1. En el caso de que exista modificación del titular de una actividad legalizada mediante declaración responsable, sin que se haya producido modificación alguna en la actividad, el establecimiento o sus instalaciones, el nuevo titular deberá aportar copia de la anterior declaración y presentar nueva declaración responsable acompañada de la documentación exigible en el artículo 78, excepto la recogida en sus apartados tercero, cuarto y quinto, y en la que conste la conformidad del anterior titular según modelo normalizado (debiéndose acompañar a estos efectos documento acreditativo de su personalidad) o, en su defecto, documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa*, bien de la propia declaración, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la declaración.”

“2. No obstante lo anterior, si entre la declaración responsable inicial y la que ahora se

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	96/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



presente se hubiesen promulgado normas que exigiesen la adaptación de la actividad, deberá acompañarse la documentación técnica referida en el artículo 78, con el contenido necesario para dar respuesta a las necesidades de adaptación.”

“3. De no concurrir la circunstancia anterior, la actividad se entenderá correctamente legalizada atendiendo a las exigencias normativas exigibles al día de la fecha de presentación de la primera declaración responsable relativa a la actividad, el establecimiento y sus instalaciones.”

Este artículo establece un régimen paralelo para actividades legalizadas mediante declaración responsable. Las especialidades respecto del régimen de licencias son: (i) se exige nueva declaración responsable si bien se exceptúa la documentación técnica ya aportada en la declaración originaria (proyecto técnico, certificado final de instalación y certificado técnico); (ii) se mantiene la doble vía de acreditación de la transmisión (conformidad del anterior titular mediante modelo normalizado, o documento público o privado de transmisión); (iii) si entre la declaración inicial y la nueva se hubieran promulgado normas que exijan adaptación de la actividad, deberá aportarse la documentación técnica correspondiente a dicha adaptación; y (iv) en ausencia de nuevas normas, la actividad se entiende legalizada conforme a las exigencias vigentes en la fecha de la primera declaración responsable.

Sexto.– Es preciso indicar que en el ámbito autonómico andaluz, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, no contienen una regulación específica sobre la transmisión de licencias de actividad para actividades comerciales y de servicios, por lo que resulta de aplicación directa la normativa estatal básica constituida por la Ley 12/2012 y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de lo que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales en el marco de sus competencias, más allá de aplicación sistemática y análoga de la regulación de los usos.

La ordenanza municipal, como escalón normativo de desarrollo más próximo, se ajusta en todo caso a los principios y límites establecidos por la normativa estatal básica. No podrá, en consecuencia, establecer requisitos adicionales que desnaturalicen el régimen de mera comunicación o que condicionen la eficacia de la transmisión a una autorización administrativa previa, so pena de infringir el régimen de libre transmisibilidad derivado del artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y del artículo 3.2 de la Ley 12/2012. En este sentido, la regulación contenida en los artículos 64 a 68 de la Ordenanza de Medina Sidonia se ajusta a dichos parámetros, al configurar un procedimiento de comprobación exclusivamente formal y cuantitativa de la documentación, con efectos inmediatos desde la presentación de la comunicación y sin condicionar la eficacia de la transmisión a una autorización previa.

Séptimo.– La transmisión opera en las mismas condiciones en que la actividad era ejercida por el anterior titular, sin que la Administración pueda, en el seno del expediente

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	97/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



de cambio de titularidad, exigir nuevos requisitos o documentación adicional ajena al propio cambio de titularidad. La detección de eventuales deficiencias en el ejercicio de la actividad o en las condiciones del establecimiento deberá ser objeto, en su caso, de un procedimiento separado e independiente, con las debidas garantías de audiencia y contradicción.”

Vistas las siguientes conclusiones del informe técnico:

“Primera.– De acuerdo con el artículo 3.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios no están sujetos a licencia ni a autorización administrativa previa, bastando una comunicación por escrito del antiguo y nuevo titular a la Administración competente a los solos efectos informativos y de toma de razón.

Segunda.– La Administración no está obligada a dictar resolución expresa en estos procedimientos, conforme a la excepción prevista en el artículo 21.1, párrafo tercero, de la Ley 39/2015. La falta de comunicación no afecta a la vigencia de la licencia ni a la eficacia de la transmisión, pero determina que transmitente y adquirente queden solidariamente sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

Tercera.– La ordenanza municipal a partir de sus artículos 64 a 68 de la Ordenanza Municipal, el procedimiento se articula así:

- La comunicación previa se presenta por el nuevo titular mediante modelo normalizado, acompañada de copia de la licencia transmitida, documento de cesión firmado por el anterior titular (o documento acreditativo de la transmisión inter vivos o mortis causa) y recibo del alta en el IAE (art. 66).
- La comunicación surte efectos desde su presentación, siempre que no incurra en inexactitud, falsedad u omisión esencial, quedando el nuevo titular subrogado en derechos y obligaciones en las mismas condiciones de la licencia originaria (art. 65).
- La Administración realiza una comprobación exclusivamente formal y cuantitativa de la documentación. Si es conforme, expide nuevo documento acreditativo con la titularidad actualizada. Si no lo es, concede diez días de subsanación; transcurridos sin subsanar, declara que la comunicación no ha producido efectos (art. 67).
- Aun después de dictada la resolución de constancia, la detección sobrevenida de inexactitud, falsedad u omisión esencial legitima a la Administración para imposibilitar la continuación de la actividad (art. 68).

Cuarta.– Para las actividades legalizadas mediante declaración responsable, el artículo 82 de la misma Ordenanza exige la presentación de una nueva declaración responsable (no una mera comunicación previa) si bien se exceptúa la documentación técnica ya presentada en la declaración originaria, salvo que entre tanto se hubieran promulgado nuevas normas que exijan la adaptación de la actividad.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	98/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Quinta.- La ordenanza municipal no puede desvirtuar el carácter de mera comunicación del trámite ni condicionar la eficacia de la transmisión a una autorización administrativa previa. La regulación contenida en los artículos 64 a 68 de la Ordenanza analizada se ajusta a los parámetros de la normativa estatal básica, al limitar la intervención administrativa a una comprobación formal y cuantitativa.

Sexta.- El Ayuntamiento habrá de dictar un acto de constancia o toma de razón de la comunicación, expidiendo nuevo documento acreditativo de la licencia con la titularidad actualizada, notificarlo a los interesados con indicación del régimen de recursos procedente, y dar traslado al área correspondiente para la liquidación tributaria que, en su caso, corresponda.”

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

Primero.- Tomar en razón de la comunicación previa para de la trasmisión de la titularidad de la actividad como “comercio menor de prendas de vestir y tocado” en establecimiento sito en calle San Juan de Dios, 4 presentada a instancia de Doña Manuela García García.

Segundo.- Expídase nuevo documento acreditativo de la licencia de apertura en el que se actualice su titularidad.

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

Cuarto.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/5/13 de la Tasa por la Actuación de Control Previo o Posterior al Inicio de Aperturas de Establecimientos según el siguiente detalle:

1.-	Cambios de Titularidad de Licencia de Apertura	52,40 €
2.-	Pagado en autoliquidación	52,40 €
3.-	TOTAL LIQUIDACION (1-2)	0,00 €

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_OEJ_00012. Orden de ejecución de obras para el restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público en inmueble sito en C/ Benalup, 3.

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	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	99/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Visto el expediente iniciado sobre orden de ejecución sobre el inmueble sito en el nº 3 de la c/ Benalup, expediente nº 2026_11023_OEJ_00012.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 25.06.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 29 de enero de 2025, se realiza Acta de la Policía Local en el que se pone de manifiesto el estado de abandono que presenta un inmueble sito en el numero 3 de la c/ Benalup.

Segundo.- De los datos aportados por la Policía Local se pone de manifiesto que el inmueble se encuentra dado alta en el Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles con la referencia Catastral número 7785218TF3378N0001QG.

De acuerdo con dicho Padrón el titular catastral el inmueble resultan ser los Herederos de Antonio Cortes Peralta.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación con fecha 26 de febrero de 2025 se emite informe técnico por parte del arquitecto técnico municipal y código seguro de verificación pvGmqvnLtlQTpNxFs1bHnw==

Cuarto.- Con fecha 24 de junio de 2026 se emite informe jurídico por el técnico de urbanismo y código seguro de verificación eloO9MvrNZoHNhPGpLW8Uw==”

Vistos los siguientes fundamentos:

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

Segundo.- El artículo 144.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12		
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46		
Observaciones		Página	100/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				

requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

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

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

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

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

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

Primero.- Requerir a Herederos de Antonio Cortés Peralta para que en un plazo máximo de dos meses restablezca las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente

Segundo.- Advertir a Herederos de Antonio Cortés Peralta que trascurrido el plazo indicado en el punto primero sin que se hubiesen restablecido las adecuadas condiciones requeridas, se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución con objeto de restablecer las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, y ornato público del inmueble referido de acuerdo con lo expuesto a lo largo del presente.

Tercero.- Una vez iniciado el procedimiento se concederá Audiencia a los interesados, por un plazo de quince días contados a partir de la notificación de la presente resolución,

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	101/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes y a tal efecto se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento.

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

19.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00069. Declaración de asimilado a fuera de ordenación en Paraje Huerta de la Noria, Polígono 36, Parcela 54.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía (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_00069 sobre situación de asimilado a fuera de ordenación en Paraje Herta de la Noria, Polígono 36, Parcela 54.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 28 de julio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 2 de junio de 2026, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Medina Sidonia adoptó acuerdo en el expediente de urbanismo nº 2026_11023_LUR_00069, por el que se reconoció la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificaciones sitas en Paraje Huerta de la Noria, Polígono 36, Parcela 54, así como de la parcela donde se ubican, con una superficie de 2.263 m².

SEGUNDO.- En el Antecedente de Hecho Primero del citado acuerdo se identifica la finca como «registral número 4.996».

TERCERO.- La finca registral correcta donde consta la edificación AFO y cuya segregación se solicitó es la **finca registral nº 9.187** del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, inscrita al Tomo 520, Libro 270, Folio 7, tal como acredita la nota simple informativa expedida por dicho Registro. En la citada finca figura como titular, entre otros, Don Miguel Aguilera Cruz, titular de una tercera parte indivisa del pleno dominio.

CUARTO.- El error fue advertido por la Notaría al iniciar los trámites para elevar a escritura pública la licencia de segregación, resultando imposible otorgar dicha escritura mientras el error persista en la resolución municipal.

QUINTO.- Con fecha 27 de julio de 2026, Don Miguel Aguilera Cruz presentó escrito ante el Ayuntamiento solicitando la subsanación del error material conforme al artículo 109.2 de

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	102/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

la Ley 39/2015.

SEXTO.- El acuerdo municipal, en su apartado Tercero, establece que la licencia se concede «bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación», advirtiéndole que la no presentación en plazo determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley. La notificación se practicó el 16 de junio de 2026, por lo que el plazo de tres meses expira, aproximadamente, el 16 de septiembre de 2026.

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Régimen jurídico de la rectificación de errores materiales

El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

«Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.»

La norma consagra una potestad administrativa que puede ejercerse sin sujeción a plazo («en cualquier momento») y tanto de oficio como a instancia del interesado. La rectificación no constituye una revisión del acto, sino una operación de adecuación entre la voluntad real de la Administración y su manifestación externa, preservando la integridad sustantiva del acto administrativo.

Se trata, como ha señalado la jurisprudencia, de un mecanismo que se ejerce sobre actos válidos, eficaces y existentes, fundamentado en la necesidad de concordancia entre la voluntad administrativa y su expresión formal. No se revisa el proceso de formación de la voluntad del órgano emisor ni se revocan decisiones por motivos de oportunidad: se evita que la declaración de voluntad produzca efectos no queridos como consecuencia de un simple error en la exteriorización.

SEGUNDO. Doctrina jurisprudencial consolidada

El Tribunal Supremo, en sentencia n. 1338/2023, de 30 de octubre (ROJ: STS 5086/2023), recoge la doctrina consolidada sobre los requisitos que deben concurrir para que proceda la rectificación de errores materiales:

«El error material se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y por exteriorizarse prima facie por su sola contemplación, por lo que su corrección por ese cauce requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias: (a) que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos; (b) que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte; (c) que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de las normas jurídicas aplicables; (d) que mediante su corrección no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	103/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		



firmes y consentidos; (e) que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica); (f) que no padezca la subsistencia del acto administrativo, es decir, que no genere la anulación o la revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión; y (g) que se aplique con un hondo criterio restrictivo.»

Esta doctrina ha sido reiterada de forma uniforme por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en sentencia n. 579/2024 (ROJ: STSJ AND 10922/2024) y en la sentencia n. 44/2026 (ROJ: STSJ AND 332/2026), entre otras muchas.

Por su parte, el TSJ de Andalucía en sentencia n. 195/2020 (ROJ: STSJ AND 828/2020) recuerda que la rectificación de errores no puede utilizarse para encubrir una modificación del planeamiento o del contenido sustantivo del acto, insistiendo en que:

«No puede, pues, calificarse como error material de un acto administrativo, cuando la rectificación del mismo, implique un juicio valorativo, o cuando represente claramente una alteración del sentido del acto, de tal modo que si la rectificación implica en realidad, un sentido y alcance contrario o diferente del acto originario, modificando su contenido en la descripción y valoración de datos, la rectificación se convierte en realidad en revocación de oficio que requiere el procedimiento específico.»

TERCERO. Aplicación de la doctrina al caso concreto

Aplicando los siete requisitos jurisprudenciales al supuesto que nos ocupa:

(a) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos. Se cumple plenamente. El error consiste en consignar el número de finca registral «4.996» en lugar del correcto «9.187». Es una mera equivocación en la transcripción de un dato numérico identificativo. No hay operación valorativa alguna.

(b) Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo. Se cumple. Basta confrontar el Antecedente de Hecho Primero del acuerdo con la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia para constatar la discordancia. La propia resolución identifica correctamente la parcela 54 del Polígono 36, y es precisamente la finca 9.187 —y no la 4.996— la que se corresponde con dicha parcela y en la que figuran como titulares Don Miguel Aguilera Cruz y los demás copropietarios.

(c) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables. Se cumple. No se requiere interpretación jurídica alguna: se trata de un simple error de dígito. La evidencia documental es incontestable (nota simple registral).

(d) Que mediante su corrección no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos. Se cumple. La rectificación es solicitada precisamente por el interesado y beneficiario del acto, no de oficio, y en ningún caso

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	104/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



supone una revisión del contenido dispositivo del acuerdo.

(e) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto. Se cumple de manera inequívoca. El sentido del acto es reconocer la situación de AFO de las edificaciones y de la parcela donde se ubican, así como habilitar la segregación conforme al artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995. Este contenido dispositivo permanece inalterado: la parcela es la misma (2.263 m², Polígono 36, Parcela 54), la edificación es la misma, el reconocimiento AFO es el mismo, y la habilitación para segregar es la misma. Lo único que cambia es la correcta identificación registral.

(f) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo, no generando su anulación o revocación. Se cumple. La rectificación no anula, revoca ni sustituye el acto originario. El acuerdo de la Junta de Gobierno Local mantiene íntegramente su contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio. Se trata del mismo acto, con idénticos efectos, corrigiendo únicamente un dígito erróneo en un antecedente de hecho.

(g) Que se aplique con un hondo criterio restrictivo. La jurisprudencia exige este criterio restrictivo precisamente para evitar que por la vía de la rectificación de errores se encubran auténticas revisiones. En el presente caso, el carácter restrictivo opera a favor de la procedencia: cuanto más elemental, patente y no valorativo es el error, más justificada está su rectificación por esta vía.

CUARTO. Sobre el plazo y la urgencia

La rectificación de errores materiales puede realizarse «en cualquier momento» conforme al artículo 109.2 LPACAP. No obstante, en el presente caso existe un factor de urgencia: el apartado Tercero del acuerdo condiciona la licencia a la presentación de la escritura pública en el plazo de tres meses, con caducidad por ministerio de la Ley en caso de incumplimiento.

Mientras el error de numeración registral persista en la resolución, la escritura pública no puede otorgarse, pues la Notaría no puede autorizar una segregación sobre una finca erróneamente identificada. La rectificación del error es, por tanto, presupuesto necesario para el cumplimiento de la condición impuesta por el propio acuerdo municipal.

CONCLUSIONES

Primera. La consignación del número de finca registral «4.996» en lugar de «9.187» en el Antecedente de Hecho Primero del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de junio de 2026 constituye un error material, de hecho, en los términos del artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segunda. Concurren todos y cada uno de los requisitos exigidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía para que proceda la rectificación del error por esta vía: se trata de una simple equivocación en la transcripción de un dato numérico, apreciable con los solos datos del expediente, patente y clara, que no implica interpretación jurídica ni altera el sentido del acto, y cuya corrección no afecta a la subsistencia del acto administrativo.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	105/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

Tercera. La rectificación debe limitarse a sustituir la referencia a la «registral número 4.996» por la referencia correcta: «finca registral nº 9.187 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, inscrita al Tomo 520, Libro 270, Folio 7», manteniendo inalterado el resto del contenido dispositivo y resolutorio del acuerdo.

Cuarta. Resulta aconsejable solicitar que la resolución de rectificación se dicte con la mayor celeridad posible, habida cuenta de que el plazo de tres meses para la presentación de la escritura pública está corriendo y la imposibilidad material de otorgarla mientras el error no sea subsanado. A estos efectos, el Ayuntamiento puede adoptar la rectificación en la siguiente sesión de la Junta de Gobierno Local y notificarla al interesado para que pueda proceder al otorgamiento de la escritura dentro del plazo establecido.

Quinta. La competencia para acordar la rectificación corresponde al mismo órgano que dictó el acto: la Junta de Gobierno Local, por delegación de la Alcaldía, conforme al artículo 109.2 LPACAP y al artículo 116.4 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, que establece que «la rectificación de los errores materiales, de hecho o aritméticos corresponderán al propio órgano administrativo que haya dictado el acto».

Conforme al artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la rectificación de errores materiales corresponde al propio órgano que dictó el acto, y conforme al artículo 88.7 de la misma Ley, cuando la competencia para instruir y resolver no recaiga en un mismo órgano, el instructor debe elevar propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

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

PRIMERO. Rectificar el error material advertido en el Antecedente de Hecho Primero del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 2 de junio de 2026 (Punto 19.1, Expediente 2026_11023_LUR_00069), de modo que donde dice:

«(Parcela 54 del Polígono 36, registral número 4.996) para incluir la parcela en la que se incluye las citadas edificaciones.»

debe decir:

«(Parcela 54 del Polígono 36, finca registral nº 9.187 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, inscrita al Tomo 520, Libro 270, Folio 7) para incluir la parcela en la que se incluye las citadas edificaciones.»

SEGUNDO. Mantener inalterado el resto del contenido del acuerdo de 2 de junio de 2026, que conserva íntegramente su contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio.

TERCERO. Notificar la presente resolución al interesado, Don Miguel Aguilera Cruz, con indicación de los recursos procedentes.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña		Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones			Página	106/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			



19.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00083. Declaración de asimilado a fuera de ordenación en Paraje San José de Malcocinado, Parcela 55, Polígono 78.

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 para la declaración de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones sita en el Paraje San José de Malcocinado, expediente nº 2026_11023_LUR_00083.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 23.06.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 25 de mayo de 2023 la entidad DB COLONNA EQUINE, SLU, presenta ante el Registro General solicitud para la declaración de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones sita en el Paraje San José de Malcocinado (parcela 55 del polígono 78).

Segundo.- Con fecha 11 de diciembre de 2024 se emite informe por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz, mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 24 de septiembre de 2025, se dicta por el instructor del expediente, escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinado aspectos de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que nos se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento al no haber podido ser notificado en el domicilio reflejado en la solicitud de licencia, fue publicado en el BOE de fecha 05.03.2026 nº 57, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistos los siguientes fundamentos:

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

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña			Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones				Página	107/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==				



procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

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

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

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

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

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

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

Quinto.- En el ámbito estrictamente urbanístico el artículo 404 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía determina que la

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	108/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en este Reglamento.”

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

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

Segundo: Declarar la caducidad del procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones sita en el Paraje San José de Malcocinado (parcela 55 del polígono 78), al haberse producido la paralización del mismo, a causa imputable al interesado durante un periodo superior a tres meses.

Tercero: Notificar el presente acuerdo a los interesados.

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
0801/2026	23/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00077. Aprobación de la factura n.º 3-279 de “Medina Global, S.L.” por importe de 48.456,97 €.
0802/2026	23/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00078. Aprobación de la factura n.º 3-278 de “Medina Global, S.L.” por importe de 69.839,49 €.
0803/2026	23/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00075. Aprobación de la factura n.º 14-7 de “Medina Global, S.L.” por importe de 33.339,58 €.
0821/2026	29/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00076. Aprobación de la factura n.º 16/8 de “Medina Global, S.L.” por importe de 16.635,90 €.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12	
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46	
Observaciones		Página	109/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==			

0822/2026	29/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00082. Aprobación de la factura n.º 9-35 y la certificación decimoquinta por importe de 9.178,99 € de la obra PPCOS 2024-2025 de "Medina Global, S.L."
0823/2026	29/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00080. Aprobación de las facturas n.º 9-33 y la n.º 9-34 y la certificación novena por importe de 23.688,24 € de la obra Plan Cádiz Marcha 2024 de "Medina Global, S.L."
0834/2026	30/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_COCE_00003. Aprobación de la factura n.º 9-37 y la certificación quinta por importe de 34.066,76 € de "Medina Global, S.L."
0840/2026	30/07/2026	Secretaría	Aprobación de expediente de contratación 2026_11023_CCOAS_00003. Licitación del contrato de obras denominado "RENOVACIÓN DE PARQUES INFANTILES".
0842/2026	30/07/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00079. Aprobación de la factura n.º 9-36 y certificación duodécima de "Medina Global, S.L." por importe de 45.170,00 €.
0843/2026	30/07/2026	Secretaría	Aprobación de expediente de contratación 2026_11023_CCSA_00001. Licitación del contrato de "Suministro de un autobús para el servicio de transporte urbano de Medina Sidonia".

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.,

No hubo.

PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las 9:45 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta. La Secretaria Accidental. Doy Fe.

Vº. Bº. EL PRESIDENTE
José Manuel Ruiz Alvarado

LA SECRETARIA ACCIDENTAL
Patricia Mª Ramos Peña.

Código Seguro De Verificación	+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	11/08/2026 08:07:12
	Patricia Ramos Peña	Firmado	10/08/2026 13:22:46
Observaciones		Página	110/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+rdM6xnaWuY0IuZ8c6MwTw==		

