

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2026**

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

Sres/as miembros de la JGL:

D^a María Isabel Gautier Bolaños

Don José María Bancalero García

D^a Davinia M.^a Calderón Sánchez

D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 14 de septiembre 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 Carola Patrizia Cornelissen

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

PUNTO 1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 7 de septiembre de 2026, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2025_11023_ACP_00031. Solicitud de prórroga de licencia de obras en C/ Levante, 2. Declaración de caducidad de licencia urbanística.

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	1/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



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

Visto el exp. 2025_11023_ACP_00031 sobre solicitud de prórroga de licencia de obras en calle Levante 2.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 30 de julio de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 6 de agosto de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 26 de septiembre de 2023, D. Jesús Manuel Lucero Sánchez, en representación de D. Peter Joseph Quinlan, presentó declaración responsable de obras para la eliminación de tabiques divisorios en el inmueble sito en Calle Levante n.º 2. Posteriormente, acreditada la representación de Valsidonia Inversiones, S.L., la solicitud fue reconducida a expediente de licencia urbanística para reforma integral de vivienda en planta alta y acceso en planta baja.

Segundo. Con fecha 10 de enero de 2024, el arquitecto técnico municipal emitió informe favorable, calificando la actuación como obra mayor con presupuesto de ejecución material de 22.935,20 € y proponiendo un plazo de seis meses para inicio y doce meses para terminación.

Tercero. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 4 de marzo de 2024, acordó por unanimidad conceder la licencia de obras solicitada (punto 2.7 del orden del día), fijando expresamente un plazo de seis meses para el inicio de las actuaciones y de doce meses para su terminación, con indicación de la posibilidad de prórroga conforme al artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). El acuerdo fue notificado al interesado el 18 de junio de 2024.

Cuarto. Conforme al régimen de cómputo del artículo 141.1 de la LISTA —«estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia»—, el plazo para el inicio de las obras vencía el 19 de diciembre de 2024 y el plazo para su terminación el 19 de junio de 2025.

Quinto. Con fecha 12 de diciembre de 2025 (R.E. n.º 2025010643E), Valsidonia Inversiones, S.L. presentó comunicación previa de prórroga del plazo de terminación de las obras, alegando «diversos contratiempos sobrevenidos que han impedido cumplir con los plazos de ejecución previstos» y solicitando una ampliación de al menos seis meses. La instancia aparece fechada el 9 de diciembre de 2025 y suscrita por D. Jesús Manuel Lucero Sánchez.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	2/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

Sexto. Con fecha 30 de julio de 2026, la arquitecta municipal emitió informe técnico en el que concluye que **no procede acceder a la prórroga solicitada**, al haberse presentado la comunicación el 12 de diciembre de 2025, una vez vencido el plazo de terminación de las obras el 18 de junio de 2025, con cita del artículo 141.2 de la LISTA y del artículo 307.2 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

CONSIDERACIONES

PRIMERO,. Eficacia temporal de la licencia urbanística

El artículo 141.1 de la LISTA dispone que las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella y que, en defecto de determinación expresa, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de un año para inicio y tres años para terminación. Los plazos se computan desde el día siguiente al de la notificación de la licencia.

En el presente caso, la Junta de Gobierno Local fijó expresamente un plazo de seis meses para el inicio y doce meses para la terminación, notificándose el acuerdo el 18 de junio de 2024. En consecuencia, el plazo de inicio de las obras finalizó el 19 de diciembre de 2024 y el plazo de terminación el 19 de junio de 2025.

SEGUNDO.- Naturaleza jurídica de la comunicación previa de prórroga

El artículo 141.2 de la LISTA establece:

«Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, **antes de su vencimiento** y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa.»

La naturaleza jurídica del acto es relevante: el artículo 138.6.c) de la LISTA califica expresamente «las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor» como actos sujetos a **comunicación previa**, no a solicitud de licencia. Esta distinción no es meramente terminológica: la comunicación previa es, conforme a la jurisprudencia, un acto jurídico del particular que habilita desde su presentación, no una petición que dé lugar a un acto administrativo de otorgamiento o denegación. La Administración no «concede» ni «deniega» una comunicación previa: se limita a constatar si produce o no los efectos habilitantes pretendidos (en este sentido, STSJ Cataluña n.º 533/2026, que califica las comunicaciones previas como «procedimientos autoconclusivos que se inician y finalizan con la presentación de la comunicación por el interesado, sin que la Administración deba dictar resolución expresa»).

Así, cuando la comunicación previa incumple los presupuestos legales —como el requisito temporal de presentación antes del vencimiento—, la consecuencia jurídica no es la «denegación», sino la declaración de que la comunicación no puede ser tomada en consideración o que carece de eficacia habilitante.

La jurisprudencia contencioso-administrativa ha señalado de forma reiterada, en relación con normas análogas, que los plazos de las licencias urbanísticas son «inexorables y fatales», y la comunicación de prórroga formulada una vez vencido el plazo resulta extemporánea, sin que quepa entenderla amparada por silencio administrativo ni subsanada por circunstancias sobrevenidas (en este sentido, STSJ Andalucía n.º

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	3/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



2422/2017 y STSJ Andalucía n.º 14/2020, citando el artículo 173.1 de la anterior LOUA, de contenido equivalente).

TERCERO.- Caducidad de la licencia por incumplimiento de plazos

El artículo 141.3 de la LISTA ordena al órgano competente declarar la caducidad de la licencia, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos los plazos de inicio o terminación. La declaración de caducidad extingue la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística vigente.

CUARTO.- Extemporaneidad manifiesta

La comunicación previa de prórroga se presentó el 12 de diciembre de 2025. El plazo de terminación de las obras venció el 19 de junio de 2025 (incluso adoptando la fecha más favorable al interesado —18 de junio de 2025— que utiliza la arquitecta municipal en su informe). La comunicación se formuló, por tanto, casi seis meses después del vencimiento del plazo.

La extemporaneidad es patente y no admite margen interpretativo. El artículo 141.2 de la LISTA exige la presentación «antes de su vencimiento» y este presupuesto no concurre. Al tratarse de una comunicación previa —acto del particular, no solicitud de otorgamiento—, el efecto jurídico procedente no es la «denegación» de la prórroga, sino la declaración de que la comunicación no puede ser tomada en consideración por haberse presentado fuera del plazo legalmente establecido, careciendo por tanto de eficacia habilitante.

QUINTO.- Sobre la causa justificativa alegada

La promotora invoca «diversos contratiempos sobrevenidos que han impedido cumplir con los plazos de ejecución previstos», sin concretarlos ni acreditarlos. Aunque la justificación hubiera sido suficiente —lo que no consta—, el análisis de la causa justificativa resulta irrelevante cuando la comunicación es extemporánea, pues el incumplimiento del presupuesto temporal impide entrar a valorar el fondo.

SEXTO,. Consecuencias jurídicas: procedencia de la declaración de caducidad

Dado que:

- La licencia fijó un plazo de doce meses para la terminación de las obras, notificado el 18 de junio de 2024;
- Dicho plazo venció el 19 de junio de 2025 sin que las obras hubieran finalizado;
- No se presentó comunicación previa de prórroga antes del vencimiento;
- Han transcurrido más de seis meses desde el vencimiento sin que conste actuación alguna de ejecución;

Concurren los presupuestos del artículo 141.3 de la LISTA para que el órgano competente declare, previa audiencia del interesado por plazo de diez días, la caducidad de la licencia. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, y para reanudar las obras será precisa una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística vigente en el momento de su solicitud.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	4/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



SÉPTIMO Sobre la eventual aplicación del principio de proporcionalidad

No cabe invocar el principio de proporcionalidad para soslayar un requisito temporal expreso y taxativo de la norma. La exigencia de presentación de la comunicación de prórroga antes del vencimiento no es una formalidad menor, sino un presupuesto habilitante que responde a la seguridad jurídica y al control municipal efectivo sobre la vigencia de los títulos habilitantes. Admitir una comunicación presentada casi seis meses después del vencimiento vaciaría de contenido el régimen de eficacia temporal legalmente establecido.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero. No tomar en consideración la comunicación previa de prórroga del plazo de terminación de las obras presentada por Valsidonia Inversiones, S.L. con fecha 12 de diciembre de 2025 (R.E. n.º 2025010643E), por haber sido formulada de forma extemporánea —una vez vencido el plazo de terminación fijado en la licencia concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de marzo de 2024—, incumpliendo el presupuesto temporal previsto en el artículo 141.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, lo que determina que dicha comunicación no produzca efecto habilitante alguno.

Segundo. Iniciar procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística concedida en el Expediente 614/23, conforme al artículo 141.3 de la LISTA, otorgando a la interesada un plazo de diez días de audiencia previa.

Tercero. Advertir a la interesada que, declarada la caducidad, no podrán iniciarse ni proseguirse las obras sin solicitar y obtener una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística vigente, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haberse incurrido.

Cuarto. Notificar la presente resolución a la interesada con indicación del régimen de recursos procedente.

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00240. Declaración responsable para ejecución de obras consistente en pintado de fachada en C/ Hoya de Mena, 4.

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	5/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



Vista la declaración responsable aportada ante este Ayuntamiento por parte de D. Andrés Bolaños Tarifa, expediente nº 2025_11023_ACP_00240

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 31.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 2 de mayo de 2025 Don Andrés Bolaños Tarifa presenta en el registro de entrada municipal, con el número 3843, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Hoya de Mena, 4.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por los interesados con fecha 1 de diciembre de 2025.

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

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

En la solicitud presentada no se declara Presupuesto de Ejecución Material (PEM) al estar exento de tributos municipales según Bando de Alcaldía para los adecentamientos de fachadas ejecutados entre los meses de mayo y agosto.”

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- 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
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 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.
- Plan General de Ordenación Urbana de Medina Sidonia (B.O.P. n º 111 de 16 de mayo de 1998), con adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de fecha 16 de julio de 2009.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	6/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



Vistos los fundamentos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	7/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	8/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	9/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



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 concurran 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 agosto de 2026 incorporado al expediente.

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

Primero.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de las obras consistentes en pintado de fachada en el inmueble sito en calle Hoya de Mena, 4, instada por Don Andrés Bolaños Tarifa.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	10/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00250. Declaración responsable para ejecución de obras consistentes en instalación fotovoltaica para autoconsumo en inmueble sito en Polígono 63, Parcela 79 de San José de Malcocinado. 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 siguiente propuesta:

Visto el exp. 2026_11023_ACP_00250 sobre ejecución de obras en Polígono 63, Parcela 79, Malcocinado.

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 8 de septiembre de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 31 de julio de 2026, Symbess Energía, S.L., con CIF B70880141, representada en la presentación electrónica por Don Andrés González Alemán, con DNI ***7122**, presenta declaración responsable para la ejecución de obras consistentes en instalación fotovoltaica para autoconsumo en el inmueble situado en Polígono 63, Parcela 79, Malcocinado, con referencia catastral 11023A063000790001XW, bajo el número de Registro Municipal de Entrada 2026007972E.

La declaración responsable se presenta para la instalación solar fotovoltaica de autoconsumo de Doña María Grietje Harms, identificada en la documentación aportada mediante pasaporte, y se solicita la emisión de las cartas de pago y la toma de razón de la declaración responsable.

Segundo. La actuación declarada consiste en la instalación de seis paneles fotovoltaicos de 605 Wp, con una potencia pico instalada de 3,63 kWp, un inversor de 6 kW y una batería de almacenamiento de 5,12 kWh, ubicada sobre la cubierta de una edificación existente. La instalación se configura como autoconsumo individual con excedentes acogida a compensación, con conexión a la red interior del inmueble. El presupuesto de ejecución material declarado asciende a 6.528,93 euros, según el presupuesto aportado.

Tercero. El inmueble se sitúa en suelo no urbanizable de carácter rural o natural, en régimen general. La documentación técnica identifica el emplazamiento como Diseminado San José Malcocinado, Polígono 63, Parcela 79, de Medina-Sidonia, y aporta la referencia catastral 11023A063000790001XW.

Cuarto. La documentación aportada comprende, entre otros documentos:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	11/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



- a) Declaración responsable presentada por Symbess Energía, S.L., actuando Don Andrés González Alemán como representante.
- b) Documento de autorización firmado por Doña María Grietje Harms a favor de Symbess Energía, S.L., para tramitar declaraciones responsables y licencias de obra.
- c) Memoria Técnica de Diseño de instalación solar fotovoltaica generadora interconectada a la red para autoconsumo, redactada y firmada digitalmente por Don Daniel Jiménez León, Ingeniero Mecánico y Tecnólogo Industrial, colegiado n.º 12.638.
- d) Presupuesto de la instalación por importe de 6.528,93 euros, más IVA.
- e) Certificado de gestión de residuos, según consta en la relación de documentos aportados en la presentación electrónica.

Quinto. La autorización aportada identifica como poderdante a Doña María Grietje Harms y autoriza a Symbess Energía, S.L. para realizar las gestiones administrativas relativas a la declaración responsable de ejecución de obra o licencia de obra. Sin embargo, la solicitud electrónica identifica como titular a Symbess Energía, S.L. y como representante a Don Andrés González Alemán, mientras que la memoria técnica identifica como promotora a Doña Marie Grietje Harms y utiliza una identificación distinta de la que figura en el documento de autorización.

Estas circunstancias impiden determinar con la necesaria claridad la identidad de la persona promotora o titular de la actuación, la relación jurídica con el inmueble y el alcance de la representación conferida para la concreta actuación urbanística.

Sexto. La Memoria Técnica de Diseño aportada define las características eléctricas de la instalación, sus componentes, potencia, conexión, producción estimada, presupuesto y condiciones técnicas de montaje. No obstante, no incorpora acreditación de la situación urbanística de la edificación existente sobre cuya cubierta se pretende ejecutar la instalación, mediante licencia de obras de construcción, declaración de situación legal de fuera de ordenación o declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Séptimo. Con fecha 8 de septiembre de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe técnico en el que concluye lo siguiente:

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

- Acreditación de la situación urbanística de la edificación (Licencia de Obras de construcción, Declaración de Fuera de Ordenación (FO) o de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO)), en la que se pretende actuar.
- Aclaración de los datos del solicitante y del representante y documento que acredite la capacidad del representante para actuar en nombre del solicitante.

Esta deficiencia tiene carácter esencial en base al artículo 369.3 del Reglamento de la LISTA.

CONSIDERACIONES

PRIMERO. La declaración responsable es el documento mediante el cual la persona

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	12/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo inherente al reconocimiento o ejercicio del derecho.

Conforme al artículo 138 de la LISTA, están sometidas a declaración responsable las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto, así como determinadas obras en edificaciones o instalaciones existentes conformes con la ordenación territorial y urbanística o en situación legal de fuera de ordenación. El mismo precepto exige que la actuación se ajuste a la ordenación aplicable y que la declaración vaya acompañada de la documentación técnica exigible.

SEGUNDO. La actuación se proyecta sobre suelo rústico. El artículo 20 de la LISTA exige que las actuaciones en suelo rústico sean compatibles con el régimen de esta clase de suelo, con la ordenación territorial y urbanística y con la legislación y planificación sectorial aplicable. Asimismo, deben quedar vinculadas al uso que justifica su implantación, ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural y atender a su integración paisajística.

La documentación técnica identifica la instalación y acredita sus características eléctricas, pero no permite verificar, por sí sola, que la edificación existente sobre cuya cubierta se pretende instalar el sistema fotovoltaico se encuentre amparada por título urbanístico suficiente o en una situación urbanística que permita la actuación pretendida.

TERCERO. El artículo 138.1.c) de la LISTA contempla las obras en edificaciones e instalaciones existentes conformes con la ordenación territorial y urbanística o en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico, cuando tengan por objeto, entre otros, la integración de instalaciones de energía renovable, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

Por tanto, cuando la instalación fotovoltaica se ejecuta sobre una edificación existente en suelo rústico, resulta necesario acreditar la situación urbanística de dicha edificación. La documentación aportada no contiene licencia de obras de construcción, declaración de fuera de ordenación ni declaración de asimilado a fuera de ordenación, ni otro documento administrativo equivalente que permita efectuar esa comprobación.

La circunstancia es relevante porque la declaración de asimilado a fuera de ordenación no equivale a la legalización de la edificación. El artículo 174 de la LISTA establece que dicha declaración no supone la legalización de la edificación y que las obras que puedan autorizarse en ella deben tramitarse mediante los títulos que correspondan, sin incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo las excepciones legalmente previstas.

CUARTO. La solicitud presenta además una falta de claridad subjetiva que afecta a la identificación de las personas intervinientes y a la acreditación de la representación.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	13/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



La declaración responsable identifica como titular a Symbess Energía, S.L. y como representante a Don Andrés González Alemán. Sin embargo, el documento de autorización identifica como poderdante a Doña María Grietje Harms y como apoderada a Symbess Energía, S.L., mientras que la memoria técnica identifica como promotora a Doña Marie Grietje Harms y consigna una identificación distinta de la que figura en la autorización.

Conforme al artículo 5 de la Ley 39/2015, para formular solicitudes y presentar declaraciones responsables en nombre de otra persona debe acreditarse la representación mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia. La falta o insuficiente acreditación de la representación debe ser subsanada en el plazo de diez días.

La subsanación debe permitir determinar, sin contradicciones, quién es la persona titular o promotora de la instalación, cuál es su relación con el inmueble, quién actúa en su nombre y qué facultades concretas ostenta la persona representante para presentar la declaración responsable de obras.

QUINTO. El artículo 157 de la LISTA dispone que, cuando una declaración responsable presente omisiones esenciales que impidan el control de la Administración, se ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días y que, entretanto, no se inicie o se cese en la actuación. Si la declaración o la documentación requerida no se presenta correctamente, la Administración procederá conforme al régimen de restablecimiento de la legalidad.

El mismo precepto considera esenciales las omisiones relativas a datos o documentos determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos de la actuación. La falta de acreditación de la situación urbanística de la edificación y las contradicciones existentes en la identificación de la persona promotora y representante impiden comprobar tanto la procedencia del régimen de declaración responsable como la legitimación subjetiva para promover la actuación.

En consecuencia, las deficiencias apreciadas, calificadas como esenciales por el arquitecto técnico municipal en su informe de 8 de septiembre de 2026 conforme al artículo 369.3 del Reglamento General de la LISTA, justifican la declaración de ineficacia y el requerimiento de presentación correcta de la documentación.

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 31 de julio de 2026 por Symbess Energía, S.L., con CIF B70880141, representada en la presentación electrónica por Don Andrés González Alemán, con DNI ***7122**, para la ejecución de obras consistentes en instalación fotovoltaica para autoconsumo en el inmueble situado en Polígono 63, Parcela 79, Malcocinado, con referencia catastral

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	14/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



11023A063000790001XW, con el alcance y efectos previstos en el artículo 157 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el artículo 369 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Segundo. Comunicar a Symbess Energía, S.L. la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar inmediatamente las mismas si se hubieran iniciado.

Tercero. Ordenar a Symbess Energía, S.L. para que, en el plazo de diez días, presente la siguiente documentación:

- Documento administrativo que acredite la situación urbanística de la edificación existente sobre cuya cubierta se pretende ejecutar la instalación fotovoltaica: licencia de obras de construcción, declaración de situación legal de fuera de ordenación, declaración de asimilado a fuera de ordenación o documento administrativo equivalente que permita comprobar su régimen urbanístico.
- Aclaración de la identidad de la persona promotora o titular de la instalación, con indicación de su relación jurídica con el inmueble y aportación del documento identificativo correspondiente.
- Aclaración de la identidad de la persona que actúa como representante y acreditación suficiente de sus facultades para presentar la declaración responsable y realizar las actuaciones administrativas vinculadas a ella.
- Documento de autorización o poder que resulte coherente con la identidad de la persona promotora consignada en la memoria técnica y con la entidad titular o solicitante que figura en la declaración responsable.
- En su caso, documento que acredite que la instalación se ejecutará sobre la edificación existente y que no supone obra de nueva planta ni aumento de la superficie construida.

Cuarto. Poner en conocimiento del interesado que la presentación correcta y la efectiva subsanación de la declaración responsable, acompañada de la documentación preceptiva, permitirá continuar la tramitación únicamente si se acredita que la actuación se encuentra comprendida en el artículo 138 de la LISTA y que la edificación existente reúne la situación urbanística exigible para la actuación proyectada.

La documentación técnica eléctrica aportada no sustituye la acreditación de la situación urbanística de la edificación ni la acreditación de la representación, que son necesarias para el control municipal de la actuación.

Quinto. Advertir al interesado de que, si la instalación no pudiera acogerse al régimen de declaración responsable por razón de la situación urbanística de la edificación, por las características de la actuación o por cualquier otro requisito legal o sectorial, deberá solicitarse el título habilitante que corresponda, incluida la licencia urbanística municipal cuando resulte exigible.

Sexto. Si no se aportara la documentación requerida en el plazo concedido, se tendrá al interesado por desistido de su petición, previa resolución que deberá dictarse en los

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	15/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, comunicar al interesado que, según lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, transcurridos tres meses sin la aportación de la documentación requerida, se producirá la caducidad del procedimiento, en los términos legalmente procedentes.

Séptimo. Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales competentes para la comprobación de la situación urbanística de la edificación y del cumplimiento de la normativa territorial, urbanística y sectorial aplicable a la instalación fotovoltaica.

Octavo. Notificar el presente acto a Symbess Energía, S.L., a Don Andrés González Alemán en su condición de representante y a la persona que resulte acreditada como promotora o titular de la actuación, con indicación del régimen de recursos que legalmente corresponda.

2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00038. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Ntra. Sra. de la Salud, 24.

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_00038 sobre ejecución de obras en calle Nuestra Señora de la Salud n.º 24.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 27 de julio de 2026.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico del área con fecha 27 de julio de 2026.

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

Visto el informe de liquidación emitido por el Área de Tesorería con fecha 2 de septiembre de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 9 de marzo de 2026, Doña Juana María Ladrón de Guevara Barrera, representada por Don Antonio Cabrera Mateos, presenta en el registro electrónico de la Administración General del Estado, con número REGAGE26e00024817350, declaración responsable para sustitución parcial de cubierta en la vivienda sita en calle Nuestra Señora de la Salud n.º 24, de Medina Sidonia, acompañada de la documentación que más adelante se relacionará.

Segundo.- Con fecha 11 de marzo de 2026, con R.E. n.º 2026002963E, se completa el expediente con la siguiente documentación adicional:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	16/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



- Declaración Responsable para sustitución parcial de cubierta.
- Nombramientos (visados de intervención profesional n.º 26-00676 y n.º 26-00677 del COAAT Cádiz).
- Hoja Estadística de Construcción de Edificios.
- Estudio de Seguridad y Salud visado.
- Proyecto de Ejecución visado (n.º 26-00676, de 5 de marzo de 2026), redactado por Don Antonio Cabrera Mateos, Arquitecto Técnico colegiado n.º 1913 del COAAT Cádiz.
- Autorización de la promotora a favor del técnico.
- Justificante de pago de tasas municipales (carta de pago de 9 de marzo de 2026 por importe de 30,57 € en concepto de I.C.O. – Licencias Urbanísticas).

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

- Solicitud y declaración responsable
- Proyecto de Ejecución visado por técnico competente
- Estudio Básico de Seguridad y Salud visado
- Nombramientos (visados de intervención profesional)
- Hoja Estadística de Construcción de Edificios
- Autorización de la promotora
- Justificante de pago de tasas municipales
- Título de propiedad

Tercero.- Con fecha 27 de julio de 2026, la Arquitecta Municipal, Doña María I. Cuello Gutiérrez, emite informe técnico en el que, tras examinar la documentación y verificar la adecuación de la actuación proyectada al planeamiento urbanístico vigente y a las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (PEPRICH), concluye lo siguiente:

Que la actuación proyectada —consistente en el desmontaje de la cubierta existente sobre la crujía de fachada trasera del inmueble y la ejecución de un nuevo forjado unidireccional de viguetas de hormigón armado de 25 cm de canto, formación de faldones mediante tabiques palomeros, aislamiento térmico, tablero de rasillón cerámico y cobertura de teja cerámica curva, con reutilización de las tejas existentes en condiciones adecuadas— no modifica los parámetros edificatorios ni la estética del edificio, resulta concordante con el planeamiento urbanístico vigente y con las determinaciones aplicables a la zona de calificación Residencial 2 y al nivel C de protección tipológica o ambiental, por lo que **INFORMA FAVORABLE**, pudiéndose proceder a la concesión de la licencia solicitada.

Asimismo, recuerda la obligación de presentar, una vez finalizadas las obras, declaración responsable para la ocupación o utilización acompañada de la documentación prevista en los apartados 1.d) y 3 del artículo 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	17/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



Cuarto.- Con fecha 27 de julio de 2026 , el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación sosdyVAVkevm355cyR1qWw==

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDO.- 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 municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, y las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente.

No obstante, el artículo 138.1 de la misma Ley establece que están sometidas a declaración responsable, entre otras, 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, así como las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto.

Sin embargo, el apartado g) del mismo artículo 138.1 excluye del régimen de declaración responsable la demolición total o parcial de construcciones o edificaciones que estén sujetas a un régimen de protección por la legislación de patrimonio histórico, por los instrumentos de ordenación territorial o por los instrumentos de ordenación urbanística, o que estén incluidas en el entorno o en el ámbito delimitado de un bien protegido.

En el presente caso, el inmueble se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICH, ficha n.º 163, con nivel C de protección tipológica o ambiental, y la actuación proyectada implica el desmontaje (demolición parcial) de la cubierta existente, elemento protegido por el propio régimen del PEPRICH. En consecuencia, **la actuación queda sujeta al régimen de previa licencia urbanística municipal**, tal como correctamente ha encauzado la Arquitecta Municipal en su informe técnico al referirse a la «concesión de la licencia solicitada».

TERCERO.- Las licencias urbanísticas son actos reglados de competencia exclusiva municipal. Conforme al artículo 140 de la LISTA, la Administración está obligada a dictar

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	18/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



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. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos. Tampoco pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos.

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

- 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, verificando el cumplimiento de, al menos: condiciones de parcelación, usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación, alineaciones y rasantes, edificabilidad, altura, ocupación permitida, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, dotaciones y equipamientos, y 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.

QUINTO.- El inmueble sito en calle Nuestra Señora de la Salud n.º 24 se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, con calificación Residencial 2, e incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICH, ficha n.º 163, con nivel C de protección tipológica o ambiental y nivel I de protección arqueológica máxima.

El artículo 5.12.2.1 del PEPRICH establece que los edificios comprendidos en el nivel C de protección podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, así como de reforma y acondicionamiento, siempre que no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble dicho nivel de protección.

El artículo 4.2.g) del PEPRICH incluye entre las obras de rehabilitación las de consolidación y reparación destinadas a asegurar la estabilidad del inmueble, pudiendo comprender «la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada».

El artículo 5.14.2.4 del PEPRICH dispone que, en el caso de que los elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	19/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			

Por su parte, el artículo 5.14.3.3.a) del PEPRICH determina que deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubrición, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

SEXTO.- Examinada la actuación proyectada a la luz de las disposiciones citadas, se constata lo siguiente:

a) La cubierta existente, resuelta mediante estructura de pares y alfarjías de madera, entrevigado de ladrillo y cobertura de teja cerámica curva, presenta un avanzado estado de deterioro, con rotura de elementos estructurales y filtraciones de agua, que comprometen la estabilidad del inmueble y la habitabilidad de la zona afectada, lo que justifica la intervención con fines de consolidación estructural y mejora de las condiciones de habitabilidad.

b) La solución proyectada —forjado unidireccional de viguetas de hormigón armado, formación de pendientes mediante tabiques palomeros, aislamiento térmico, tablero de rasillón cerámico y cobertura de teja cerámica curva— constituye una obra de rehabilitación en los términos del artículo 4.2.g) del PEPRICH, al tener por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad con conservación mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición espacial originaria del edificio.

c) Se mantienen la disposición a dos aguas, las pendientes, la configuración exterior y el volumen actualmente existentes, sin modificación de la fachada, de la superficie construida, del uso residencial ni de los restantes parámetros urbanísticos del inmueble, cumpliendo así con las exigencias del artículo 5.14.3.3.a) del PEPRICH.

d) Se reutilizarán las tejas existentes que se encuentren en condiciones adecuadas, completándose la cobertura con teja cerámica curva envejecida, garantizando la adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

e) La sustitución parcial de la estructura de madera dañada por elementos de hormigón armado encuentra amparo en el artículo 5.14.2.4 del PEPRICH, que permite la reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales cuando los elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico.

f) La superficie de cubierta afectada, medida en verdadera magnitud, es de 23,66 m², lo que representa una intervención parcial y limitada dentro del conjunto del inmueble.

SÉPTIMO.- En cuanto al régimen de intervención administrativa aplicable, tal como se ha razonado en el fundamento segundo, la actuación queda sujeta a previa licencia urbanística municipal por aplicación del artículo 138.1.g) de la LISTA, al implicar la demolición parcial de un elemento constructivo de un inmueble sujeto a un régimen de protección por el instrumento de ordenación urbanística (PEPRICH, nivel C de protección).

No obstante lo anterior, y dado que la interesada inició el expediente mediante la presentación de declaración responsable, debe entenderse que la solicitud cumple materialmente con los requisitos de una solicitud de licencia, al haberse aportado junto

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	20/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



con ella un Proyecto de Ejecución debidamente visado, Estudio Básico de Seguridad y Salud visado, y demás documentación preceptiva, permitiendo a los servicios técnicos municipales realizar el control de legalidad urbanística propio de la licencia. Carecería de sentido, desde la perspectiva de los principios de eficacia y economía procedimental, exigir la presentación de una nueva solicitud cuando la documentación obrante en el expediente es suficiente para resolver sobre el fondo del asunto.

OCTAVO.- Respecto a la competencia municipal para autorizar la actuación en el ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 252/2001, de 13 de noviembre, este Excmo. Ayuntamiento tiene atribuidas, de acuerdo con las competencias delegadas por la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 10 de mayo de 2007, la potestad para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento urbanístico aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas.

La actuación proyectada se limita a la sustitución parcial de la cubierta de la crujía de fachada trasera, ajustándose plenamente a las determinaciones del PEPRICH, que constituye el instrumento de planeamiento de protección del Conjunto Histórico, sin que afecte a bienes que tengan la consideración individualizada de Monumento, Jardín Histórico o Zona Arqueológica. En consecuencia, la competencia para la autorización corresponde a este Ayuntamiento.

NOVENO.- Conforme al artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, 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. Igualmente deberán constar en el procedimiento las autorizaciones o informes que la legislación sectorial exija con carácter previo.

La jurisprudencia ha señalado de forma reiterada que los informes técnico y jurídico tienen carácter preceptivo en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas, y su ausencia determina la nulidad del acto administrativo de otorgamiento. Así lo ha declarado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en sentencia n.º 2219/2019, al confirmar la anulación de una licencia urbanística por ausencia del preceptivo informe jurídico, y en sentencia n.º 173/2020, al declarar la nulidad radical de una licencia otorgada con omisión de los informes técnico y jurídico por constituir dicha omisión una prescindencia total y absoluta del procedimiento legalmente establecido.

DÉCIMO.- En el presente expediente consta el informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal con fecha 27 de julio de 2026, en el que se analiza la conformidad de la actuación proyectada con las determinaciones del PGOU y del PEPRICH, concluyendo con pronunciamiento favorable. El presente informe jurídico viene a completar la preceptiva intervención de los servicios municipales exigida por el artículo 140.3 de la LISTA.

En cuanto a la documentación aportada, se ha verificado que el expediente contiene:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	21/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



- Proyecto de Ejecución visado por el COAAT Cádiz, redactado por Arquitecto Técnico competente.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud visado.
- Nombramientos profesionales (visados de intervención profesional para Proyecto y Dirección de Obra, y para Coordinación de Seguridad y Salud).
- Acreditación del pago de las tasas municipales.
- Título de propiedad.
- Autorización de la promotora a favor del técnico.
- Hoja Estadística de Construcción de Edificios.
- Justificante de presentación ante el registro electrónico.

La documentación se ajusta a las exigencias del artículo 297 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

DECIMOPRIMERO.- En cuanto a la competencia profesional del técnico redactor del proyecto, Don Antonio Cabrera Mateos, Arquitecto Técnico colegiado n.º 1913 del COAAT Cádiz, se considera adecuada para la intervención proyectada. Como ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en sentencia n.º 3870/2025, la sustitución de cubierta en edificaciones catalogadas con protección ambiental no constituye una intervención total ni una alteración de la configuración arquitectónica en los términos del artículo 2.2.b) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación cuando no hay aumento de volumen ni alteración de las dimensiones de altura, correspondiendo su redacción al Arquitecto Técnico conforme a las atribuciones reconocidas en la Ley 12/1986. En el mismo sentido, la sentencia n.º 3858/2025 del TSJ de Andalucía confirma la competencia del Arquitecto Técnico para intervenciones parciales en edificios existentes que no alteren la configuración arquitectónica, otorgando un peso trascendental a la opinión de los técnicos municipales en la determinación del título habilitante requerido.

En el presente caso, la Arquitecta Municipal no ha formulado objeción alguna a la titulación del técnico redactor, y la intervención no supone alteración de la configuración arquitectónica, volumetría ni sistema estructural general del edificio, tratándose de una sustitución parcial de cubierta en una superficie de 23,66 m².

DECIMOSEGUNDO.- Conforme al artículo 141 de la LISTA, las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas. Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

En aplicación de dicha previsión legal, y atendiendo a la naturaleza y entidad de la actuación —obra mayor en inmueble catalogado, con un presupuesto de ejecución material de 4.367,00 € y un plazo estimado de ejecución de dos semanas según el proyecto—, se considera proporcionado y ajustado establecer un plazo de tres meses para el inicio de las obras y de seis meses para su terminación, en consonancia con los

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	22/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



plazos recogidos en el propio informe técnico y en el proyecto presentado.

DECIMOTERCERO.- Conforme al artículo 138.6.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, será objeto de comunicación previa a la Administración el inicio de las obras. Esta obligación se desarrolla en el artículo 294.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que exige que, con carácter previo al inicio de las obras amparadas por la licencia, el promotor presente ante el Ayuntamiento una comunicación de inicio de obras.

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

DECIMOCUARTO.- Una vez finalizadas las obras, de conformidad con los apartados 1.d) y 3 del artículo 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, deberá presentarse declaración responsable para la ocupación o utilización, acompañada de:

- Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, suscrito por técnico competente y visado.
- Declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado.
- Certificado o autoliquidación acreditativa del abono de las tasas municipales correspondientes.

DECIMOQUINTO.- Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo con el contenido previsto en el artículo 313 del Reglamento General de la LISTA. En todo caso, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras. Terminada la obra, deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes.

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Conceder a Doña Juana María Ladrón de Guevara Barrera licencia de obras solicitada, de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	23/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



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

Suelo Urbano Consolidado, en el ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, calificación Residencial 2, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICH, ficha n.º 163, con nivel C de protección tipológica o ambiental y nivel I de protección arqueológica máxima.

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

Sustitución parcial de cubierta sobre la crujía de fachada trasera del inmueble, mediante desmontaje de la cubierta existente (estructura de pares y alfarjías de madera, entrevigado de ladrillo y cobertura de teja cerámica curva) y ejecución de nuevo forjado unidireccional de viguetas de hormigón armado de 25 cm de canto, formación de faldones mediante tabiques palomeros, aislamiento térmico, tablero de rasillón cerámico y cobertura de teja cerámica curva, manteniendo el uso residencial existente.

c) Presupuesto de la actuación:

El presupuesto de ejecución material de la actuación, a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal, se establece en 4.367,00 € (CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS).

d) Situación y emplazamiento de las obras:

- Dirección: Calle Nuestra Señora de la Salud n.º 24, Medina Sidonia (Cádiz).
- Referencia catastral: 7595810TF3379N0002TP.
- Superficie de cubierta afectada: 23,66 m² (medida en verdadera magnitud).

e) Nombre o razón social del promotor:

Doña Juana María Ladrón de Guevara Barrera, con NIF ***4249**.

f) Dirección facultativa de las obras:

- Proyecto y Dirección de Obra: Don Antonio Cabrera Mateos, Arquitecto Técnico colegiado n.º 1913 del COAAT Cádiz.
- Coordinación de Seguridad y Salud: Don Antonio Cabrera Mateos, Arquitecto Técnico colegiado n.º 1913 del COAAT Cádiz.

La actuación autorizada se ha de regir por el Proyecto de Ejecución redactado por Don Antonio Cabrera Mateos, visado con fecha 5 de marzo de 2026 y número 26-00676. Cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas deberá ser inmediatamente comunicada para su adecuada tramitación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 300 y 301 del Decreto 550/2022.

g) Eficacia temporal de la licencia:

La presente licencia queda establecida en un plazo de tres meses para iniciar las actuaciones y de seis meses para su terminación, a contar desde el día siguiente al de la notificación de su otorgamiento, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudiera otorgarse, conforme al artículo 141 de la LISTA.

Segunda.- El interesado deberá disponer de un cartel informativo en el acceso a la obra,

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	24/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



en lugar visible desde la vía pública y que contenga la información descrita en el artículo 313 del Reglamento General de la LISTA.

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

- Con carácter previo al inicio de las obras, deberá presentarse comunicación previa de inicio ante este Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.6.b) de la LISTA y el artículo 294.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- En caso de requerirse la ocupación temporal de la vía pública o el corte de la calle, deberá solicitarse previamente la correspondiente autorización a los servicios municipales, especificando, en su caso, fecha, hora y emplazamiento del sistema de recogida de residuos.
- Cualquier alteración durante la ejecución material de las obras que no pueda llevarse a cabo mediante declaración responsable requerirá la obtención de nueva licencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 301 del Decreto 550/2022.

Cuarta.- Una vez concluidas las obras, la interesada vendrá obligada a presentar declaración responsable para la ocupación o utilización del inmueble, de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible conforme a los apartados 1.d) y 3 del artículo 293 del Decreto 550/2022:

- Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, suscrito por técnico competente y visado.
- Declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado.
- Certificado o autoliquidación acreditativa del abono de las tasas municipales correspondientes.

Quinta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/365 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 4.367,00 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
a)	Cuota:	30,57 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	30,57 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		0,00 €
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		
a)	Cuota:	131,01 €	
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		131,01 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		131,01 €

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	25/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



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 23/2026/1/365:

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

2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00096. Licencia de obras concedida en C/ Hércules 2, esquina C/ San Juan s/n. Declaración de caducidad de licencia urbanística.

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_00096 (766/23) sobre licencia de obras concedida para rehabilitación de vivienda en calle Hércules 2, esquina calle San Juan s/n.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 1 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó conceder a D. Indalecio de la Lastra Valdor licencia de obras para rehabilitación de vivienda en c/ Hércules 2, esquina calle San Juan s/n, referencia catastral 7690018TF3378N, en Medina Sidonia, conforme a la documentación técnica presentada.

El acuerdo fue notificado al interesado el día 19 de agosto de 2024, según consta en el acuse de recibo firmado por D. José A. Benítez Medinilla incorporado al expediente.

Segundo. La eficacia temporal de la licencia, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal y según consta en el apartado g) del acuerdo primero de la resolución de concesión, quedó establecida en un plazo de **tres meses para iniciar las**

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones		Página	26/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		



actuaciones y de nueve meses para su terminación, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudiera otorgarse.

Conforme al artículo 141.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los plazos se computan a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia.

En consecuencia:

- Plazo para iniciar las obras: desde el 20 de agosto de 2024 hasta el 19 de noviembre de 2024.
- Plazo para terminar las obras: desde el 20 de agosto de 2024 hasta el 19 de mayo de 2025.

Tercero. No consta en el expediente que el interesado haya presentado comunicación previa de inicio de obras, ni que haya solicitado prórroga alguna de los plazos de inicio o terminación antes de su vencimiento, conforme a lo previsto en el artículo 141.2 de la Ley 7/2021.

Cuarto. Con fecha 4 de diciembre de 2025, se notificó al interesado un escrito por el que se le requería la aportación de la documentación necesaria para la presentación de la declaración responsable de ocupación o, en su caso, para acreditar el inicio de las obras, sin que conste que se haya presentado documentación alguna ni se haya formulado manifestación alguna por parte del interesado.

Quinto. A la fecha del presente informe, han transcurrido más de **veintitrés meses** desde la notificación del otorgamiento de la licencia, habiendo vencido sobradamente tanto el plazo de tres meses para el inicio de las obras (vencido el 19 de noviembre de 2024) como el plazo de nueve meses para su terminación (vencido el 19 de mayo de 2025), sin que conste que la ejecución de las obras autorizadas se haya concluido.

CONSIDERACIONES

Primero. El artículo 141.1 de la LISTA establece que las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En el presente caso, la licencia fijó expresamente un plazo de tres meses para el inicio y de nueve meses para la terminación, plazos que, computados desde el día siguiente a la notificación (20 de agosto de 2024), expiraron el 19 de noviembre de 2024 y el 19 de mayo de 2025, respectivamente.

Segundo. El artículo 141.2 de la LISTA prevé la posibilidad de prórroga de los plazos antes de su vencimiento mediante la presentación de comunicación previa. No consta que el interesado haya ejercitado esta facultad. En consecuencia, ambos plazos han expirado sin que las obras se hayan iniciado ni, por tanto, finalizado.

Tercero. Conforme al artículo 141.3 de la LISTA:

«El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2.»

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	27/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

El artículo 307 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022) desarrolla este régimen precisando que:

- La caducidad se declara cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones en el plazo señalado, o en su defecto en el de un año, salvo causa no imputable al titular (art. 307.a).
- También cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular (art. 307.b).
- El procedimiento debe iniciarse mediante acuerdo del órgano competente, con audiencia al interesado por plazo de quince días.
- La declaración de caducidad debe notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento.
- Iniciado el procedimiento, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

Cuarto. En cuanto al dies a quo del cómputo de los plazos, el artículo 141.1 in fine de la LISTA es inequívoco: «Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia». Habiéndose notificado la licencia el 19 de agosto de 2024, el cómputo se inició el 20 de agosto de 2024.

Quinto. La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha precisado los requisitos para la declaración de caducidad de licencias urbanísticas. En particular, la sentencia n.º 3900/2025, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Andalucía (con cita de reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo), establece que: «La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente» y que «la caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir.»

En el presente caso, la inactividad absoluta del titular durante más de veintitrés meses desde la notificación, sin haber solicitado prórroga alguna y sin haber atendido al requerimiento municipal de diciembre de 2025, constituye un indicio claro y concluyente de la voluntad de abandono del proyecto.

Asimismo, la sentencia n.º 1896/2024 del TSJ de Andalucía confirma que la mera inactividad prolongada del titular, sin actuaciones concretas que evidencien voluntad de ejecutar las obras, justifica la declaración de caducidad, pues «la licencia de obras no otorga a su titular un derecho a construir sin limitación temporal alguna, pues en la propia naturaleza de la institución está su directa e inmediata vinculación con la actividad constructiva.»

Sexto. Respecto a la ausencia de presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización, debe recordarse que el acuerdo tercero de la resolución de concesión de la licencia imponía expresamente al interesado la obligación de solicitar dicha declaración responsable una vez concluidas las obras. El requerimiento municipal de 4 de diciembre de 2025 reiteró esta obligación sin obtener respuesta, lo que constituye un elemento adicional que refuerza la constatación de inactividad.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	28/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero. Iniciar procedimiento administrativo con objeto de declarar la caducidad de la licencia municipal de obras concedida con fecha 1 de abril de 2024 por la Junta de Gobierno Local a D. Indalecio de la Lastra Valdor para la rehabilitación de vivienda en c/ Hércules 2, esquina c/ San Juan s/n, referencia catastral 7690018TF3378N, en Medina Sidonia, por haber transcurrido e incumplido los plazos de inicio y terminación fijados en la licencia, sin causa imputable a la Administración.

Segundo. Conceder trámite de audiencia al interesado por un plazo de **quince días** contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente los documentos y justificaciones que estime pertinentes en relación con la caducidad propuesta, de conformidad con lo establecido en el artículo 307 del Decreto 550/2022 y en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Tercero. Advertir al interesado que, en caso de declararse la caducidad de la licencia:

- a) La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos para los que fue concedida sin solicitar y obtener una nueva licencia urbanística (art. 141.3 LISTA).
- b) En tanto no sea otorgada una nueva licencia, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.
- c) Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos previstos en el artículo 136 de la LISTA, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda (art. 141.3 LISTA y art. 307 del Reglamento).

Cuarto. Significar al órgano competente que el plazo máximo para notificar la resolución del presente procedimiento de caducidad es de tres meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio, advirtiéndole que, en caso de superarse dicho plazo sin haberse practicado la notificación, procederá el archivo del procedimiento de caducidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 307 del Reglamento General de la LISTA y en el artículo 21.3 de la Ley 39/2015.

2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_SEG_00005. Solicitud de licencia de segregación/división horizontal de la finca sita en C/ Cuna, 4. Declaración de caducidad.

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	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	29/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



siguiente propuesta:

Visto el exp. 2026_11023_SEG_00005 sobre licencia de segregación/división horizontal finca sita en calle Cuna 4.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico del área de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2026.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 4 de febrero de 2025, LUCERO ARQUITECTOS SLP, en representación de CAMALEON 2006, S.L., solicitó licencia de segregación/división horizontal de la finca sita en C/ Cuna nº 4 de Medina Sidonia, con referencia catastral 7889402TF3378N0001LG y número de finca registral 17.309.

Segundo.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 23 de febrero de 2026 (punto 2.8 del orden del día), acordó por unanimidad conceder la licencia solicitada, tramitada bajo el expediente n.º 2026_11023_SEG_00005.

Tercero.- El acuerdo fue notificado electrónicamente a LUCERO ARQUITECTOS SLP mediante DEHÚ el 25 de febrero de 2026, siendo aceptado el mismo día a las 12:29 h.

Cuarto.- La parte dispositiva del acuerdo (apartado segundo) establece expresamente: «Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía la licencia se otorga y expide bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.»

Quinto.- La licencia ampara la división horizontal del inmueble en cuatro fincas: (i) vivienda, 179,95 m², coeficiente 16,43%; (ii) local bar-restaurante, 246,60 m², coeficiente 22,52%; (iii) local salón de celebraciones, 324,90 m² más zonas comunes, coeficiente 30,55%; (iv) apartamentos turísticos, 324,45 m² más zonas comunes, coeficiente 30,50%. El inmueble se ubica en Suelo Urbano, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPCH (ficha 351, nivel C), en el entorno del BIC Conjunto Histórico de Medina Sidonia.

Sexto.- El plazo de tres meses, computado desde la notificación (25 de febrero de 2026), venció el 25 de mayo de 2026. A fecha del presente informe no consta en el Ayuntamiento la presentación de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, ni se ha solicitado prórroga del plazo por razones justificadas.

Séptimo.- Consta en el expediente informe jurídico emitido por el Técnico de Urbanismo con CSV zIZjiL9wrpINxUfcEf+qcg== de fecha 25 de junio de 2026.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	30/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



CONSIDERACIONES

Primero.- El artículo 91.4, párrafo segundo, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) dispone: «Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.»

Segundo.- La caducidad regulada en este precepto presenta una naturaleza singular que la diferencia del régimen general de caducidad de licencias del artículo 141 LISTA, la caducidad del artículo 91.4, opera por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno: es una caducidad automática ex lege que se produce por el mero transcurso del plazo sin cumplimiento de la condición, sin requerir procedimiento, audiencia ni declaración expresa.

Esta automaticidad responde a la naturaleza misma de la licencia de parcelación: la licencia se otorga bajo condición legal de presentación de la escritura. Incumplida la condición, el título administrativo se extingue ope legis.

Tercero.- Producida la caducidad, la licencia queda extinguida sin posibilidad de rehabilitación. El TSJ de Andalucía (sentencia de 20 de octubre de 2023, ROJ 16183/2023) ha declarado que «la caducidad de la licencia no es una nulidad, pero su declaración hace innecesario el procedimiento de revisión por haber desaparecido ya sus efectos». Si ello es así para la caducidad declarativa del art. 141 LISTA, con mayor razón lo es para la caducidad automática del art. 91.4.

Cuarto.- No obstante la automaticidad del efecto extintivo, razones de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) y de buena administración (art. 103 CE) aconsejan: a) Comunicar formalmente al interesado que la licencia ha caducado, a modo de acto de constatación —no constitutivo— del efecto jurídico ya consumado. b) Remitir certificación administrativa al Registro de la Propiedad competente, al amparo de los artículos 91.6 LISTA y 74 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para que el Registrador tenga constancia de la caducidad y, en su caso, practique la nota marginal procedente, impidiendo que una licencia extinguida sirva de base para inscripciones registrales. c) Comunicar la caducidad a la Notaría autorizante si se tiene constancia de su identidad.

Quinto.- En el presente caso, el plazo de tres meses venció el 25 de mayo de 2026 sin que conste la presentación de la escritura pública ni solicitud de prórroga. La licencia ha caducado por ministerio de la ley. Procede que la Junta de Gobierno Local, como órgano que concedió la licencia, constate esta circunstancia y acuerde las comunicaciones pertinentes.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	31/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



III. CÓMPUTO DEL PLAZO	
	Fecha
Acuerdo de concesión (JGL)	23/02/2026
Notificación DEHÚ	25/02/2026
Vencimiento del plazo (cómputo desde notificación)	25/05/2026
Situación a fecha de este informe	Plazo vencido — sin presentación de escritura ni solicitud de prórroga

Sexto.- La licencia de segregación/división horizontal concedida a CAMALEON 2006, S.L. por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de febrero de 2026 (expte. 2026_11023_SEG_00005) ha caducado por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno, por el transcurso del plazo de tres meses desde su notificación sin presentación de la escritura pública, conforme al artículo 91.4, párrafo segundo, de la LISTA.

Séptimo.- Procede que la Junta de Gobierno Local constate formalmente dicha caducidad y acuerde:

- Notificar la caducidad al titular de la licencia.
- Remitir certificación al Registro de la Propiedad a los efectos prevenidos en los artículos 91.6 LISTA y 74 y 78 del Real Decreto 1093/1997.
- Comunicar la caducidad a la Notaría autorizante si se tuviere constancia de su identidad.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Constatar que la licencia de segregación/división horizontal concedida a CAMALEON 2006, S.L., representada por LUCERO ARQUITECTOS SLP, por acuerdo de esta Junta de Gobierno Local de fecha 23 de febrero de 2026 (punto 2.8 del orden del día, expediente n.º 2026_11023_SEG_00005), para la finca sita en C/ Cuna nº 4 de Medina Sidonia, con referencia catastral 7889402TF3378N0001LG y número de finca registral 17.309, ha caducado por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.4, párrafo segundo, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al haber transcurrido el plazo de tres meses desde su notificación (25 de febrero de 2026) sin que conste la presentación en el Ayuntamiento de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, ni haberse solicitado prórroga del plazo por razones justificadas.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a CAMALEON 2006, S.L., a través de su representante LUCERO ARQUITECTOS SLP, a los efectos de su conocimiento y constancia, con indicación de que la licencia ha quedado extinguida y que cualquier acto

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	32/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



que pretenda ampararse en ella carece de título habilitante, sin perjuicio de su derecho a solicitar una nueva licencia sujeta a la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud.

Tercero.- Que se expida certificación administrativa del presente acuerdo y la remita al Registro de la Propiedad competente, a los efectos de su constancia registral y para que, en su caso, se practique la nota marginal procedente, de conformidad con los artículos 91.6 de la LISTA y 74 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Notaría autorizante de la escritura de parcelación si se tuviere constancia de su identidad, a efectos preventivos.

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.

7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_AMA_00005. Expediente relativo a abandono de vehículo en Avda. Prado de la Feria, Polígono Industrial Prado de la Feria.

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	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	33/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



siguiente propuesta:

Visto el expediente iniciado sobre vehículo abandonado, expediente nº 2026_11023_AMA_00005.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del área de urbanismo de fecha 17.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 17 de agosto de 2025, el Oficial de la Policía Local con número de placa O-2546 extendió primera acta de vehículo abandonado respecto del siguiente vehículo:

- Matrícula: 0039JKX
- Marca y modelo: Renault Kangoo, color blanco
- Número de bastidor: VF1FW17BE54023535
- Fecha de matriculación: 28 de diciembre de 2015
- Titular según la DGT: Alecom Technology S.L., con CIF B-72271547, con domicilio en Edificio Melkart, número 6, planta baja, 11011 Cádiz
- Lugar de permanencia: Avda. Prado de la Feria, Polígono Industrial Prado de la Feria (Medina Sidonia)
- Tiempo de permanencia: desde junio de 2025

El acta refleja deterioro del habitáculo y estacionamiento permanente que induce a su estado de abandono, con quejas de vecinos.

Segundo. Con fecha 26 de agosto de 2025 la referida acta tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento, con número de registro 2025002870S.

Tercero. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 20 de octubre de 2025, acordó requerir a la entidad titular para que, en el plazo de un mes, procediera a la retirada del vehículo, con advertencia de que, en caso contrario, se procedería a su tratamiento como residuo doméstico y de que los hechos podían constituir la infracción grave del artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, con la sanción prevista en su artículo 109.1.b.1º). Dicho requerimiento fue notificado mediante publicación en el BOE, con fecha de notificación de 29 de enero de 2026.

Cuarto. Con fecha 7 de marzo de 2026, esta Jefatura de Área evacuó el informe técnico correspondiente.

Quinto. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 23 de marzo de 2026 (punto 7.2 del orden del día), en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía, acordó autorizar el tratamiento residual del vehículo y ordenar su traslado a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su destrucción y descontaminación, de acuerdo con el artículo 106 del Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	34/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

Vial. Dicho acuerdo fue notificado mediante anuncio de 24 de junio de 2026, publicado en el BOE número 159, de 1 de julio de 2026.

Sexto. No consta en el expediente la retirada del vehículo por su titular ni la entrega del mismo a un gestor autorizado de residuos, pese al requerimiento efectuado.

Vistos los siguientes fundamentos:

Primero. Competencia municipal y potestad sancionadora. El municipio ejerce como competencia propia, entre otras, el medio ambiente urbano, en particular la gestión de los residuos sólidos urbanos, conforme al artículo 25.2.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, correspondiendo a las entidades locales la recogida, transporte y tratamiento de los residuos domésticos como servicio obligatorio, así como el ejercicio de la potestad de vigilancia, inspección y sanción en el ámbito de sus competencias (artículo 12.5.a) y d) de la Ley 7/2022, de 8 de abril). En el supuesto de abandono de residuos cuya recogida y gestión corresponde a las entidades locales, la potestad sancionadora corresponde a las propias entidades locales, conforme al artículo 111.3 de la Ley 7/2022. La incoación y resolución del procedimiento compete a la Alcaldía (artículo 21.1, apartados n) y s), de la LBRL), atribución delegable en la Junta de Gobierno Local conforme al artículo 23.2.b) de la LBRL, por lo que la adopción del acuerdo que se propone corresponde al órgano destinatario en ejercicio de la delegación conferida con fecha 14 de julio de 2023.

Segundo. Tipificación. El abandono del vehículo constituye un supuesto de abandono de residuos no peligrosos sin que se haya puesto en peligro grave la salud de las personas ni se haya producido daño o deterioro grave para el medio ambiente, subsumible en el tipo de la infracción grave del artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, que sanciona "el abandono, incluido el de la basura dispersa («littering»), el vertido y la gestión incontrolada de cualquier tipo de residuos no peligrosos sin que se haya puesto en peligro grave la salud de las personas o se haya producido un daño o deterioro grave para el medio ambiente".

Tercero. Sanción aplicable. La infracción grave se sanciona con multa de 2.001 a 100.000 euros, conforme al artículo 109.1.b.1º) de la Ley 7/2022.

Cuarto. Graduación. Conforme al artículo 110 de la Ley 7/2022, debe guardarse la debida adecuación entre la sanción y el hecho, atendiendo a su repercusión, trascendencia, circunstancias del responsable, grado de intencionalidad, participación, beneficio obtenido, reincidencia y continuidad o persistencia en la conducta infractora.

Quinto. Prescripción. Las infracciones graves prescriben a los tres años, computándose en las infracciones continuadas o permanentes desde la finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma, conforme al artículo 113.1 y 3 de la Ley 7/2022. Al tratarse de una situación de abandono que persiste, la infracción no ha prescrito.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	35/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



Sexto. Procedimiento. El procedimiento se rige por el artículo 112.1 de la Ley 7/2022, que remite a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, con plazo máximo de resolución de un año desde la incoación, sin perjuicio del principio de legalidad en el ejercicio de la potestad sancionadora del artículo 25 de la Ley 40/2015. El acuerdo de iniciación deberá contener los extremos previstos en el artículo 64 de la Ley 39/2015, incluyendo la identificación del presunto responsable, los hechos y su calificación, la sanción que pudiera corresponder, la identificación del instructor y secretario, el órgano competente para resolver y la indicación del derecho a formular alegaciones.

Séptimo. Carácter preceptivo del presente informe. Conforme al artículo 172.1 del RD 2568/1986, en los expedientes informa el jefe de la dependencia a la que corresponde tramitarlos, exponiendo los antecedentes y las disposiciones en que funda su criterio. El presente informe da cumplimiento a dicho trámite.

VALORACIÓN Y PROPUESTA DE CALIFICACIÓN

Primero. De los hechos descritos resulta indiciariamente acreditada la comisión por Alecom Technology S.L., en su condición de titular registral del vehículo, de la infracción grave tipificada en el artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, al haber permanecido el vehículo de su titularidad estacionado en la vía pública, en situación de abandono, desde junio de 2025, sin atender el requerimiento municipal de retirada. Las personas jurídicas pueden ser sancionadas por estos hechos, conforme al artículo 107.1 de la Ley 7/2022, y la responsabilidad del titular registral solo queda exonerada cuando comunica formalmente a la Jefatura Central de Tráfico la identidad del conductor habitual o del arrendatario a largo plazo, sin que baste la mera alegación de cesión a un tercero.

Segundo. La calificación del vehículo como abandonado y su tratamiento como residuo opera con criterios objetivos —permanencia superior a un mes en la vía pública con desperfectos—, sin necesidad de acreditar el ánimo de abandono del titular, y el vehículo abandonado en vía pública tiene la consideración de residuo.

Tercero. Para la graduación se propone la sanción en su cuantía mínima de **2.001 euros**, atendiendo a que se trata de un único residuo no peligroso, sin peligro grave para la salud de las personas ni daño o deterioro grave para el medio ambiente, si bien ponderando la continuidad y persistencia de la conducta (permanencia superior a un año) y la desatención del requerimiento efectuado, que impiden apreciar circunstancias atenuantes que permitieran modular a la baja dentro del tramo legal.

Cuarto. Deberá hacerse constar en la notificación del acuerdo de iniciación la posibilidad de aplicar reducciones de, al menos, el veinte por ciento sobre el importe de la sanción propuesta en cada uno de los casos de reconocimiento de responsabilidad y de pago voluntario, acumulables entre sí, condicionadas al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	36/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



Quinto. Observaciones para la instrucción:

- a) El acta de la Policía Local invoca por error la "Ley 7/2002, de 8 de abril, de Residuos". La norma aplicable es la **Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**. El acuerdo de incoación deberá citar correctamente esta norma.
- b) Al tratarse de una persona jurídica, la notificación del acuerdo de incoación deberá practicarse en el domicilio social de la entidad (Edificio Melkart, número 6, planta baja, 11011 Cádiz), con observancia de lo dispuesto en la Ley 39/2015 en materia de notificación a personas jurídicas.

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. Incoar expediente sancionador contra Alecom Technology S.L., con CIF B-72271547, por la presunta comisión de la infracción grave prevista en el artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, consistente en el abandono del vehículo Renault Kangoo, matrícula 0039JKX, en la vía pública (Avda. Prado de la Feria, Polígono Industrial Prado de la Feria).

SEGUNDO. Señalar como sanción pecuniaria propuesta la de **2.001 euros**, con indicación de las reducciones previstas en el artículo 112.4 de la Ley 7/2022.

TERCERO. Designar instructor del procedimiento a D. José Ángel Moreno Vaca, funcionario municipal, y secretario a D. Antonio M. R., empleado municipal, con indicación del régimen de recusación, y ordenar la práctica de las actuaciones de instrucción que procedan.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo de iniciación al instructor del procedimiento, al secretario y al presunto responsable, concediendo a este último un plazo común de quince días hábiles, contados desde la notificación, para formular alegaciones, practicar los actos de instrucción que estime convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse. Finalizado dicho plazo, se abrirá un trámite de audiencia de diez días en el que podrá consultar el expediente, aportar documentos y alegar lo que estime pertinente, con la advertencia de que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido del presente acuerdo de iniciación en el plazo señalado, este podrá ser considerado propuesta de resolución, al contener un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, con los efectos previstos en el artículo 89 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio de recabar, si procede, el informe del Secretario de la Corporación previsto en el artículo 173 del RD 2568/1986.

QUINTO. Poner en conocimiento del presunto responsable que, de conformidad con el artículo 64.2.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, puede reconocer voluntariamente su responsabilidad, en cuyo caso se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. El pago voluntario de la sanción por el presunto responsable, en

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	37/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción. En ambos casos, de conformidad con el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el órgano competente para resolver aplicará reducciones del veinte por ciento sobre el importe de la sanción propuesta, acumulables entre sí, cuya efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

7.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_AMA_00008. Expediente relativo a abandono de vehículo en C/ Pinares, intersección C/ El Montero.

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

Visto el expediente iniciado sobre vehículo abandonado, expediente nº 2026_11023_AMA_00008.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del área de urbanismo de fecha 15.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 20 de septiembre de 2025, el Oficial de la Policía Local con número de placa O-2546 extendió primera acta de vehículo abandonado respecto del siguiente vehículo:

- Matrícula: 8214GSJ
- Marca y modelo: Ford Transit, color blanco
- Número de bastidor: WFOUXXTPU9D14213
- Fecha de matriculación: 18 de diciembre de 2009
- Titular según la DGT: D. Luis Daniel Díaz, con documento de identificación ****2169*,
- Lugar de permanencia: C/ Pinares, intersección con C/ El Montero (Medina Sidonia)
- Tiempo de permanencia: desde julio de 2025

El acta refleja desperfectos en el habitáculo y estacionamiento permanente que induce a su estado de abandono, con quejas de vecinos.

Segundo. Con fecha 24 de septiembre de 2025 la referida acta tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento, con número de registro 2025003113S.

Tercero. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de octubre de 2025, acordó requerir al titular para que, en el plazo de un mes, procediera a la retirada del vehículo, con advertencia de que, en caso contrario, se procedería a su tratamiento como residuo y de que los hechos podían constituir la infracción grave del artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, con la sanción prevista en su artículo 109.1.b.1º). Dicho

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	38/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



requerimiento fue notificado mediante edicto publicado en el BOE número 57, de 5 de marzo de 2026.

Cuarto. Con fecha 10 de abril de 2026, esta Jefatura de Área evacuó el informe técnico correspondiente.

Quinto. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 20 de abril de 2026 (punto 7.2 del orden del día), acordó autorizar el tratamiento residual del vehículo y ordenar su traslado a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su destrucción y descontaminación, de acuerdo con el artículo 106 del Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

Sexto. No consta en el expediente la retirada del vehículo por su titular ni la entrega del mismo a un gestor autorizado de residuos, pese al requerimiento efectuado.

Vistos los siguientes fundamentos:

Primero. Competencia municipal y potestad sancionadora. El municipio ejerce como competencia propia, entre otras, la del medio ambiente urbano, en particular la gestión de los residuos sólidos urbanos, conforme al artículo 25.2.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. En el supuesto de abandono de residuos cuya recogida y gestión corresponde a las entidades locales, la potestad sancionadora corresponde a las propias entidades locales, conforme al artículo 111.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. La incoación y resolución del procedimiento compete a la Alcaldía (artículo 21.1, apartados n) y s), de la LBRL), atribución delegable en la Junta de Gobierno Local conforme al artículo 23.2.b) de la LBRL, por lo que la adopción del acuerdo que se propone corresponde al órgano destinatario en ejercicio de la delegación conferida.

Segundo. Tipificación. El abandono del vehículo constituye un supuesto de abandono de residuos no peligrosos sin que se haya puesto en peligro grave la salud de las personas ni se haya producido daño o deterioro grave para el medio ambiente, subsumible en el tipo de la infracción grave del artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, que sanciona "el abandono, incluido el de la basura dispersa («littering»), el vertido y la gestión incontrolada de cualquier tipo de residuos no peligrosos sin que se haya puesto en peligro grave la salud de las personas o se haya producido un daño o deterioro grave para el medio ambiente".

Tercero. Sanción aplicable. La infracción grave se sanciona con multa de 2.001 a 100.000 euros, conforme al artículo 109.1.b.1º) de la Ley 7/2022.

Cuarto. Graduación. Conforme al artículo 110 de la Ley 7/2022, debe guardarse la debida adecuación entre la sanción y el hecho, atendiendo a su repercusión,

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	39/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				

trascendencia, circunstancias del responsable, grado de intencionalidad, participación, beneficio obtenido, reincidencia y continuidad o persistencia en la conducta infractora.

Quinto. Prescripción. Las infracciones graves prescriben a los tres años, computándose en las infracciones continuadas o permanentes desde la finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma, conforme al artículo 113.1 y 3 de la Ley 7/2022. Al tratarse de una situación de abandono que persiste, la infracción no ha prescrito.

Sexto. Procedimiento. El procedimiento se rige por el artículo 112.1 de la Ley 7/2022, que remite a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, con plazo máximo de resolución de un año desde la incoación, sin perjuicio del principio de legalidad en el ejercicio de la potestad sancionadora del artículo 25 de la Ley 40/2015. El acuerdo de iniciación deberá contener los extremos previstos en el artículo 64 de la Ley 39/2015, incluyendo la identificación del presunto responsable, los hechos y su calificación, la sanción que pudiera corresponder, la identificación del instructor y secretario, el órgano competente para resolver y la indicación del derecho a formular alegaciones.

Séptimo. Carácter preceptivo del presente informe. Conforme al artículo 172.1 del RD 2568/1986, en los expedientes informa el jefe de la dependencia a la que corresponde tramitarlos, exponiendo los antecedentes y las disposiciones en que funda su criterio. La jurisprudencia ha declarado que la omisión o sustitución del informe del jefe de la dependencia tramitadora constituye un defecto esencial de procedimiento determinante de la nulidad del acuerdo, como recuerda la STSJ de Canarias n. 93/2016. El presente informe da cumplimiento a dicho trámite y, de acuerdo con el artículo 175 del RD 2568/1986, se

redacta en forma de propuesta de resolución, con enumeración de los hechos, disposiciones aplicables y pronunciamientos de la parte dispositiva.

VALORACIÓN Y PROPUESTA DE CALIFICACIÓN

Primero. De los hechos descritos resulta indiciariamente acreditada la comisión por D. Luis Daniel Díaz, en su condición de titular del vehículo, de la infracción grave tipificada en el artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, al haber permanecido el vehículo de su titularidad estacionado en la vía pública, en situación de abandono, desde julio de 2025, sin atender el requerimiento municipal de retirada.

Segundo. Para la graduación se propone la sanción en su cuantía mínima de **2.001 euros**, atendiendo a que se trata de un único residuo no peligroso, sin peligro grave para la salud de las personas ni daño o deterioro grave para el medio ambiente, si bien ponderando la continuidad y persistencia de la conducta (permanencia superior a un año) y la desatención del requerimiento efectuado, que impiden apreciar circunstancias atenuantes que permitieran modular a la baja dentro del tramo legal.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	40/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

Tercero. Deberá hacerse constar en la notificación del acuerdo de iniciación, conforme al artículo 112.4 de la Ley 7/2022, la posibilidad de aplicar reducciones de, al menos, el veinte por ciento sobre el importe de la sanción propuesta en cada uno de los casos de reconocimiento de responsabilidad y de pago voluntario, acumulables entre sí, condicionadas al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa.

Cuarto. Observaciones para la instrucción:

a) El acta de la Policía Local invoca por error la "Ley 7/2002, de 8 de abril, de Residuos". La norma aplicable es la **Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**. El acuerdo de incoación deberá citar correctamente esta norma.

b) El acta presenta una contradicción entre la casilla marcada (ITV y seguro obligatorio no en vigor) y las observaciones (ITV válida hasta el 22/03/2025 y SOA en vigor hasta el 16/07/2025). Dicha circunstancia no condiciona la tipificación, que no exige el vencimiento de ITV o seguro, pero conviene depurarla en el pliego de cargos.

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. Incoar expediente sancionador contra D. Luis Daniel Díaz, con documento de identificación ****2169*, por la presunta comisión de la infracción grave prevista en el artículo 108.3.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, consistente en el abandono del vehículo Ford Transit, matrícula 8214GSJ, en la vía pública (C/ Pinares, intersección con C/ El Montero).

SEGUNDO. Señalar como sanción pecuniaria propuesta la de **2.001 euros**, con indicación de las reducciones previstas en el artículo 112.4 de la Ley 7/2022.

TERCERO. Designar instructor del procedimiento a D. José Ángel Moreno Vaca, funcionario municipal, y secretario a D. Antonio M. R., empleado municipal, con indicación del régimen de recusación, y ordenar la práctica de las actuaciones de instrucción que procedan.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo de iniciación al instructor del procedimiento, al secretario y al presunto responsable, concediendo a este último un plazo común de quince días hábiles, contados desde la notificación, para formular alegaciones, practicar los actos de instrucción que estime convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse. Finalizado dicho plazo, se abrirá un trámite de audiencia de diez días en el que podrá consultar el expediente, aportar documentos y alegar lo que estime pertinente, con la advertencia de que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido del presente acuerdo de iniciación en el plazo señalado, este podrá ser considerado propuesta de resolución, al contener un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, con los efectos previstos en el artículo 89

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	41/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio de recabar, si procede, el informe del Secretario de la Corporación previsto en el artículo 173 del RD 2568/1986.

QUINTO. Poner en conocimiento del presunto responsable que, de conformidad con el artículo 64.2.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, puede reconocer voluntariamente su responsabilidad, en cuyo caso se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda. El pago voluntario de la sanción por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción. En ambos casos, de conformidad con el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el órgano competente para resolver aplicará reducciones del veinte por ciento sobre el importe de la sanción propuesta, acumulables entre sí, cuya efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

7.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_DRU_00005. Declaración de ruina urbanística en C/ Maripérez, 1. Declaración de caducidad y reiniciar el procedimiento.

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

Visto el expediente iniciado sobre el estado de *ruina del inmueble sito en el número 1 de la calle MARIPEREZ*, expediente nº 2026_11023_DRU_00005

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 21.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 12 de febrero de 2026, con ocasión de la situación de alarma climatológica, se detectó el aparente peligro que suponía el estado de la fachada y cumbreira de tejas del inmueble, procediéndose a la intervención de los bomberos y de los técnicos municipales y al corte de la calle en el tramo coincidente con el inmueble.

Segundo. Con fecha 16 de febrero de 2026, el arquitecto técnico municipal emitió informe en el que concluía la existencia de una total falta de estabilidad global del conjunto, la concurrencia de un riesgo grave e inminente para la seguridad de personas y bienes, el incumplimiento del deber de conservación y la procedencia de la declaración de la situación legal de ruina urbanística por superar el coste de las reparaciones (88.295,58 €) el límite del deber normal de conservación (52.178,46 €).

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	42/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



Tercero. Con fecha 20 de febrero de 2026, el Sr. Alcalde-Presidente dictó resolución por la que se acordó iniciar expediente sobre declaración parcial de ruina del inmueble, conceder audiencia a los interesados por plazo de quince días, solicitar al Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas para la constancia de nota marginal, mantener *sine die* las medidas precautorias y dar traslado a la Consejería competente en materia de patrimonio.

Cuarto. Durante la tramitación se produjeron, entre otros, los siguientes hitos: escrito de la propiedad de 11 de marzo de 2026; informe técnico municipal de 14 de abril de 2026; informe-propuesta del Jefe del Área de Urbanismo de 21 de abril de 2026; retirada del asunto del orden del día de la Junta de Gobierno Local el 27 de abril de 2026; concesión de licencia de obra urgente de conservación el 6 de mayo de 2026; paralización de las obras el 12 de junio de 2026 por ejecutarse trabajos de demolición no autorizados; e informe técnico municipal de 15 de junio de 2026.

Quinto. A la fecha de emisión del presente informe, **no consta dictada ni notificada resolución expresa** que ponga fin al procedimiento de declaración de la situación legal de ruina urbanística, ni acuerdo formal de suspensión del plazo máximo para resolver, habiendo transcurrido con creces el plazo de seis meses desde el acuerdo de iniciación.

Vistos los siguientes fundamentos:

1. **Plazo máximo de resolución del procedimiento de ruina**

El artículo 146.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que el plazo máximo de notificación de la resolución expresa del procedimiento de declaración de la situación legal de ruina urbanística será de **seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación**.

En el presente caso, el acuerdo de iniciación se dictó el 20 de febrero de 2026, por lo que el plazo máximo expiró el **20 de agosto de 2026**, sin que conste resolución expresa notificada dentro de dicho plazo.

2. **Producción de la caducidad**

El procedimiento de declaración de ruina urbanística es un procedimiento iniciado de oficio en el que la Administración ejercita potestades de intervención susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen para los interesados. Conforme al artículo 25.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en estos procedimientos el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa produce la **caducidad**, debiendo la resolución que la declare ordenar el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95 de la misma Ley.

La caducidad se produce *ope legis* por el vencimiento del plazo máximo sin haberse dictado y notificado resolución expresa, manteniéndose la obligación de la Administración de resolver declarando la caducidad producida. La resolución que la declara tiene efectos meramente declarativos, de constatación de la caducidad ya producida, retrotrayéndose

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	43/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



sus efectos al momento del vencimiento del plazo, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, sentencia 14/2022.

La caducidad ha de acordarse de forma expresa, sin que quepa entenderla declarada tácitamente mediante la incoación de un nuevo procedimiento con análogo objeto, debiendo declararse, con carácter general, de manera previa a la incoación del nuevo procedimiento, como ha reiterado el Tribunal Supremo, sentencia 1667/2020.

3. **Inexistencia de causas de suspensión del plazo**

No consta en el expediente acuerdo formal de suspensión del plazo máximo para resolver. Las incidencias producidas durante la tramitación —presentación de escritos por la propiedad, solicitud de licencia de obras, retirada del asunto del orden del día de la Junta de Gobierno Local, concesión de licencia y posterior paralización de las obras— no constituyen causas de suspensión del plazo previstas en los artículos 22 y 23 de la Ley 39/2015, ni paralización del procedimiento por causa imputable al interesado en el sentido del artículo 25.2 de la misma Ley, pues la presentación de alegaciones y documentación por el interesado es ejercicio de su derecho de defensa y no suspende el cómputo.

4. **Efectos de la caducidad y posibilidad de reinicio**

Conforme al artículo 95.3 de la Ley 39/2015, la caducidad no produce por sí sola la prescripción de las acciones de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpen 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**.

En materia de ruina urbanística, la potestad municipal subsiste mientras persista el estado de ruina del inmueble, por lo que no se ha producido la prescripción y resulta procedente el reinicio del procedimiento.

5. **Requisitos para la incorporación de actuaciones del procedimiento caducado**

La jurisprudencia exige que la incorporación de los actos y trámites del procedimiento caducado al nuevo procedimiento se acuerde de forma expresa, y que se dé trámite de audiencia al interesado sobre los informes elaborados *ex profeso* para el procedimiento caducado, pues de otro modo la orden de archivo del expediente caducado sería ilusoria y ambos procedimientos serían de facto uno solo.

6. **Mantenimiento de las medidas precautorias**

La declaración de caducidad del procedimiento no afecta a las medidas urgentes adoptadas al amparo del artículo 146.4 de la Ley 7/2021, que habilita al Ayuntamiento, cuando una construcción amenace con derruirse de modo inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, para disponer todas las medidas que sean precisas, **sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística**. Dichas medidas (cierre de la calle, balizamiento,

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	44/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



precintado del inmueble) se mantienen vigentes con independencia de la suerte del procedimiento, mientras persista el riesgo.

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

PRIMERO. Declarar la caducidad del procedimiento de declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble sito en Calle Maripérez nº 1 de Medina Sidonia (referencia catastral 7786103TF3378N0001OG, finca 2.832 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia), incoado de oficio por Decreto de la Alcaldía de 20 de febrero de 2026, por transcurso del plazo máximo de seis meses establecido en el artículo 146.2.a) de la Ley 7/2021 sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, conforme a los artículos 25.1.b) y 95 de la Ley 39/2015.

SEGUNDO. Ordenar el archivo de las actuaciones del procedimiento caducado, con los efectos previstos en el artículo 95 de la Ley 39/2015, sin perjuicio de la incorporación de los actos y trámites que se acuerde en el nuevo procedimiento.

TERCERO. Reiniciar el procedimiento de declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble, al no haberse producido la prescripción de la potestad municipal, que subsiste mientras persista el estado de ruina, conforme al artículo 95.3 de la Ley 39/2015.

CUARTO. Acordar expresamente la incorporación al nuevo procedimiento de los siguientes actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad:

1. Informe técnico municipal de 16 de febrero de 2026.
2. Informe técnico municipal de 14 de abril de 2026.
3. Informe técnico municipal de 30 de abril de 2026.
4. Informe técnico municipal de 15 de junio de 2026.
5. Informe-propuesta del Jefe del Área de Urbanismo de 18 de febrero de 2026
6. Informe-propuesta del Jefe del Área de Urbanismo de 21 de abril de 2026.
7. Informe-propuesta del Jefe del Área de Urbanismo de 3 de mayo de 2026.
8. Informe-propuesta del Jefe del Área de Urbanismo de 20 de agosto de 2026
9. Diversas Notificaciones a interesados
10. Diversas Notificaciones a D.T. Consejería de Cultura
11. Diversas Notificaciones al Registro de la Propiedad
12. Nota simple registral de la finca 2.832 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia.
13. Informe de la Policía Local de 12 de junio de 2026

QUINTO. Conceder nuevo trámite de audiencia a los interesados —Dña. Pilar Guerrero Sánchez, D. Luis Manuel Guerrero Moguel y la Administración General del Estado— por plazo de quince días, para que puedan alegar y presentar los documentos y

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	45/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



justificaciones que estimen pertinentes, con expresa puesta de manifiesto de los informes técnicos incorporados, en los términos exigidos por el artículo 95.3 de la Ley 39/2015 y por la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sentencia 361/2024.

SEXTO. Mantener las medidas precautorias adoptadas al amparo del artículo 146.4 de la Ley 7/2021 —cierre y precintado del inmueble, balizamiento y señalización, y prohibición de acceso de tráfico rodado y peatonal al tramo afectado de la Calle Maripérez — mientras persista el riesgo grave e inminente para la seguridad de personas y bienes, con independencia de la suerte del procedimiento.

SÉPTIMO. Notificar la presente resolución a los interesados, al Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a los efectos de la constancia registral, y a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, conforme al artículo 37.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

OCTAVO. Advertir que el nuevo procedimiento deberá resolverse y notificarse en el plazo máximo de seis meses desde el nuevo acuerdo de iniciación, conforme al artículo 146.2.a) de la Ley 7/2021.

NOVENO. Recursos. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cádiz en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su notificación, conforme a los artículos 8.1, 14.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Potestativamente, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes, conforme a los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ESA_00005. 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_00005.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 11.08.2026.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	46/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero. Con fecha 18 de mayo de 2025 se emite denuncia de la Jefatura de la Policía Local, en la que se pone de manifiesto que las agentes actuantes sorprenden a la persona denunciada miccionando en la calle Morera, junto a un puesto de la feria. En la citada denuncia se hace constar como responsable a Don Francisco Andrés Sánchez Lozano (con DNI ***4019**), con domicilio en calle Arroyo n.º 28 Bajo, 11180 Alcalá de los Gazules (Cádiz).

Segundo. Con fecha 26 de junio de 2025 se dicta, por parte de la Junta de Gobierno Local, acuerdo de Inicio de Expediente Sancionador, notificándose la misma a través de la publicación en el BOE de fecha 3 de noviembre de 2025, por no haberse podido practicar la notificación personal en el domicilio que consta en el expediente. No constando en el mismo que se hayan presentado alegaciones.

Tercero. Con fecha 19 de enero de 2026 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 10 de junio de 2026 (BOE núm. 141), 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 Policía Local que obra en el expediente, que en la calle Morera los agentes sorprendieron a Don Francisco Andrés Sánchez Lozano miccionando en la vía pública, junto a un puesto de la feria.

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 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.

Cuarto. Se aprecia la responsabilidad directa de Don Francisco Andrés Sánchez Lozano (con DNI ***4019**), 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.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	47/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

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

14. a) Existencia de los perjuicios causados.
15. b) Naturaleza de la infracción.
16. c) Gravedad del daño producido.
17. d) Grado de malicia, participación y beneficio obtenido.
18. e) Irreversibilidad del daño producido.
19. f) 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.

De acuerdo con el contenido de la denuncia, así como las demás cuestiones puestas de manifiesto en el expediente, permiten concluir sin duda en la levedad de la conducta infractora que ha motivado la apertura del procedimiento sancionador, con lo que podríamos considerar el concurso de todas las circunstancias con carácter 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) pero partiendo de una cantidad mínima, que bien pudiera establecerse en un tramo dividido por la mitad (62,5 euros/2), con lo que la sanción alcanzaría la cantidad de 31,25 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 Morera).

Segundo. Declarar la responsabilidad de Don Francisco Andrés Sánchez Lozano (con DNI ***4019**) por los hechos descritos.

Tercero. Imponer a Don Francisco Andrés Sánchez Lozano 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 31,25 euros (TREINTA Y UN EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS).

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	48/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



Cuarto. Poner en conocimiento de Don Francisco Andrés Sánchez Lozano 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. La multa se deberá abonar por el interesado en el lugar y en los plazos siguientes:

1. 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.
2. 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 correspondientes. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.
3. El pago puede realizarse con tarjeta bancaria en la Tesorería General del Ayuntamiento sito en Plaza de España, 1 o bien mediante el ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto la referencia 23/2026/14/7:

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

7.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_IUR_00031. Comunicación al Sr. Registrador de la Propiedad de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca 2/641, parcela 8 del polígono 46.

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 documentación presentada ante este Excmo. Ayuntamiento por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00031

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 31.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	49/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



Primero.- Con fecha 13 de mayo de 2026 y número 5447, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por el notario de Jerez de la Frontera, Don Javier Manrique Plaza, el día 23 de diciembre de 2025 y número de protocolo 6.692.

Segundo.- Con fecha 19 de mayo de 2026 se dicta por la Delegada de Urbanismo providencia en la que se requiere la instrucción del presente expediente.

Tercero.- En dicha escritura Don Fernando Martel Cinnamont vende a Doña Lucia Consolación, Don Carlos José, Doña Elena Mercedes y a Don Norman Jaime Martel Picardo una participación indivisa consistente en 1 % de 38459 de una finca rústica.

Cuarto.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 9.339 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 8 del polígono 46.

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

Sexto.- Con fecha 28 de mayo de 2026 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“1.- ANTECEDENTES

Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 19/05/2026, suscrita por el Técnico de Urbanismo, que recoge:

“Primero.- Con fecha 13 de mayo de 2026 y número 5447, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por el notario de Jerez de la Frontera, Don Javier Manrique Plaza, el día 23 de diciembre de 2025 y número de protocolo 6.692.

Segundo.- En dicha escritura Don Fernando Martel Cinnamont vende a Doña Lucia Consolación, Don Carlos José, Doña Elena Mercedes y a Don Norman Jaime Martel Picardo una participación indivisa consistente en 1 % de 384509 de una finca rústica.

Tercero.- De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 9.339 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 8 del polígono 46.

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

...

Decimoquinto.- A partir de lo expuesto se requiere, para que en primer término se emita informe por el arquitecto técnico municipal, previas las comprobaciones a las que hubiese lugar, en relación a la existencia o no de parcelación urbanística en la finca objeto del

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	50/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

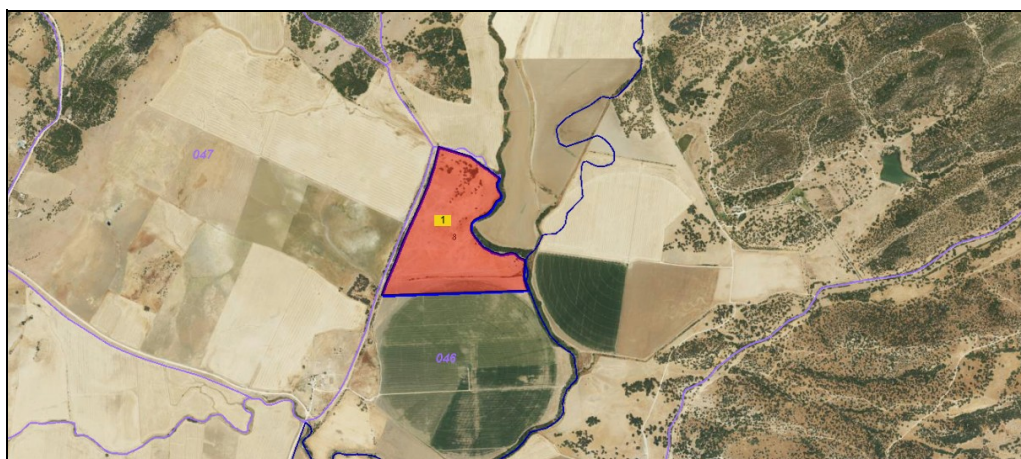


expediente, si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios indicados, así mismo si la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de la finca en cuestión, asigna a cada uno de los titulares teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.”

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA:

Finca registral: 9.339 de Medina Sidonia

Finca catastral: 11023A046000080000ZU



Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	51/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11023A046000080000ZU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

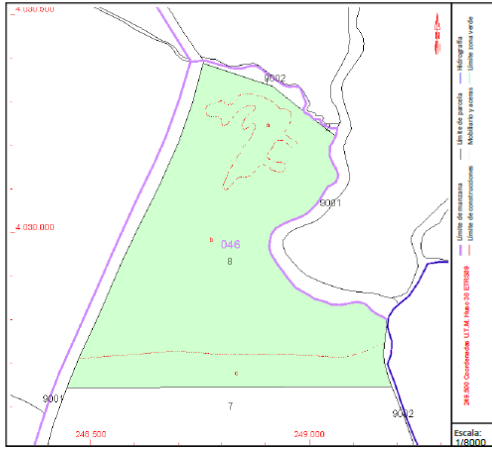
Localización:
Polígono 46 Parcela 8
CESPEDERAS, MEDINA-SIDONIA [CÁDIZ]

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

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MF Especies mezcladas	01	16.455
b	E- Pastos	02	235.103
c	CR Labor o labrado regadio	02	53.832

PARCELA

Superficie gráfica: 307.390 m2
Participación del inmueble:
Tipo:



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

Jueves , 26 de Mayo de 2026

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	52/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			

3.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

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



NO URBANIZABLE	DE CARÁCTER RURAL O NATURAL	RÉGIMEN GENERAL		DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES	
		ÁREA DE SERVICIO A CARRETERAS			COMPLEJO ENDORREICO DE CHICLANA	
		VERTEDERO DE MIRAMUNDO			CAUCES Y MARGENES DE RÍOS Y ARROYOS	
		TOLERANCIA HUERTOS FAMILIARES			YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS BB DD DPCA	
	DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL	VEGETACIÓN Y ARBOLADO			VÍAS PECUARIAS	
		ALTO VALOR AGRÍCOLA			INFRAESTRUCTURAS	
		ÁREA DE INTERVENCIÓN			CARRETERAS	

Tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el suelo se clasifica como: SUELO RÚSTICO COMÚN.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51		
Observaciones		Página	53/98		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

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

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

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

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

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

5.- INFORME:

La finca objeto del expediente, identificada como finca registral nº 9.339, *parcela 8 del polígono 46* (Cespedera) del catastro de rústica, se ubica en suelo rústico común, según el PGOU vigente.

Comprobado que la finca posee una superficie registral de 384.509 m² (307.390 m² según catastro), resulta que la transmisión se refiere a cuatro participaciones de 1% parte indivisa cada una del total de la parcela, lo que equivale a la transmisión de un 4%, equivalentes a una superficie de 3.845,09 m² cada una, inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo que establece en 30.000 m² como unidad mínima de cultivo.

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	54/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



6.- CONCLUSIÓN:

La transmisión intervivos de las cuotas proindiviso de la finca, consiste en cuatro participaciones del 1%, lo que supone el 4 % del total de la parcela, sin que conste licencia de parcelación o declaración de innecesariedad; el resultado de las superficies de dichas participaciones inferior a la parcela mínima para esta categoría de suelo, según las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente; así como los indicios de parcelación urbanística, suponen un riesgo de formación de núcleo de población.

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

Séptimo.- Con fecha 6 de julio de 2026 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

Que dando cumplimiento al escrito procedente del Área de Urbanismo, nº de expediente 2026_11023_IUR_00031 de fecha 08/06/2026, donde se solicita informe sobre edificaciones y construcciones de la finca rustica sita Polígono 46 Parcela 8 de esta localidad, se informa: Que personado en el lugar siendo las 11:00 horas del día 06/07/2026 no hay nadie en el lugar, si bien desde el exterior NO se observa ninguna construcción en dicha finca.

Vistos los fundamentos siguientes:

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	55/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			



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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas."

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	56/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



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

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

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

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

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

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

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

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	57/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

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

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

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

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

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

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

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

“En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estableciéndose la extensión de parcela mínima segregable en diez mil (10.000) metros cuadrados sin

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	58/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			

perjuicio de lo que establezca la legislación agraria para parcelaciones de uso exclusivamente agropecuario y de lo que se prevé en estas Normas para determinadas actividades contempladas en esta clase de suelo en las que se exige expresamente unas dimensiones mínimas para su implantación o edificación.

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

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

Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	59/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



Primero.- Que se ponga en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por el notario de Jerez de la Frontera, Don Javier Manrique Plaza, el día 23 de diciembre de 2025 y número de protocolo 6.692, correspondiente a la finca número 9.339 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 8 del polígono 46.

Segundo.- Ante las evidencias constatadas continuase por el área de urbanismo el procedimiento restauración de la legalidad urbanística conculcada en los términos establecidos en el artículo 151 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.6.- Expediente de Urbanismo nº 2026_11023_IUR_00042. Comunicación al Registro de la Propiedad de la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca 2/10.573.

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 recibido ante este Ayuntamiento por parte de la Registradora de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00042

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 17.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 5 de junio de 2026 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación con fecha 29 de junio 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 edificaciones, consistentes en una vivienda unifamiliar aislada, con una superficie construida de 64,04 m2, ya registrada, y la piscina, con una superficie construida de 33,00

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	60/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



m2, incluida en la declaración de obra nueva objeto de la inscripción, tienen una antigüedad superior a los seis años.

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

Vistas los siguientes fundamentos:

“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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Estado	Fecha y hora
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 12:22:25
Observaciones		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		
		Página	61/98



acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

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

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

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

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

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

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

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra 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

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones		Página	62/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		



Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

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

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

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

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

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde 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	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	63/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			

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

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 2/10.573 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por el Notaria de Cádiz, Don Carlos A. Cabrera Barbosa, el día 25 de marzo de 2026 y número de protocolo 851 se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
2. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
3. Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
4. Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_PPL_00019. Iniciar Procedimiento de Restablecimiento de la Legalidad Urbanística respecto a las construcciones e instalaciones ejecutadas sin licencia ni título en la subparcela de aproximadamente 1.500 m² correspondiente a la parcela 14 del Polígono 63, San José de Malcocinado.

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

Visto el expediente iniciado de protección de la legalidad urbanística, expediente nº 2026_11023_PPL_00019

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 03.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	64/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



Primero.- Con fecha 30 de mayo de 2024 y número de registro de entrada 2024005126E, la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia comunica, en el marco del artículo 141.1.c) de la LRJSP 40/2015, la inscripción 25.ª de la finca registral n.º 11.184, en virtud de escritura pública autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, D.ª María Concepción Medina Achirica, el día 6 de marzo de 2024, protocolo n.º 325, por la que D. José Fernández Cabrera y D.ª María Luisa Vega Gil venden a D.ª Ana María Pantoja Bautista una participación indivisa de 1/16 de la finca rústica descrita como parcela procedente de la parcela 4-B del lote 4 del Cortijo Malcocinado (referencia catastral 11023A063000140000ZG). Dicha comunicación da lugar al expediente n.º 452/2024.

Segundo.- De la escritura pública resultan los siguientes extremos de interés:

- En la nota simple registral incorporada constan **tres notas marginales** —de 14 de julio de 2004, 16 de noviembre de 2004 y 8 de marzo de 2005— por las que el Ayuntamiento puso en conocimiento del Registrador la existencia de peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca.
- La parte compradora declaró ante la Notaria *«que conoce la calificación de suelo rústico y el destino agrario de las participaciones indivisas de finca que por la presente ha adquirido y que no realizará ningún tipo de obras de edificación o urbanización sin las correspondientes licencias administrativas, cumpliendo lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y autonómica, aceptando su estado físico, jurídico y urbanístico del inmueble transmitido»*.
- La Notaria advirtió expresamente que *«dicha calificación determina que no puede dedicarse la misma a usos edificatorios ni urbanísticos, y que los incumplimientos de dichas limitaciones son sancionados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos»*.

Tercero.- Con fecha 28 de junio de 2024, los Agentes de la Policía Local n.º 2556 y 2561 emiten informe de inspección (registro de entrada 2024006183E) en la parcela 14 del Polígono 63, en el que describen la participación de D.ª Ana María Pantoja Bautista:

- Subparcela de aproximadamente 1.500 m², cercada con malla cinégetica, con acceso mediante malla a modo de puerta.
- Cuarto de chapa de 4 x 3,5 metros (14 m² aproximadamente).
- Caravana.
- Piscina desmontable.

Se adjunta reportaje fotográfico.

Cuarto.- Con fecha 2 de julio de 2025, el Agente de la Policía Local n.º 2561 emite nuevo informe de inspección (registro de entrada 2025006157E) en el que constata que, respecto de la primera inspección, se ha instalado una **mobile-home de unos 32 m² más porche abierto**. La propietaria manifiesta al agente que la mobile-home *«posee ruedas móviles y no está anclada definitivamente al suelo»*. Continúan en el lugar la caravana, el cuarto de chapa y la piscina desmontable en las mismas condiciones que en la primera inspección.

Quinto.- Recibida Diligencia de Instrucción de fecha 2 de junio de 2026, el Arquitecto Técnico Municipal, D. Manuel Flethes Bernal, emite informe técnico con fecha 9 de junio

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	65/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



de 2026 (referencia MFB 2026-11023-PPL-00019), previa visita girada al lugar, cuyo contenido se resume:

1. Situación física y clasificación urbanística.

La parcela se corresponde con la referencia catastral 11023A063000140000ZG, con una superficie de 79.196 m² (según catastro). Subparcela de aproximadamente 1.500 m² cercada con malla cinegética. Clasificación: Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural: Régimen General → **Suelo Rústico Común**.

2. Construcciones detectadas.

- Mobile-home de 32,00 m² más porche abierto.
- Cuarto de chapa de 14,00 m².
- Caravana de 10,00 m² aproximadamente.
- Piscina desmontable (no se considera edificación a efectos de valoración).

3. Naturaleza urbanística de las instalaciones.

Tanto la caravana como la mobile-home se consideran urbanísticamente como construcción/instalación, asimilable a una casa prefabricada, aunque tengan ruedas o sean transportables, ya que quedan implantadas en el terreno con vocación de permanencia, se usan como viviendas y transforman el uso del suelo. El Tribunal Supremo, en sentencia de 5 de diciembre de 2024, ha fijado que las mobile-home son asimilables a casas prefabricadas y no simples remolques, por lo que requieren licencia urbanística por uso del suelo, independientemente de que tengan ruedas o que sean transportables.

4. Compatibilidad con la ordenación urbanística.

Las actuaciones descritas **NO son compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigentes y NO son legalizables en su estado actual**.

5. Valoración (módulos COA Cádiz 2026 y valores de mercado).

Construcción	Módulo	Medición	Valoración
Vivienda (caravana)			9.919,80 €
Vivienda (mobile-home)	562,50 €/m ²	32,00 m ²	31.743,36 €
Cuarto de chapa	356,10 €/m ²	14,00 m ²	4.985,40 €
TOTAL			46.648,56 €

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	66/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.
- 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.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia (BOP Cádiz n.º 111 de 16/05/1998), con Adaptación parcial a la LOUA (BOP Cádiz n.º 248 de 30/12/2009).

Vistos los siguientes fundamentos:

Primero.- Competencia y potestades de disciplina urbanística.

La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en los artículos 147 y siguientes de la LISTA. La competencia para la tramitación y resolución corresponde al municipio conforme al artículo 158 de la LISTA.

Segundo.- Actos sujetos a licencia: mobile-home y caravanas como edificaciones asimilables.

El artículo 137.1 de la LISTA somete a previa licencia urbanística municipal «las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo». El apartado 4 del mismo artículo impone a las empresas comercializadoras o instaladoras de «edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial» la obligación de exigir la acreditación de la previa obtención de licencia.

El informe técnico municipal recoge expresamente la doctrina del Tribunal Supremo (sentencia de 5 de diciembre de 2024) conforme a la cual las mobile-home son asimilables a casas prefabricadas y no a simples remolques, por lo que requieren licencia urbanística con independencia de que tengan ruedas o sean transportables. Lo determinante no es el medio de fijación al suelo, sino la vocación de permanencia, el uso como vivienda y la transformación del uso del suelo que comportan.

En consecuencia, tanto la mobile-home de 32 m² más porche como la caravana de 10 m² constituyen actos sujetos a licencia urbanística conforme al artículo 137.1 de la LISTA. El cuarto de chapa de 14 m² es una edificación convencional igualmente sujeta a licencia.

Tercero.- Incompatibilidad manifiesta con la ordenación urbanística.

La parcela se clasifica como Suelo Rústico Común conforme al artículo 14.1.d) de la LISTA. Las construcciones descritas —mobile-home, caravana y cuarto de chapa— constituyen implantaciones de uso residencial en suelo rústico que contravienen frontalmente el artículo 20.b) de la LISTA, conforme al cual las actuaciones en suelo

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	67/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			



rústico «no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos», entendiendo por tales aquellos actos que «por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo».

El informe técnico municipal de 9 de junio de 2026 concluye de forma categórica que las actuaciones no son compatibles con la ordenación urbanística ni legalizables. La incompatibilidad es manifiesta. No procede, por tanto, el trámite de requerimiento de legalización del artículo 152.6 de la LISTA, debiendo acordarse directamente las medidas de restablecimiento del artículo 152.5.

Cuarto.- Plazo de restablecimiento: la mobile-home es una instalación reciente.

El artículo 153.1 de la LISTA establece que las medidas de restablecimiento solo podrán adoptarse mientras los actos estén en curso de ejecución y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos.

En el presente caso, la mobile-home no aparece en la primera inspección de 28 de junio de 2024 y sí en la segunda de 2 de julio de 2025, por lo que su instalación se produjo en ese intervalo. Se trata, por tanto, de una actuación reciente, respecto de la cual no ha transcurrido el plazo de seis años, estando la potestad de restablecimiento plenamente viva.

Respecto de la caravana y el cuarto de chapa, consta su existencia al menos desde la primera inspección de junio de 2024. No existe constancia documental de su fecha de instalación, por lo que no puede afirmarse ni descartarse con certeza que hayan transcurrido más de seis años desde su completa terminación o desde la aparición de signos externos. No obstante, la carga de acreditar la fecha de terminación corresponde a la interesada, en cuanto presunta infractora que voluntariamente se ha colocado en situación de clandestinidad administrativa. En tanto no se acredite dicho extremo, las tres construcciones quedan sometidas al presente procedimiento.

Quinto.- Contexto de parcelación urbanística y conocimiento de la ilegalidad.

La participación de D.^a Ana María Pantoja Bautista se inserta en la parcela 14 del Polígono 63 —finca registral n.º 11.184—, respecto de la cual ya constaban en el Registro de la Propiedad tres notas marginales de 2004 y 2005 comunicando el peligro objetivo de formación de núcleo de población. Además, en la propia escritura de compraventa, la compradora declaró conocer la calificación de suelo rústico y se comprometió expresamente a no realizar obras sin licencia.

La instalación de una mobile-home, una caravana y un cuarto de chapa con uso residencial, en una subparcela de 1.500 m² cercada y segregada de facto de la finca matriz, constituye un acto que no solo contraviene la ordenación urbanística sino que desoye deliberadamente las advertencias notariales y registrales. La jurisprudencia ha señalado que la realización de actos de edificación con pleno conocimiento de la ilegalidad es un factor que debe ponderarse para excluir cualquier atisbo de buena fe y reforzar la procedencia del restablecimiento.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	68/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



Sexto.- Informes y trámite de audiencia.

Los informes técnico y jurídico han sido emitidos con carácter previo al acuerdo de inicio. Conforme al artículo 152.4 de la LISTA, procede conferir el trámite de audiencia a la interesada conjuntamente con el acuerdo de iniciación, por plazo de diez a quince días, en relación con el artículo 82 de la Ley 39/2015.

Séptimo.- Medidas de restablecimiento y ejecución forzosa.

La resolución que ponga fin al procedimiento dispondrá las medidas de restablecimiento consistentes en la demolición o retirada de las construcciones e instalaciones ilegales, con un plazo máximo de dos meses para su ejecución voluntaria y advertencia de ejecución subsidiaria e imposición de multas coercitivas conforme al artículo 154 de la LISTA.

Octavo.- Constancia registral.

Conforme al artículo 65.1.c) del TRLSRU y al artículo 159.2 de la LISTA, procede la constancia registral de la incoación del presente expediente mediante anotación preventiva.

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.- Iniciar Procedimiento de Restablecimiento de la Legalidad Urbanística respecto de las construcciones e instalaciones ejecutadas sin licencia ni título habilitante en la subparcela de aproximadamente 1.500 m² correspondiente a la participación indivisa de D.^a Ana María Pantoja Bautista dentro de la parcela 14 del Polígono 63, San José de Malcocinado (referencia catastral 11023A063000140000ZG), clasificada como Suelo Rústico Común, consistentes en:

- Mobile-home de 32,00 m² más porche abierto (instalada entre junio de 2024 y julio de 2025).
- Caravana de 10,00 m² aproximadamente.
- Cuarto de chapa de 14,00 m².

Siendo titular/responsable D.^a Ana María Pantoja Bautista (DNI ***4374**).

Segundo.- Conceder audiencia a la interesada por un plazo de quince días, contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que alegue y presente las justificaciones que estime pertinentes, conforme al artículo 152.4 de la LISTA en relación con el artículo 82 de la Ley 39/2015, evacuándose el trámite conjuntamente con el acuerdo de iniciación.

Tercero.- Advertir a la interesada que, conforme al informe del Arquitecto Técnico Municipal de 9 de junio de 2026:

- a) La mobile-home y la caravana son asimilables urbanísticamente a casas prefabricadas con vocación de permanencia, sujetas a licencia urbanística conforme al artículo 137.1 de la LISTA y a la doctrina del Tribunal Supremo (STS de 5 de diciembre de 2024).
- b) Las tres construcciones —mobile-home, caravana y cuarto de chapa— constituyen

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	69/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



implantaciones de uso residencial en suelo rústico común que contravienen el artículo 20.b) de la LISTA al inducir a la formación de nuevos asentamientos, no siendo compatibles con la ordenación urbanística vigente ni legalizables en su estado actual.

c) La interesada adquirió la participación con pleno conocimiento notarial y registral de la calificación de suelo rústico y de la prohibición de edificar sin licencia, habiendo incumplido la declaración efectuada ante la Notaria en la escritura de compraventa.

Cuarto.- Acordar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística consistentes en la reposición de la realidad física alterada a su estado original, mediante:

- La retirada de la mobile-home, el porche y la caravana del terreno.
- La demolición del cuarto de chapa de 14,00 m².
- La retirada de la piscina desmontable y demás elementos accesorios.

Debiendo proceder la interesada a su ejecución en el plazo máximo de dos meses.

Quinto.- Advertir a la interesada que, transcurrido el plazo concedido sin haberse procedido a la restauración, se procederá a la ejecución forzosa mediante ejecución subsidiaria por la Administración, con imposición de multas coercitivas sucesivas de hasta doce, con periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras de reposición, con máximo de diez mil euros y mínimo de mil euros, conforme al artículo 154 de la LISTA.

Sexto.- Expedir la correspondiente certificación administrativa de incoación del presente expediente a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva, conforme a los artículos 65.1.c) y 67.2 del TRLSRU y 56 del Real Decreto 1093/1997.

7.8.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_PPL_00038. Suspensión de las obras sin licencia que se realizan en el Polígono 63, Parcela 20, Casilla Espina de San José de Malcocinado.

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

Visto el expediente iniciado de protección de la legalidad urbanística, expediente nº 2026_11023_PPL_00038

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 03.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. — Con fecha 11 de agosto de 2026 tiene entrada en el Registro Electrónico Común de este Ayuntamiento, con número 2026001871S, el informe-acta de inspección

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	70/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



urbanística emitido por los agentes de la Policía Local con números de placa P-2561 y P-2559, firmado electrónicamente el día 5 de agosto de 2026.

La actuación inspectora se realizó a las 12:00 horas del día 4 de agosto de 2026, siguiendo instrucciones de la Jefatura de la Policía Local, en la finca sita en el **Polígono 63, Parcela 20, Casilla Espina, San José de Malcocinado, Medina Sidonia**.

Segundo. — En el acta de inspección se hace constar la existencia de las siguientes obras y actuaciones en ejecución:

- Construcción de un muro de cerramiento de bloques alrededor de la vivienda principal, con un perímetro aproximado de 100 metros.
- Ampliación anexa a la vivienda principal, de unos 40 m².
- Construcción de una piscina de unos 20 m² junto a la vivienda principal.
- Ejecución de nuevas conexiones a la fosa séptica situada en la parte trasera de la vivienda.
- Reforma y adaptación de las caballerizas existentes para su destino a viviendas, con una superficie aproximada de 120 m².
- Construcción de una segunda piscina de unos 20 m² junto a las caballerizas.
- Construcción de un cuarto de aseo junto a la segunda piscina, de unos 4 m².
- Apertura de una zanja lineal junto a los establos para el levantamiento de un muro.
- Ejecución de una plataforma de hormigón de unos 30 m² junto a la segunda piscina.

El informe policial incorpora fotografías identificadas como entrada general de la parcela, construcción del muro perimetral, ampliación de la vivienda principal, piscina 1, nuevas conexiones a la fosa séptica, apertura de zanja para cimentación de muro, construcción del cuarto de aseo, reforma y adaptación de las caballerizas a viviendas, plataforma de hormigón y piscina 2.

Tercero. — Entrevistado durante la inspección, D. José Luis Ortega Martín, identificado en el acta como propietario y responsable de las obras, manifestó expresamente que **no posee licencia para la realización de las mismas**.

Cuarto. — De las actuaciones documentadas resulta, con carácter provisional y a los exclusivos efectos de adoptar las medidas cautelares procedentes, que las obras se encuentran en curso de ejecución y que no consta título habilitante municipal que ampare las actuaciones descritas, sin perjuicio de la comprobación administrativa completa de los antecedentes urbanísticos de la finca y de la determinación posterior de la situación jurídica de cada obra.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

7. Plan General de Ordenación Urbana de Medina Sidonia, aprobado mediante publicación en el B.O.P. n.º 111, de 16 de mayo de 1998, con adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de fecha 16 de julio de 2009.

8. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	71/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



9. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
10. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.
11. Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Vistos los siguientes fundamentos:

Primera. Potestades municipales de disciplina urbanística

Las Administraciones Públicas deben asegurar el cumplimiento de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de las potestades de intervención administrativa, inspección, restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones que procedan. Tales potestades han de ejercerse con arreglo, entre otros, a los principios de legalidad, competencia, proporcionalidad, seguridad jurídica y oficialidad, conforme al artículo 147 de la Ley 7/2021.

El presente informe se limita a la medida provisional de suspensión de las obras que el acta policial identifica como actuaciones en curso. No prejuzga la resolución definitiva que deba adoptarse sobre su legalización, adecuación o reposición, ni sobre la situación urbanística de las construcciones preexistentes que no sean objeto de obras actuales.

Segunda. Necesidad de título habilitante

El artículo 137.1 de la Ley 7/2021 somete a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y usos del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o informes sectoriales que resulten exigibles.

Las actuaciones constatadas —muro de cerramiento, ampliación de vivienda, piscinas, nuevas conexiones a fosa séptica, reforma y cambio de destino de caballerizas a viviendas, cuarto de aseo, zanja de cimentación y plataforma de hormigón— presentan, por su naturaleza, entidad y alcance material, un contenido constructivo, edificatorio, de implantación de instalaciones y de transformación del suelo que exige el correspondiente título habilitante previo, sin que la manifestación del interesado permita apreciar la existencia de licencia que las ampare.

La ejecución de actuaciones sin la licencia, aprobación u otro acto administrativo necesario está tipificada provisionalmente como infracción urbanística grave en el artículo 161.3.a) de la Ley 7/2021, sin perjuicio de la calificación que corresponda después de completar la instrucción y de determinar, en su caso, la incidencia territorial o la incompatibilidad concreta con la ordenación aplicable.

Tercera. Procedencia de la paralización inmediata

El artículo 152.3 de la Ley 7/2021 dispone que, cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de las actuaciones y procederá a incoar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	72/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

El mismo precepto permite adoptar, junto con el acuerdo de paralización, las medidas cautelares provisionales necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, entre ellas el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Estas medidas pueden adoptarse incluso antes del acuerdo de inicio en casos de urgencia inaplazable, siempre de forma motivada.

En el caso examinado concurren los presupuestos para la suspensión cautelar: existen obras materialmente en ejecución, han sido documentadas mediante acta policial y reportaje fotográfico, y el propietario y responsable identificado ha manifestado que no dispone de licencia. La medida tiene carácter provisional y se adopta para impedir la continuación de unas actuaciones cuya compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística todavía debe ser objeto de comprobación técnica y jurídica.

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha considerado que la medida cautelar de suspensión prevista en la legislación urbanística andaluza tiene por finalidad evitar la consumación de construcciones ilegales y garantizar la eficacia del posterior procedimiento de restablecimiento. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n.º 1136/2023 ha declarado, además, que la suspensión no exige audiencia previa por su naturaleza provisional, sin perjuicio de la intervención del interesado en el procedimiento posterior de restablecimiento.

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n.º 1635/2024 recuerda que, cuando se aprecia la ejecución de una actuación sin licencia o contraviniendo sus condiciones, la adopción de la medida cautelar de suspensión resulta procedente incluso antes del inicio del expediente de restablecimiento. No obstante, la medida debe referirse a las actuaciones concretamente identificadas, evitando una paralización indeterminada o más extensa de lo necesario.

Cuarta. Delimitación objetiva de la medida

La suspensión debe comprender exclusivamente las obras descritas en el acta de inspección de 5 de agosto de 2026, a saber:

20. el muro perimetral y la zanja abierta para su cimentación;
21. la ampliación anexa a la vivienda principal;
22. la piscina situada junto a la vivienda principal;
23. las nuevas conexiones a la fosa séptica;
24. la reforma y adaptación de las caballerizas para viviendas;
25. la piscina situada junto a las caballerizas;
26. el cuarto de aseo junto a la segunda piscina; y
27. la plataforma de hormigón junto a la segunda piscina.

La suspensión no debe extenderse automáticamente a la mera conservación ordinaria de construcciones preexistentes ni a ámbitos de la finca que no hayan sido identificados en el acta como objeto de obras en curso, sin perjuicio de las medidas de seguridad que puedan resultar necesarias para evitar riesgos a personas o bienes.

La delimitación resulta especialmente necesaria cuando en una misma finca coexisten diversas construcciones y actuaciones. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n.º 1635/2024 exige que la medida cautelar se concrete en las actuaciones identificadas por los informes que la sustentan, sin extenderla a obras distintas no comprendidas en su objeto.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	73/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



Quinta. Precinto, retirada de materiales y suministros

Para asegurar la eficacia real de la suspensión, procede ordenar el precintado de las zonas concretas en las que se ejecutan las obras, con identificación diferenciada, en la medida técnicamente posible, del muro y zanja, la ampliación, las piscinas, las conexiones a la fosa séptica, la adaptación de las caballerizas, el aseo y la plataforma de hormigón.

El precinto deberá ejecutarse de manera que no afecte innecesariamente al uso legítimo de las construcciones existentes ni impida la adopción de medidas imprescindibles de seguridad. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sentencia de 2024, ROJ STSJ AND 5958/2024 considera proporcionado el precinto cuando está legalmente previsto, se circunscribe a las obras sin título habilitante y se dirige a garantizar la efectiva cesación de la actividad.

Asimismo, podrá ordenarse la retirada de los materiales y maquinaria vinculados a las obras, cuando sea necesaria para asegurar su interrupción, con los gastos a cargo del promotor, propietario o responsable que corresponda. La retirada no comprenderá elementos integrantes de construcciones preexistentes ni bienes ajenos a las actuaciones inspeccionadas.

La suspensión de suministros solo deberá acordarse respecto de los servicios vinculados a las obras y cuando resulte necesaria y proporcionada para garantizar su cese efectivo. Deberá identificarse con precisión el inmueble y comunicarse la orden a las empresas suministradoras competentes. El acceso a los servicios por las empresas suministradoras exige la acreditación de la licencia de obras, orden de ejecución o título habilitante que proceda, conforme al artículo 142 de la Ley 7/2021.

Sexta. Incoación del procedimiento de restablecimiento

La paralización cautelar debe ir acompañada de la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística. Con carácter previo al inicio o durante su tramitación deberán emitirse los informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de cada una de las actuaciones con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Conforme al artículo 152.4 de la Ley 7/2021, deberá darse audiencia a las personas interesadas antes de adoptar la resolución que ponga fin al procedimiento. Si de la instrucción resultase que las obras son compatibles con la ordenación, se concederá el plazo legal para instar su legalización mediante la solicitud del título habilitante correspondiente o para ajustar las obras al mismo. Si no fueran compatibles, deberán acordarse las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación aplicable.

En consecuencia, la presente suspensión no contiene una declaración definitiva de ilegalidad material ni anticipa si las obras son legalizables. Su finalidad se limita a impedir la continuación de actuaciones no amparadas provisionalmente por título habilitante mientras se tramita el procedimiento correspondiente.

Séptima. Incumplimiento de la orden de suspensión

Conforme al artículo 154.1 de la Ley 7/2021, el incumplimiento de las medidas provisionales permite acudir a la ejecución forzosa por los medios previstos en la normativa de procedimiento administrativo común.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	74/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



En caso de desobediencia a la orden de paralización o a cualquier otra medida provisional, el artículo 154.2 de la Ley 7/2021 permite imponer, mientras persista el incumplimiento, sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y por 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, un mínimo de seiscientos euros.

La continuación de las obras después de la notificación de la orden constituiría un hecho distinto de la ejecución inicial sin licencia y podría dar lugar a las responsabilidades administrativas que procedan, previa tramitación del correspondiente procedimiento y con respeto a las garantías legalmente exigibles.

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. — Ordenar a D. José Luis Ortega Martín, como propietario y responsable manifestado de las obras, así como al promotor, constructor, contratista y demás personas que intervengan en su ejecución, la **inmediata suspensión cautelar** de las obras que se realizan sin licencia en la finca sita en el **Polígono 63, Parcela 20, Casilla Espina, San José de Malcocinado, Medina Sidonia**, comprendiendo exclusivamente las siguientes actuaciones:

4. muro de cerramiento de bloques alrededor de la vivienda principal, de aproximadamente 100 metros de perímetro;
5. ampliación anexa a la vivienda principal, de aproximadamente 40 m²;
6. piscina 1, de aproximadamente 20 m², junto a la vivienda principal;
7. nuevas conexiones a la fosa séptica;
8. reforma y adaptación de caballerizas para viviendas, de aproximadamente 120 m²;
9. piscina 2, de aproximadamente 20 m², junto a las caballerizas;
10. cuarto de aseo junto a la piscina 2, de aproximadamente 4 m²;
11. zanja lineal abierta junto a los establos para la ejecución de un muro; y
12. plataforma de hormigón de aproximadamente 30 m² junto a la piscina 2.

Segundo. — Ordenar, como medida cautelar provisional necesaria para garantizar la total interrupción de la actividad, el **precintado de las zonas concretas de obra**, incluidos el muro perimetral y su zanja de cimentación, la ampliación, las piscinas, el cuarto de aseo, la zona de adaptación de las caballerizas, las conexiones a la fosa séptica y la plataforma de hormigón, con el alcance estrictamente necesario y sin afectar a construcciones o ámbitos de la finca no comprendidos en el acta de inspección.

Tercero. — Ordenar la retirada inmediata de los materiales y maquinaria que se encuentren destinados a las obras suspendidas, siempre que dicha retirada resulte necesaria para garantizar la paralización, quedando los gastos a cargo del promotor, propietario o responsable que corresponda.

Cuarto. — Comunicar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de electricidad, agua, telecomunicaciones y cualesquiera otros servicios que pudieran estar vinculados a las obras, para que, previa identificación precisa del ámbito afectado,

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	75/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



procedan a interrumpir los suministros destinados a las actuaciones en ejecución cuando resulte necesario y proporcionado para asegurar su cese efectivo.

Quinto. — Advertir a los interesados de que el incumplimiento de la orden de suspensión o de las medidas provisionales adoptadas dará lugar a la ejecución forzosa y, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas en cada ocasión, con un máximo de cinco mil euros y un mínimo de seiscientos euros, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieran proceder.

Sexto. — Incoar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística respecto de las obras identificadas, ordenando la emisión de los informes técnico y jurídico necesarios para determinar su compatibilidad con la ordenación vigente y la resolución que proceda, con audiencia de los interesados en los términos legalmente establecidos.

Séptimo. — Dar traslado de la resolución a la Policía Local para que proceda a su notificación en los términos legalmente previstos, verifique el cumplimiento de la orden de suspensión y ejecute el precintado de las zonas de obras identificadas.

7.9.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_RDV_00052. Inscripción de Dña. Marina León Fernández y su hijo menor 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:

Vista la solicitud presentada por Doña Marina León Fernández, para la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, expediente nº 2026_11023_RDV_00052.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 11.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 4 de agosto de 2025 se presenta por Doña Marina León Fernández, 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 Aday Romero León (nacido el 10 de enero de 2009).

Segundo.- La unidad familiar se encuentra empadronada en la vivienda sita en Bda. Juan

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	76/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

XXIII, n.º 1, Bloque 1, Piso 1.º A, de Medina Sidonia, según volante de empadronamiento colectivo expedido por el Ayuntamiento en fecha 22 de septiembre de 2025, con antigüedad para ambos miembros desde el 28 de octubre de 2024.

Tercero.- Con fecha 21 de noviembre de 2025, el Técnico de Urbanismo emitió informe advirtiendo que la solicitud no reunía los requisitos exigidos, señalando la necesidad de subsanar los siguientes extremos: firma de todos los mayores de edad; indicación del régimen de acceso y del número de dormitorios; copia de las declaraciones del IRPF del último ejercicio vencido; declaración responsable de no titularidad de vivienda; y certificación catastral o autorización para consulta.

Cuarto.- Mediante escrito notificado el 11 de marzo de 2026, se requirió a Doña Marina León Fernández para que subsanara las deficiencias en el plazo máximo de diez días, con advertencia de desistimiento y caducidad.

Quinto.- Con fecha 1 de abril de 2026, la solicitante presenta escrito de subsanación (registro de entrada 2026004304E) acompañando la siguiente documentación:

- Nuevo formulario MAU/011 debidamente cumplimentado, firmado por la solicitante, en el que se indica: régimen de acceso en propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra, con aceptación de régimen de cooperativa; necesidad de un mínimo de 2 dormitorios; y pertenencia al Cupo 4.6 (familias monoparentales).
- Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2024, presentada en tributación individual, con una base imponible general de 731,53 €, correspondiente a renta inmobiliaria imputada del 50% de un inmueble sito en C/ Claudiano, Arrecife (Lanzarote), con referencia catastral 2048905DS4024N0004GI.
- Nóminas correspondientes a los períodos trabajados en 2025 para la empresa OGARA, S. COOP. AND. (de junio a octubre de 2025, como Auxiliar de Ayuda a Domicilio) y para HUB EMP. MUN. DE SAN FERNANDO MP, S. (de diciembre de 2025 a febrero de 2026, como Auxiliar de Ayuda a Domicilio).
- Declaración de la solicitante manifestando no estar obligada a presentar declaración del IRPF, poniendo a disposición las nóminas del ejercicio 2025.
- Escrito de alegaciones en el que la solicitante manifiesta que «hay una casa en Lanzarote que aún está a mi nombre, pero ya ha sido subastada», alegando fuerza mayor por la lentitud del proceso judicial.

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

- Datos de la solicitante: Doña Marina León Fernández, DNI ***3094**, nacida el 19 de junio de 1971, de nacionalidad española, estado civil divorciada, con domicilio en Bda. Juan XXIII, Bloque 1, Piso 1.º A, Medina Sidonia.
- Unidad familiar o de convivencia: la solicitante y su hijo menor Aday Romero León (nacido el 10 de enero de 2009, actualmente de 17 años). Conforme a la declaración del IRPF, la solicitante constituye una familia monoparental, no conviviendo con el otro progenitor.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	77/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



- Datos económicos: la base imponible general del ejercicio 2024 asciende a 731,53 €, derivada exclusivamente de la imputación de renta inmobiliaria por el 50% de un inmueble en Lanzarote. Las nóminas de 2025 acreditan ingresos del trabajo variables, con un promedio mensual aproximado de 900-1.000 €.
- Cupo de especial protección: Cupo 4.6, familias monoparentales (art. 2.1.d de la Ordenanza).
- Régimen de acceso: propiedad, alquiler y alquiler con opción a compra, con aceptación de régimen de cooperativa. Necesidad de un mínimo de 2 dormitorios.
- Necesidad de vivienda adaptada: no manifiesta necesitarla.
- Declaración sobre otros municipios: manifiesta no haber presentado solicitud en otros Registros.”

Vistos los siguientes fundamentos:

12. “Sobre la admisibilidad de la subsanación

Primero.- El requerimiento de subsanación fue notificado a la interesada en fecha 11 de marzo de 2026. La subsanación fue presentada el 1 de abril de 2026. Entre ambas fechas han transcurrido veintiún días naturales. Aunque el plazo de diez días hábiles del artículo 7.6.a) de la Ordenanza puede haberse superado, 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. Habiéndose presentado la subsanación dentro de dicho plazo de tres meses y no habiéndose dictado resolución declarativa de desistimiento, procede admitir la documentación y continuar la tramitación.

13. Sobre la firma de la solicitud

Segundo.- El requerimiento solicitaba que la solicitud fuera firmada por todos los mayores de 18 años de la unidad familiar. El hijo Aday Romero León nació el 10 de enero de 2009, contando con 16 años en la fecha de la solicitud y 17 años en la fecha de la subsanación. Al ser menor de edad, no le es exigible la firma de la solicitud conforme al artículo 7.1 de la Ordenanza («presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad»). La solicitud ha sido presentada y firmada por la única persona mayor de edad de la unidad familiar, por lo que el requisito se entiende cumplido.

14. Sobre la titularidad de la vivienda en Lanzarote

Tercero.- La declaración del IRPF del ejercicio 2024 revela que Doña Marina León Fernández es titular del 50% de un inmueble situado en C/ Claudiano, Arrecife (Lanzarote), con referencia catastral 2048905DS4024N0004GI y un valor catastral de 36.576,49 €, por el que se le imputa una renta inmobiliaria de 731,53 €.

Cuarto.- La solicitante alega en su escrito de subsanación que dicha vivienda «ya ha sido subastada» y que el proceso judicial se encuentra en tramitación, invocando fuerza mayor por la lentitud de la administración de justicia. No obstante, no aporta documentación

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	78/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



acreditativa de la subasta ni de la adjudicación.

Quinto.- El artículo 7.4.e) de la Ordenanza exige «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». La solicitante es titular registral del 50% de una vivienda en Lanzarote, lo que en principio impediría la inscripción.

Sexto.- No obstante, el propio artículo 7.4.e) contempla las excepciones previstas en el artículo 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 149/2006, de 25 de julio). Entre ellas, la excepción contemplada en el apartado 2 permite el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler a «aquellas personas en situación de desalojo o procedentes de situaciones declaradas como catastróficas». La situación descrita por la solicitante —vivienda subastada en procedimiento judicial, con pérdida inminente de la titularidad— guarda analogía con el supuesto de desalojo, pues la interesada se encuentra en un proceso que determinará la pérdida forzosa de la vivienda de la que es cotitular.

Séptimo.- Conforme al principio *pro actione* y al principio de proporcionalidad, y considerando que la vivienda en cuestión se encuentra en la isla de Lanzarote —a más de 1.300 kilómetros de Medina Sidonia—, sin que pueda constituir residencia habitual de la solicitante ni de su hijo, ambos empadronados en Medina Sidonia, procede no denegar la inscripción por esta causa. Deberá, no obstante, requerirse a la solicitante para que acredite documentalmente la situación de la vivienda en Lanzarote —aportando certificación registral actualizada o documento judicial acreditativo de la subasta y su estado— con carácter previo a cualquier adjudicación, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza.

15. Sobre la vecindad administrativa

Octavo.- La antigüedad de empadronamiento de ambos miembros de la unidad familiar data del 28 de octubre de 2024. A la fecha de la solicitud (4 de agosto de 2025), habían transcurrido aproximadamente nueve meses, sin alcanzar el año exigido por el artículo 10.1.e) de la Ordenanza para la adjudicación. No obstante, como se ha señalado en informes precedentes, dicho requisito es exigible en el momento de la selección, no de la inscripción (art. 8.5 de la Ordenanza). A la fecha del presente informe ya ha transcurrido más de un año desde el empadronamiento, cumpliéndose el requisito.

16. Sobre el cumplimiento de los restantes requisitos de acceso

Noveno.- La solicitante es mayor de edad (nacida el 19 de junio de 1971, 54 años) y acredita su interés en residir en Medina Sidonia mediante el volante de empadronamiento.

Décimo.- En cuanto a los requisitos sustantivos:

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	79/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

a. **Límite de ingresos.** La base imponible general del ejercicio 2024 asciende a 731,53 €, derivada exclusivamente de la imputación de renta inmobiliaria por la vivienda en Lanzarote. No se han aportado los rendimientos del trabajo de 2024, aunque las nóminas de 2025 acreditan ingresos del trabajo variables. Dado que la solicitante manifiesta no estar obligada a presentar declaración del IRPF (lo que es coherente con el nivel de ingresos que reflejan las nóminas), y a reservas de la verificación que pueda realizar el Registro, los ingresos de la unidad familiar se sitúan por debajo de 1 vez el IPREM, cumpliendo los umbrales del Plan Vive en Andalucía.

b. **Vecindad administrativa.** El requisito del año de empadronamiento se cumple a la fecha del presente informe.

c. **No titularidad de otra vivienda.** Tratada en los fundamentos tercero a séptimo.

d. **Autonomía económica.** Las nóminas aportadas acreditan una actividad laboral como Auxiliar de Ayuda a Domicilio, con ingresos regulares aunque variables, de lo que se desprende una situación de vida independiente.

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

17. Sobre la pertenencia a cupos de especial protección

Undécimo.- La solicitante ha marcado el Cupo 4.6, que comprende a las familias monoparentales. Conforme al artículo 2.1.d) de la Ordenanza, se entiende por familia monoparental «la integrada por el padre o la madre y los hijos con los que convivan». La solicitante es divorciada, convive exclusivamente con su hijo menor Aday y no convive con el otro progenitor, tal como acredita la declaración del IRPF. Procede, por tanto, reconocer la pertenencia al Subcupo C.4 del artículo 11.2 de la Ordenanza.

18. Sobre la inexistencia de causas de denegación

Duodécimo.- Conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza, no concurre ninguna causa de denegación, sin perjuicio de las consideraciones realizadas sobre la titularidad de la vivienda en Lanzarote, que no impiden la inscripción pero deberán ser verificadas antes de cualquier adjudicación.

19. Sobre la práctica de la inscripción

Decimotercero.- Procede dictar resolución estimatoria y practicar la inscripción haciendo constar los datos del artículo 7.4 de la Ordenanza, la composición de la unidad familiar, el grupo de acceso por ingresos, la pertenencia al Subcupo C.4 (familia monoparental), el régimen de tenencia, la necesidad de un mínimo de 2 dormitorios, la fecha de inscripción y el número correlativo correspondiente.

Decimocuarto.- Conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025, la inscripción deberá renovarse cada dos años, plazo que prevalece sobre los tres años del artículo 9.1 de la Ordenanza.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	80/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



20. Sobre la atribución de competencias

Decimoquinto.- La dirección del Registro corresponde al Alcalde conforme al artículo 4.1 de la Ordenanza y al artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, delegable.”

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.- Estimar la solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia formulada por Doña Marina León Fernández con fecha 4 de agosto de 2025.

Segundo.- Practicar la inscripción de Doña Marina León Fernández (DNI ***3094**) y de su hijo menor Aday Romero León (DNI ***4169**) en el RPMDVP de Medina Sidonia, con los siguientes datos:

- Composición de la unidad familiar: Doña Marina León Fernández (nacida el 19 de junio de 1971), como solicitante, y el menor Aday Romero León (nacido el 10 de enero de 2009), como hijo a cargo.
- Grupo de acceso por ingresos: inferior a 1 vez el IPREM por miembro.
- Cupo de especial protección: 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, con aceptación de régimen de cooperativa.
- Número de dormitorios: mínimo 2.
- Fecha de inscripción: la de la presente resolución.
- Número correlativo: el que corresponda.

Tercero.- Atribuir a la inscripción una vigencia de dos años, renovable, conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025.

Cuarto.- Requerir a la solicitante para que, con carácter previo a cualquier adjudicación, aporte certificación registral actualizada de la vivienda sita en C/ Claudiano, Arrecife (Lanzarote), referencia catastral 2048905DS4024N0004GI, o documento judicial acreditativo de la subasta y de la adjudicación, a fin de verificar el cumplimiento del requisito de no titularidad de otra vivienda en el momento de la adjudicación, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza.

Quinto.- Comunicar a la solicitante la práctica de la inscripción, con indicación de sus derechos y obligaciones, y en particular:

- La obligación de comunicar cualquier modificación de los datos inscritos (art. 9.4 de la Ordenanza).
- La renovación cada dos años (art. 62.4 Ley 5/2025).

La obligación de cumplir los requisitos en el momento de la adjudicación (art. 8.5 de la Ordenanza), con especial mención a la acreditación de la no titularidad de la vivienda en

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	81/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



Lanzarote y al requisito de un año de empadronamiento (art. 10.1.e).

7.10.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_SQR_00097. No acceder a la apertura del expediente administrativo de protección acústica ni a la medición oficial de ruidos en C/ Extremadura, Bloque 3, 1º B y 2º A. Remisión de las actuaciones a la Jefatura de la Policía Local.

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 en este Ayuntamiento por parte de D^a Ana Belén Carbonero de Vargas, expediente nº 2026_11023_SQR_00097.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del jefe del área de urbanismo de fecha 19.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

PRIMERO. Con fecha 03/08/2026 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento (CSV MED-001u-8awz-exnh-6m6y-qnul-17p1-eta5p) solicitud formulada por Dña. Ana Belén Carbonero de Vargas, a la que se acompaña escrito suscrito conjuntamente con D. Javier Vázquez Vázquez, ambos propietarios y residentes de la vivienda sita en Calle Extremadura, Bloque 3, Piso 1ºB, de Medina Sidonia.

SEGUNDO. En la citada solicitud se expone que los interesados vienen sufriendo una situación grave y continuada de contaminación acústica en horario nocturno y de madrugada —habitualmente hasta las 03:00 horas— procedente, según se indica, de la vivienda colindante 2ºA del mismo bloque, consistente en ruidos de impacto (carreras de niños, taconazos, arrastre de mobiliario y golpes estructurales) que reverberan sobre el techo de su dormitorio, con perjuicio para su salud, para lo que se aportan partes médicos del Servicio Andaluz de Salud.

TERCERO. La solicitud se concreta en las siguientes peticiones:

- La apertura urgente de expediente administrativo de protección acústica.
- La práctica de medición oficial de ruidos en el domicilio de los interesados mediante sonómetro homologado y debidamente calibrado en horario nocturno.
- La solicitud de asistencia técnica subsidiaria a la Diputación Provincial de Cádiz en el caso de que el Ayuntamiento no disponga de medios técnicos propios.

CUARTO. Se incorporan al expediente los siguientes documentos: diario de ruidos de 3 de agosto de 2026, material fotográfico (cuatro imágenes), escrito de exposición y solicitud, y referencia a partes médicos del SAS.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	82/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



QUINTO. De la documentación aportada se desprende que los episodios denunciados consisten en comportamientos desarrollados en el interior de una vivienda particular —carreras de niños, taconazos, arrastre de mobiliario y golpes derivados del tránsito normal de personas—, subsumibles en los comportamientos habituales de la actividad doméstica propia de la convivencia en edificios de viviendas.

SEXTO. Consta en el expediente informe jurídico de los Servicios Municipales, de fecha 11 de agosto de 2026, cuyo contenido se incorpora a la presente propuesta de resolución a los efectos de motivación, de conformidad con el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC).

Vistos los siguientes fundamentos:

PRIMERO. Competencia y procedimiento

La competencia para instruir y resolver el presente procedimiento corresponde a este Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en los artículos 21 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 21.1 LPAC impone a la Administración la obligación de dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos, cualquiera que sea su forma de iniciación, obligación que se cumple mediante la presente propuesta, elevada al órgano competente para resolver conforme al artículo 88.7 LPAC —que exige propuesta de resolución cuando la competencia para instruir y resolver no recaiga en el mismo órgano—, y al artículo 88.1 y 88.2 LPAC, conforme al cual la resolución debe decidir todas las cuestiones planteadas por los interesados con congruencia con sus peticiones, sin que pueda agravarse su situación inicial.

SEGUNDO. Sobre la naturaleza doméstica de los comportamientos denunciados y su exclusión del ámbito de la normativa acústica

El artículo 2.2.a) de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido excluye expresamente de su ámbito de aplicación «*las actividades domésticas o los comportamientos de los vecinos, cuando la contaminación acústica producida por aquéllos se mantenga dentro de límites tolerables de conformidad con las ordenanzas municipales y los usos locales*». En los mismos términos se pronuncian el artículo 2.2 del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, el artículo 67.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y el artículo 2.b) del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero.

La exposición de motivos de la Ley 37/2003 precisa que las relaciones de vecindad han venido aplicando a todo tipo de inmisiones, incluidas las sonoras, «*un criterio de razonabilidad que se vincula a las prácticas consuetudinarias del lugar*», criterio recogido por la jurisprudencia contencioso-administrativa (sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vigo n. 97/2023, de 27 de abril de 2023).

Los episodios descritos en la solicitud —carreras de niños, taconazos, arrastre de mobiliario y golpes derivados del tránsito normal por una vivienda— constituyen comportamientos inherentes a la vida doméstica ordinaria desarrollada en el interior de

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	83/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



una vivienda familiar, no reconducibles al ejercicio de actividad económica alguna sometida a intervención administrativa. Conforme a la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, sentencia de 20 de marzo de 2025 (ROJ: STSJ CV 1967/2025), estos comportamientos *«no están sujetos a límites fijados por mediciones de niveles de inmisión acústica, sino a límites de tolerancia»*, valorados conforme a los usos locales y al criterio de razonabilidad propio de las relaciones de vecindad.

En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n. 468/2019, de 8 de octubre, en un supuesto de ruidos por juegos de niños en la vivienda superior —carreras y golpes—, declaró que *«el menor nivel de tolerancia al ruido de determinadas personas no puede servir como criterio a imponer al resto de los vecinos de un inmueble»*, valorando como relevante la ausencia de quejas del resto de los vecinos.

TERCERO. Sobre la competencia municipal en materia de ruidos domésticos

El artículo 130.2.a).2.º de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, circunscribe la competencia municipal de aprobación de ordenanzas en esta materia al *«ruido producido por las actividades domésticas o las personas vecinas, cuando exceda de los límites tolerables, de conformidad con los usos locales»*.

La intervención sancionadora municipal sobre ruidos domésticos exige, además, la previa tipificación en ordenanza local: el artículo 28.5.b) de la Ley 37/2003 permite a las ordenanzas locales tipificar infracciones *«en relación con el ruido producido por las actividades domésticas o los vecinos, cuando exceda de los límites tolerables de conformidad con los usos locales»*. La jurisprudencia ha declarado que, en ausencia de ordenanza municipal que regule expresamente los ruidos domésticos, la actividad denunciada *«queda en el ámbito privado»* (sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Pamplona, de 11 de marzo de 2022, ROJ: SJCA 1138/2022), y ha anulado tipificaciones basadas en conceptos indeterminados por vulnerar el principio de legalidad sancionadora (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de 1 de septiembre de 2014, ROJ: STSJ CLM 2266/2014).

En el presente caso, de la documentación obrante en el expediente no se desprende elemento objetivo alguno que acredite que los comportamientos domésticos denunciados excedan de los límites tolerables conforme a los usos locales, extremo que, tratándose de comportamientos domésticos, no resulta susceptible de acreditarse mediante medición sonométrica contrastada con valores límite en decibelios, conforme a la doctrina citada. En consecuencia, no concurren los presupuestos legales que activan la competencia municipal de intervención en materia de ruidos domésticos.

CUARTO. Sobre el cauce jurisdiccional adecuado para la controversia entre vecinos

La controversia planteada es una disputa entre particulares —vecinos de un mismo edificio— sobre la tolerabilidad de los ruidos derivados de la vida doméstica. La jurisprudencia señala que la vía civil es la adecuada para resolver este tipo de conflictos entre vecinos, recordando los mecanismos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal (auto de la Audiencia Provincial de Valladolid de 22 de septiembre de 2020, ROJ: AAP VA 690/2020; en el mismo sentido, auto de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 26 de junio de 2018, ROJ: AAP GC 308/2018, y auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de octubre de 2021, ROJ: AAP B 11229/2021).

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	84/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



La existencia de cauces civiles idóneos determina que la disputa sobre la tolerabilidad de los comportamientos domésticos descritos se dirima entre los vecinos afectados ante el orden jurisdiccional civil, sin perjuicio de la remisión a la Policía Local que se acuerda en la presente resolución.

QUINTO. Sobre la remisión a la Policía Local para el ejercicio de funciones de mediación

La Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad atribuye a los Cuerpos de Policía Local, en su **artículo 53.1.i)**, la función de «*cooperar en la resolución de los conflictos privados cuando sean requeridos para ello*», función que el artículo 12.1 de la Ley 6/2023, de 7 de julio, de Policías Locales de Andalucía reconoce como propia de estos Cuerpos.

El conflicto objeto de la solicitud —discrepancias entre vecinos de un mismo edificio sobre la tolerabilidad de los ruidos derivados de la vida doméstica— constituye un conflicto privado en el sentido del citado precepto, en el que la Policía Local está legalmente habilitada para cooperar en su resolución cuando sea requerida para ello, por lo que procede remitir las actuaciones a la Jefatura de la Policía Local para el ejercicio de sus funciones de mediación.

SEXTO. Sobre la motivación y los recursos procedentes

La presente propuesta de resolución se motiva mediante la incorporación del informe jurídico de los Servicios Municipales, de conformidad con el artículo 88.6 LPAC. Conforme al artículo 88.3 LPAC, la resolución que se adopte deberá expresar los recursos que contra la misma procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos.

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. No acceder a la apertura del expediente administrativo de protección acústica interesada, ni a la práctica de la medición oficial de ruidos con sonómetro homologado en el domicilio de los solicitantes, ni a la solicitud de asistencia técnica subsidiaria a la Diputación Provincial de Cádiz, al no concurrir los presupuestos legales que activan la competencia municipal en materia de ruidos domésticos, por las razones expuestas en los fundamentos de derecho segundo y tercero: los episodios denunciados son subsumibles en comportamientos habituales de la actividad doméstica excluidos del ámbito de la normativa acústica mientras se mantengan dentro de los límites tolerables conforme a los usos locales, sin que de la documentación aportada se desprenda elemento objetivo alguno de superación de dichos límites, ni conste ordenanza municipal que tipifique los ruidos domésticos a efectos sancionadores.

SEGUNDO. Remitir las actuaciones a la Jefatura de la Policía Local de Medina Sidonia para que, en el ejercicio de las funciones que le atribuyen el artículo 53.1.i) de la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, y el artículo 12 de la Ley 6/2023, de 7 de julio, de Policías Locales de Andalucía, coopere en la resolución

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	85/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



del conflicto privado planteado entre los vecinos de las viviendas 1ºB y 2ºA del Bloque 3 de Calle Extremadura, mediante las labores de mediación que resulten procedentes, con el fin de restablecer la convivencia en el edificio.

TERCERO. Informar a los interesados de que, en cuanto a la protección de sus derechos frente a los comportamientos de los vecinos que consideren intolerables, podrán ejercitar las acciones civiles que estimen pertinentes ante el orden jurisdiccional civil, de conformidad con la legislación civil aplicable y la Ley de Propiedad Horizontal.

CUARTO. Notificar la presente resolución a los interesados, con expresión de los recursos procedentes: contra la misma, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que la hubiera dictado en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente en el plazo de dos meses, de conformidad con el artículo 123 de la Ley 39/2015 y la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

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

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

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

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

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

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

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

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

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	86/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



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

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.

17.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAI_00005. Resolución del procedimiento por desistimiento de Dña. Laura González Núñez en su solicitud, por ausencia de subsanación de documentación requerida.

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

Vista la solicitud presentada por Doña Laura González Núñez, para el ejercicio de la actividad de correduría de seguros, expediente nº 2026_11023_LAI_00005.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 27.07.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero. Con fecha 25 de octubre de 2024, Doña Laura González Núñez presenta ante

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	87/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



el Registro General de este Ayuntamiento modelo de declaración responsable para el ejercicio de la actividad de correduría de seguros en local sito en la calle San Juan de Dios, n.º 17, de Medina Sidonia, registrada con el n.º de entrada 2024009580E.

Segundo. Con fecha 10 de enero de 2025, el arquitecto técnico municipal emite informe técnico en el que se hace constar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, la solicitante debe aportar la siguiente documentación:

- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas del solicitante y del local en la actividad pretendida.
- Certificado sobre condiciones de seguridad y habitabilidad suscrito por técnico competente.
- Justificante del pago de la tasa municipal.

Tercero. Por motivos que no quedan aclarados en el expediente, la tramitación del expediente habría quedado suspendida hasta que con fecha 19 de febrero de 2026, se dicta por el Instructor del Expediente, Jefe del Área de Urbanismo, requerimiento de subsanación de documentación (expediente 2026_11023_LAI_00005), en el que se acuerda la necesidad de aportar la documentación relacionada en el informe técnico municipal, otorgando un plazo de diez días para tal menester, con advertencia expresa de que, de no aportarse la documentación requerida, se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, se advirtió 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 39/2015.

Dicho requerimiento fue notificado a la interesada el día 27 de abril de 2026, según consta en el recibí obrante en el expediente.

Cuarto. Examinado el expediente administrativo, no consta que Doña Laura González Núñez haya aportado la documentación requerida ni haya realizado actuación alguna tendente a la subsanación de las deficiencias señaladas, habiendo transcurrido con exceso el plazo de diez días concedido al efecto, así como más de tres meses desde la notificación del requerimiento sin actividad alguna imputable a la interesada.”

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 procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones			Página	88/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



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.

Tercero. Conforme a lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, 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, 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. Consumado este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad.

Quinto. Con carácter general, y conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste 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, que la pondrá 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.

Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	89/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable, o la no presentación ante la Administración competente de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Sexto. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia, en el supuesto de que se constatará que la documentación presentada es incorrecta o incompleta, se concederá al interesado un plazo de diez días para que pueda subsanar las deficiencias que se le señalen. Transcurrido dicho plazo sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la declaración responsable no ha producido efectos, procediéndose a su archivo.

Séptimo. En el presente caso, Doña Laura González Núñez presentó declaración responsable para el ejercicio de la actividad de correduría de seguros con fecha 25 de octubre de 2024. El arquitecto técnico municipal, en informe de 10 de enero de 2025, señaló la necesidad de aportar documentación adicional conforme al artículo 77 de la Ordenanza Municipal. Mediante requerimiento notificado el 27 de abril de 2026, se concedió a la interesada un plazo de diez días para subsanar las deficiencias, con la advertencia expresa de desistimiento y de caducidad. Transcurrido dicho plazo sin que conste la presentación de documentación alguna, y habiendo transcurrido más de tres meses desde la notificación del requerimiento sin actividad de la interesada, concurren los presupuestos para declarar tanto el desistimiento como la caducidad del procedimiento."

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 de Doña Laura González Núñez en su solicitud, ante la ausencia de subsanación de la documentación requerida dentro del plazo de diez días concedido al efecto, de conformidad 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, y, en consecuencia, cerrar y archivar el citado expediente.

Segundo. Declarar la caducidad del procedimiento, al haberse producido la paralización del mismo por causa imputable a la interesada durante un período superior a tres meses desde la notificación del requerimiento de subsanación, conforme a lo establecido en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Dejar sin efecto la declaración responsable efectuada por Doña Laura González Núñez y declarar la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad de

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	90/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				



correduría de seguros en el local sito en la calle San Juan de Dios, n.º 17, de Medina Sidonia, al no haberse presentado ante el Ayuntamiento la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia.

Cuarto. Notificar el presente acto a la interesada, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan, haciéndole saber que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95.3 de la Ley 39/2015, la presente declaración de caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones de la interesada, y que, en caso de que desee ejercer la actividad, podrá presentar una nueva declaración responsable acompañada de la documentación preceptiva.

17.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LAI_00036. Declaración de caducidad de licencia de apertura de comercio al por menor de productos textiles en el local sito en la C/ Álamos, 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 presentada por D^a Desire Astorga Peralta, sobre la baja de la actividad del local sito en c/ Alamos, 4, expediente nº 2026_11023_LAI_00036.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 19.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

“Primero.- Con fecha 15 de mayo de 2026 tiene entrada en el registro municipal escrito identificado con el número 5.592 de entradas y suscrito por D^a Desire Astorga Peralta en el que se requiere solicita baja de licencia de apertura.

Segundo. De acuerdo con los antecedentes obrantes en el Área de urbanismo consta, a instancia D^a Desiré Astorga Peralta, licencia de apertura de comercio al por menor de productos textiles en local sito en la c/ Alamos, 4, concedida por la Junta de Gobierno de 10 de marzo de 2025.

Tercero.- Con fecha 16 de junio de 2026, y tras requerirse a tal efecto, se emite informe por la Policía Local en el que se da cuenta de los siguientes hechos:

“Que, en virtud de instancia presentada por Dña. Desiré Astorga Peralta con número de Registro Electrónico Común 2026006183E del Ayuntamiento de Medina Sidonia de fecha 06/06/2026, en el cual se solicita si el local se encuentra abierto al público o si en el mismo se ejerce alguna actividad, se participa lo siguiente: --- Que, una vez realizada las

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	91/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



gestiones oportunas el local se encuentra cerrado al público.”

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primero.- La extinción de las licencias objeto de la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Medina Sidonia se regulan, con carácter general, en el artículo 23 de la misma.

Segundo.- La extinción de la licencia, queda determinada en tres circunstancias concretas:

La revocación o anulación de la licencia o la clausura definitiva del establecimiento por parte de la Administración municipal, de acuerdo con los procedimientos y en los casos establecidos por las normas vigentes.

b) El transcurso del plazo de vigencia, en el caso de Licencias Temporales.

c) La caducidad, una vez declarada ésta de acuerdo a los requisitos legales establecidos.

Tercero.- En el caso de la caducidad de la licencia, el artículo 24 de la citada Ordenanza municipal, en el que se detalla el procedimiento para su declaración, determina los supuestos para su declaración, y entre ellos se contempla la circunstancia de la inactividad o cierre por un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular.

Cuarto.- Ha de tenerse en cuenta que el Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en su art. 15 dice que las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas; y el art. 17.1 establece que las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.

Por tanto, y con carácter general, las licencias dado su carácter real no caducan, salvo que una norma, como es el caso de la ordenanza municipal, excepcione tal generalidad.

Quinto.- La declaración de caducidad corresponderá al órgano competente para conceder la licencia, y podrá acordarse de oficio o a instancia de interesado/a, previa audiencia a la persona responsable de la actividad, una vez transcurridos e incumplidos los plazos a que se refiere el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que, en su caso, se hubiesen concedido.

Sexto.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística y ambiental vigente. En consecuencia, las actuaciones amparadas en la licencia caducada se consideran como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	92/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			

Séptimo.- Podrá solicitarse, previo pago de la tasa correspondiente, rehabilitación de la licencia caducada, pudiendo otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación. Antes del transcurso de los plazos que puedan dar lugar a la caducidad de la correspondiente licencia, podrá solicitarse prórroga de su vigencia, por una sola vez y de forma justificada, y por un plazo no superior a la mitad del inicialmente previsto.

Octavo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cualquier interesado podrá renunciar a sus derechos cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico. A partir de ello la Administración aceptará de plano la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados de la renuncia."

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

Primero.- Declarar la caducidad de la licencia de apertura de comercio al por menor de productos textiles en el local sito en la c/ Alamos, 4 de la que se tomó conocimiento por la Junta de Gobierno Local de 10 de marzo de 2025, a través de la declaración responsable presentada por D^a Desiré Astorga Peralta.

Segundo.- Considerar extinguida la licencia de apertura de comercio al por menor de productos textiles en el local sito en la c/ Alamos, 4, de acuerdo con lo expuesto en el punto primero de la presente y sin perjuicio de que la misma pudiera ser rehabilitada en los casos y circunstancias legalmente admisibles.

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

18.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_OEJ_00011. Orden de ejecución de obras en inmueble sito en C/ Álvaro Garrido, 10.

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

Visto el expediente iniciado sobre orden de ejecución, expediente nº 2026_11023_OEJ_00011.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 31.08.2026.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones		Página	93/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero. — Con fecha 30 de marzo de 2025 y registro de entrada número 2025002908E, se recibe en este Ayuntamiento escrito de denuncia vecinal mediante el que se pone de manifiesto el mal estado en que se encuentra el inmueble sito en la calle Álvaro Garrido n.º 10 de Medina Sidonia, solicitando la intervención municipal ante el deterioro del mismo.

Segundo. — A requerimiento del Área Municipal de Urbanismo, con fecha 4 de abril de 2025 la Policía Local emite diligencia de instrucción en la que, tras inspección ocular practicada el día 5 de abril de 2025 sobre el inmueble sito en calle Álvaro Garrido n.º 10, se hace constar lo siguiente:

- El inmueble se encuentra deshabitado y en estado de abandono.
- Presenta su única puerta de entrada debidamente cerrada, sin posibilidad de acceso al interior.
- Desde el exterior se aprecia que su fachada no reúne unas adecuadas condiciones de ornato público.
- Se estima oportuna inspección ocular del técnico municipal a fin de establecer la posible inestabilidad constructiva alegada por la persona denunciante, con riesgo para los vecinos colindantes.
- Referencia catastral: 7688005TF3378N0001KG. Superficie construida: 305 m². Año de construcción: 1943. Uso principal residencial para dos viviendas.
- En dicho informe se identificó inicialmente como titular del inmueble a Don José Antonio Cabañas Mateos.

Tercero. — Con fecha 10 de abril de 2025, el Arquitecto Técnico Municipal emite informe técnico en el que, previa constatación del contenido del acta de la Policía Local, concluye que «la fachada del inmueble no presenta unas adecuadas condiciones de ornato público, siendo las actuaciones necesarias la limpieza y pintado de dicha fachada», estimando un presupuesto de ochocientos euros (800,00 €), un plazo de ejecución de una semana y un plazo para el inicio de un mes.

Cuarto. — Con posterioridad, y como consecuencia de nuevas comprobaciones realizadas por la Policía Local a requerimiento del Área de Urbanismo, con fecha 22 de julio de 2026 se emite nuevo informe policial en el que, tras consultar los datos catastrales, se rectifica la identificación inicial del titular, determinándose que la propiedad del inmueble corresponde al cien por cien a la entidad mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS ALFONSO MARTINEZ TORRES S.L., con CIF B11359734 y domicilio fiscal en calle La Viña n.º 15, 11170 Medina Sidonia (Cádiz).”

Vistos los fundamentos siguientes:

“Primero. — Del deber legal de conservación.

El artículo 15.1 y 2 del TRLSRU establece que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general y

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	94/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística, y conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

En el ámbito autonómico, el artículo 144.1 de la LISTA concreta que las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos. Por su parte, el apartado 2 del mismo precepto impone a los Ayuntamientos la obligación de ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar dichas condiciones.

En el presente caso, tanto del informe de la Policía Local de 5 de abril de 2025 como del informe técnico municipal de 10 de abril de 2025 se desprende de forma inequívoca que la fachada del inmueble sito en calle Álvaro Garrido n.º 10 no presenta unas adecuadas condiciones de ornato público, lo que determina el incumplimiento del deber de conservación que pesa sobre su titular.

Segundo. — Del procedimiento aplicable: obras de escasa entidad.

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

En el presente expediente concurren los presupuestos para acudir a este trámite facultativo de requerimiento previo, toda vez que las obras necesarias consisten exclusivamente en la limpieza y pintado de la fachada del inmueble, con un presupuesto estimado de tan solo ochocientos euros (800,00 €), una semana de plazo de ejecución y un mes de plazo de inicio, revistiendo por tanto una indudable sencillez técnica y escasa entidad económica.

Procede, en consecuencia, dictar resolución requiriendo a la mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS ALFONSO MARTINEZ TORRES S.L., como titular del inmueble, para que en el plazo máximo de dos meses proceda a la ejecución voluntaria de las obras descritas en el informe técnico municipal, con la advertencia expresa de que, transcurrido dicho plazo sin que se hubieran ejecutado, se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

Tercero. — Del inicio del procedimiento y trámite de audiencia.

El artículo 144.6 de la LISTA dispone que las órdenes de ejecución deberán dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, así como previa audiencia a los propietarios afectados. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados, debiendo solicitarse del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y hacerse constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento.

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	95/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				



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

En el presente caso, si transcurrido el plazo de dos meses conferido en el requerimiento previo no se hubieran ejecutado las obras, procederá dictar nueva resolución acordando el inicio formal del procedimiento para dictar orden de ejecución, concediendo trámite de audiencia a la mercantil titular y a cuantos titulares de derechos reales resulten de la certificación registral, por plazo de quince días, así como solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la finca.

Cuarto. — De la competencia para resolver.

El artículo 9.1.g) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, atribuye a los municipios andaluces como competencia propia la «protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado».

En la distribución interna de competencias, el artículo 22.2 de la LBRL reserva al Pleno la aprobación del planeamiento general y los instrumentos de ordenación urbanística, pero no atribuye a dicho órgano las órdenes de ejecución por deber de conservación, que constituyen actos de disciplina urbanística y no instrumentos de planeamiento. En consecuencia, opera la cláusula residual del artículo 21.1.s) de la misma Ley, conforme a la cual corresponden al Alcalde aquellas materias que la legislación estatal o autonómica asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales.

Así lo confirma expresamente el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en sentencia n.º 2755/2019, de 18 de noviembre, al declarar que «al no estar atribuida la competencia en esta materia al Pleno debe tenerse por competente al Alcalde en su decisión».

La competencia es delegable conforme al artículo 21.3 de la LBRL, por cuanto las materias excluidas de delegación no comprenden las órdenes de ejecución por deber de conservación.

La competencia para resolver este tipo de procedimiento ha sido delegada 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 la entidad mercantil PROMOCIONES INMOBILIARIAS ALFONSO MARTINEZ TORRES S.L., con CIF B11359734 y domicilio fiscal en calle La Viña n.º 15, 11170 Medina Sidonia (Cádiz), en su condición de titular del inmueble sito en calle Álvaro Garrido n.º 10 de esta localidad, con referencia catastral 7688005TF3378N0001KG, para que en el plazo máximo de dos meses proceda a la ejecución voluntaria de las siguientes obras:

21. Limpieza y pintado de la fachada del inmueble, a fin de restablecer sus adecuadas condiciones de ornato público.

Todo ello de conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal con fecha 12 de abril de 2025, que estima un presupuesto de ochocientos euros (800,00 €), un plazo de inicio de un mes desde la notificación del presente requerimiento y un plazo

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	96/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==			



de ejecución de una semana desde dicho inicio.

SEGUNDO. — Advertir expresamente a la entidad requerida que, transcurrido el plazo de dos meses indicado en el punto primero sin que se hubieran ejecutado las obras descritas ni se hubiera acreditado su realización ante este Ayuntamiento, se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la correspondiente orden de ejecución, de conformidad con lo establecido en el artículo 321.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, y en el artículo 144 de la LISTA.

En tal caso, se advertirá a la entidad titular de que el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilitará a la Administración municipal para la ejecución subsidiaria de las obras a costa del obligado, para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual por importe, cada una, del diez por ciento del coste estimado de las obras (con un máximo de cinco mil euros y un mínimo de seiscientos euros), y para la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 144.2 de la LISTA.

TERCERO. — Notificar la presente resolución a la entidad PROMOCIONES INMOBILIARIAS ALFONSO MARTINEZ TORRES S.L. en su domicilio fiscal sito en calle La Viña n.º 15, 11170 Medina Sidonia (Cádiz).

CUARTO. — Dar traslado de la presente resolución a Doña Manuela Astorga Benítez, en su calidad de interesada-denunciante, a los meros efectos informativos.

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

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

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

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

Núm. Decreto	Fecha	Área	Parte resolutive
0936/2026	02/09/2026	Urbanismo	Expediente 2026_11023_LUR_00102. Aprobación de solicitud de prórroga del plazo de inicio de obras en C/ Cigarra, 25.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.,

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	14/09/2026 12:22:25	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	14/09/2026 11:54:51	
Observaciones			Página	97/98	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7xg7Xu6nrnw==				

No hubo.

PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las 10:15 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta. La Secretaria General. Doy Fe.

Vº. Bº. EL PRESIDENTE
José Manuel Ruiz Alvarado.

LA SECRETARIA GENERAL
Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	14/09/2026 12:22:25
	Cristina Barrera Merino			Firmado	14/09/2026 11:54:51
Observaciones				Página	98/98
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/BJesVqskEik7Xg7Xu6nrnw==				

