

JMRA/CBM/aae
2026_11023_SAJLG_00036

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 28 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2026**

SEÑORES ASISTENTES:

Presidente:

Sr. Alcalde

Don José Manuel Ruiz Alvarado

Sres/as miembros de la JGL:

Don José María Bancalero García

D^a Davinia M.^a Calderón Sánchez

D^a Lorena Pérez Benítez

Secretaria 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 28 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 asisten:

D^a María Isabel Gautier Bolaños

D^a Carola Patrizia Cornelissen

Cerciorado el Sr. Presidente de que los reunidos constituyen número suficiente para constituir este órgano y celebrar la sesión, declaró abierto el acto, leyendo yo, la Secretaria 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 21 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_00025. Declaración responsable de utilización del inmueble sito en C/ La Loba, 9 como establecimiento de apartamentos turísticos denominado “La Loba Luxury Apartments”.

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	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	1/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				

“Visto el exp. 2025_11023_ACP_00025 sobre licencia de ocupación de apartamentos turísticos en calle La Loba 9.

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 22 de septiembre de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Don Antonio Laut Rustarazo, promueve la actuación relativa a la rehabilitación de la vivienda unifamiliar sita en calle La Loba n.º 9, de Medina Sidonia, para su destino a establecimiento de apartamentos turísticos, con referencia catastral 7689026TF3378N0002ZH y finca registral n.º 19.995.

Segundo.- La actuación urbanística se tramita en el expediente 743/21 del Área de Urbanismo y trae causa de la licencia municipal concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 19 de mayo de 2025 para la ejecución de las obras de rehabilitación integral del interior del inmueble y la creación de una pasarela en el patio de fondo, con objeto de destinar la totalidad del edificio a seis apartamentos-estudios turísticos.

Tercero.- Durante la tramitación del expediente se ha aportado la siguiente documentación:

- Proyecto básico y de ejecución suscrito por Don Carlos Bernal González, Arquitecto, colegiado n.º 7.222 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con n.º 0307250087923.
- Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, suscrito por el técnico redactor del proyecto y director de obra.
- Certificado Final de Obra correspondiente al inmueble denominado «La Loba», suscrito por la dirección facultativa, visado por el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Sevilla con fecha 27 de junio de 2025 y n.º 433134-003, y por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con fecha 3 de julio de 2025 y n.º 0307250087923.
- Declaración responsable relativa a las modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras, calificadas como compatibles con las condiciones de la licencia.
- Boletín de la instalación de fontanería.
- Boletín de la instalación eléctrica.
- Justificante de presentación de la documentación relativa a la solicitud de ocupación o utilización, presentado el 1 de diciembre de 2025 mediante registro REGAGE25e00104856430.
- Documentación complementaria y fotografías de la cubierta, aportadas el 2 de septiembre de 2026 mediante registro de entrada n.º 2026009428E.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	2/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



Cuarto.- En el expediente consta declaración responsable presentada ante la Consejería competente en materia de turismo, suscrita el 29 de marzo de 2023 y presentada en este Ayuntamiento el 30 de marzo de 2023, con registro de entrada n.º 2023003292E, correspondiente al establecimiento denominado «La Loba Luxury Apartments».

En dicha declaración se identifica la actividad como establecimiento de apartamentos turísticos, grupo edificio/complejo, categoría de una llave y modalidad ciudad, integrado por seis unidades de alojamiento, con una capacidad total declarada de 28 plazas.

Quinto.- El inmueble se encuentra situado en suelo urbano consolidado, dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, en zona de Ordenanza Residencial 1, y está incluido en el Catálogo de Bienes Inmuebles con nivel de protección B2 Integral, Ficha n.º 68.

Sexto.- Según el certificado final de obra, las obras finalizaron el 12 de junio de 2025.

Séptimo.- Con fecha 3 de septiembre de 2026, la Arquitecta Municipal, Doña María Isabel Cuello Gutiérrez, emite informe técnico en el que, tras girar visita de inspección y revisar los antecedentes y la documentación aportada, concluye lo siguiente:

«Girada visita de inspección, se comprueba que las obras se encuentran terminadas conforme al proyecto y a la documentación técnica complementaria, con modificaciones no sustanciales que no alteran las determinaciones sobre las que se concedió la licencia municipal, y que el inmueble reúne las condiciones necesarias para su utilización como edificio destinado a seis apartamentos-estudios turísticos.»

Asimismo, se ha aportado la documentación exigida por el artículo 293 del Reglamento General de la LISTA, por lo que se INFORMA FAVORABLE la declaración responsable de utilización presentada.»

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

Concepto	Determinación
Promotor	Antonio Laut Rustarazo
Emplazamiento	Calle La Loba n.º 9, Medina Sidonia
Referencia catastral	7689026TF3378N0002ZH
Finca registral	19.995
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Calificación urbanística	Residencial 1
Protección patrimonial	Nivel B2 Integral, Ficha n.º 68 del PEPRICH
Actuación	Rehabilitación de vivienda unifamiliar para seis apartamentos-estudios turísticos
Presupuesto de la actuación	132.564,32 euros
Fecha de finalización de las obras	12 de junio de 2025
Director de obra	Carlos Bernal González, Arquitecto, colegiado n.º 7.222

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	3/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



Director de ejecución	Arquitecto Técnico, colegiado n.º 7.747
Establecimiento turístico	«La Loba Luxury Apartments»
Unidades de alojamiento	6
Capacidad declarada	28 plazas

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Régimen de la declaración responsable.

La declaración responsable es el documento suscrito por la persona interesada en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Conforme al artículo 138.5 de la LISTA, la presentación de la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, control e inspección posterior.

La declaración responsable no constituye una autorización administrativa, sino la transmisión de la información necesaria a efectos del conocimiento de la Administración y del control posterior. En ningún caso permite entender adquiridas facultades contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico aplicable.

SEGUNDO.- Actuación sujeta a declaración responsable de utilización.

El artículo 138.1.d) de la LISTA somete a declaración responsable la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme con la normativa de aplicación.

La actuación objeto del expediente se encuentra comprendida en dicho supuesto, puesto que las obras de rehabilitación del inmueble fueron autorizadas mediante licencia municipal y, conforme al informe técnico de 3 de septiembre de 2026, han sido terminadas de acuerdo con el proyecto y la documentación técnica complementaria, con modificaciones no sustanciales que no alteran las determinaciones sobre las que se concedió la licencia.

TERCERO.- Protección patrimonial.

El inmueble se sitúa dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia y está incluido en el Catálogo de Bienes Inmuebles con nivel de protección B2 Integral, Ficha n.º 68 del PEPRICH.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	4/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				

La protección patrimonial fue tenida en cuenta en la tramitación de la licencia de obras. El control municipal de la declaración responsable de utilización se limita a comprobar que las obras ejecutadas se corresponden con el proyecto autorizado y que el inmueble reúne las condiciones necesarias para el uso declarado, sin perjuicio de las competencias de la Administración autonómica en materia de patrimonio histórico y turismo.

CUARTO.- Documentación aportada.

El artículo 138.3 de la LISTA establece que la declaración responsable debe incorporar el certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras. En el presente caso consta aportado el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa, con los visados profesionales indicados en los antecedentes, en el que se acredita la finalización de las obras el 12 de junio de 2025.

Asimismo, se han aportado la declaración de modificaciones compatibles con las condiciones de la licencia, la relación de controles realizados y sus resultados, los boletines de las instalaciones de fontanería y electricidad, la documentación complementaria requerida y la declaración responsable presentada ante la Administración turística.

El informe técnico municipal de 3 de septiembre de 2026 declara expresamente que la documentación exigida por el artículo 293 del RLISTA ha sido aportada y que el inmueble se encuentra en condiciones de ser utilizado como edificio destinado a seis apartamentos-estudios turísticos.

QUINTO.- Compatibilidad del uso declarado.

El destino del inmueble a establecimiento de apartamentos turísticos ha sido objeto de declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo. Según la documentación aportada, el establecimiento «La Loba Luxury Apartments» dispone de seis unidades de alojamiento, categoría de una llave, modalidad ciudad y capacidad declarada de 28 plazas.

La presente toma de conocimiento se refiere exclusivamente a la utilización urbanística del inmueble y no sustituye las autorizaciones, declaraciones responsables, inscripciones o demás requisitos exigibles por la normativa sectorial turística, ni habilita por sí misma para el inicio o ejercicio de la actividad turística más allá de lo que resulte de dicha normativa sectorial.

SEXTO.- Diferenciación entre la utilización urbanística y el ejercicio de la actividad turística.

El presente expediente tiene por objeto exclusivamente la toma de conocimiento de la utilización urbanística del inmueble, una vez comprobado que las obras autorizadas se encuentran terminadas y que el edificio reúne las condiciones necesarias para el uso declarado. Este pronunciamiento no constituye por sí mismo licencia ni habilitación municipal para el inicio o ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	5/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



El ejercicio efectivo de la actividad requerirá la previa presentación ante este Ayuntamiento de la correspondiente declaración responsable de actividad, o la obtención de la licencia municipal que resulte exigible conforme a la normativa aplicable y a las ordenanzas municipales, junto con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para el funcionamiento de la actividad. Dicha declaración responsable o licencia municipal constituye el título habilitante exigible para el ejercicio de la actividad en el ámbito de la competencia municipal.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las declaraciones responsables, autorizaciones, inscripciones o demás actuaciones que procedan ante la Administración autonómica competente en materia de turismo. En el expediente consta que la declaración responsable turística relativa al establecimiento «La Loba Luxury Apartments» fue suscrita el 29 de marzo de 2023, presentada ante la Administración turística competente y aportada a este Ayuntamiento el 30 de marzo de 2023, con registro de entrada n.º 2023003292E.

La presentación de la declaración responsable turística y, en su caso, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, no sustituyen el título habilitante municipal exigible para el inicio y ejercicio de la actividad. Del mismo modo, la presentación de la declaración responsable o la obtención de la licencia municipal de actividad no sustituye las obligaciones, declaraciones, autorizaciones ni controles que correspondan a la Administración turística autonómica.

En consecuencia, la actividad de apartamentos turísticos no podrá iniciarse, ejercerse ni publicitarse hasta que conste presentada ante este Ayuntamiento la declaración responsable municipal de actividad o concedida la licencia municipal que resulte exigible, acompañada de la documentación correspondiente, y se hayan cumplido asimismo los requisitos y actuaciones sectoriales exigibles en materia de turismo.

SÉPTIMO.- Control posterior.

La presentación de una declaración responsable determina la obligación municipal de realizar las actividades de control pertinentes. Si se apreciaran inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, ausencia de documentación determinante o incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto, procederá declarar la ineficacia de la declaración y adoptar, en su caso, las medidas de restablecimiento de la legalidad y de cese de la utilización previstas en el artículo 157 de la LISTA.

OCTAVO.- Informe técnico favorable.

El informe técnico municipal de 3 de septiembre de 2026, emitido por Doña María Isabel Cuello Gutiérrez, concluye que las obras están terminadas conforme al proyecto y a la documentación complementaria, que las modificaciones no son sustanciales, que el inmueble reúne las condiciones necesarias para su utilización como edificio destinado a seis apartamentos-estudios turísticos y que la declaración responsable se acompaña de la documentación exigida por el artículo 293 del RLISTA.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	6/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

En consecuencia, la actuación resulta conforme a la ordenación urbanística y procede elevar propuesta favorable de toma de conocimiento de la declaración responsable de utilización.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la declaración responsable de utilización del inmueble sito en calle La Loba n.º 9, de Medina Sidonia, con referencia catastral 7689026TF3378N0002ZH y finca registral n.º 19.995, presentada por Don Antonio Laut Rustarazo, para su destino a establecimiento de apartamentos turísticos denominado «La Loba Luxury Apartments», compuesto por seis unidades de alojamiento y con una capacidad total declarada de 28 plazas.

La toma de conocimiento se efectúa exclusivamente a los efectos urbanísticos de la utilización del inmueble, al haberse comprobado, conforme al informe técnico municipal de 3 de septiembre de 2026, que las obras de rehabilitación se encuentran terminadas conforme al proyecto y a la documentación técnica complementaria, que las modificaciones introducidas son compatibles con las condiciones de la licencia y que el inmueble reúne las condiciones necesarias para su utilización urbanística como edificio destinado a seis apartamentos-estudios turísticos.

La presente toma de conocimiento no constituye por sí misma licencia ni habilitación municipal para el inicio o ejercicio de la actividad turística. El ejercicio de la actividad queda sujeto a la previa presentación ante este Ayuntamiento de la correspondiente declaración responsable de actividad, o a la obtención de la licencia municipal que resulte exigible, acompañada de la documentación correspondiente, sin perjuicio de las declaraciones responsables, autorizaciones, inscripciones y demás requisitos que se hayan presentado u obtenido, o deban presentarse u obtenerse, ante la Administración autonómica competente en materia de turismo. En particular, consta en el expediente la declaración responsable turística presentada ante dicha Administración y aportada al Ayuntamiento con registro de entrada n.º 2023003292E.

En consecuencia, la actividad de apartamentos turísticos no podrá iniciarse, ejercerse ni publicitarse hasta que conste cumplido el título habilitante municipal exigible y se hayan cumplido los requisitos sectoriales turísticos que resulten de aplicación.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que corresponden a esta Administración y de las competencias de la Administración autonómica en materia de turismo y patrimonio histórico.

Segunda.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de la actuación asciende a 132.564,32 euros, sin perjuicio de las tasas o liquidaciones

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	7/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

que resulten procedentes conforme a las ordenanzas fiscales vigentes y de las cantidades que, en su caso, ya hubieran sido satisfechas durante la tramitación de la licencia de obras.

Tercera.- Dar traslado de la presente resolución a la Tesorería Municipal y al Servicio de Recaudación y Gestión Tributaria de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz, a los efectos tributarios que procedan.

Cuarta.- Dar traslado de la presente resolución, a los efectos oportunos, al órgano competente en materia de turismo de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de que la persona interesada deba cumplir directamente las obligaciones derivadas de la normativa sectorial turística aplicable.

Quinta.- Notificar el presente acto a Don Antonio Laut Rustarazo, con indicación del régimen de recursos que legalmente corresponda.

Sexta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/399 por Licencia de Utilización o Modificación de Utilización y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

- Presupuesto de las obras.....132.564,32 €
- Licencia Urbanística (0,15 % del presupuesto. Mínimo 15,00 €) 198,85 €
- Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €
- TOTAL LIQUIDACION (2-3):..... 198,85 €

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/399:

- 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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	8/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00168. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Puerto Real, 2-B.

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

“Visto el exp. 2026_11023_ACP_00168 sobre ejecución de obras en calle Puerto Real 2 B.

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

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2026.

Visto el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 22 de septiembre de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 6 de junio de 2025 Don Miguel Ángel Sánchez Aguilera en representación de la Comunidad de Propietarios Avenida del Mar presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Puerto Real 2B de este termino municipal.

Segundo.- En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por los interesados con fecha 17 de agosto de 2026.

Tercero.- Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 21 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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	9/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				

En las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 900,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes."

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	10/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	11/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	12/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

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

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

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

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

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

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

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 21 de agosto de 2026 incorporado al expediente.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera.- Que se tome conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en reparación hueco y puerta exterior en el inmueble sito en calle Puerto Real 2P, instada por Don Miguel Ángel Sánchez Aguilera en representación de la Comunidad de Propietarios Avenida del Mar.

Segunda.- Poner en conocimiento de Don Miguel Ángel Sánchez Aguilera en representación de la Comunidad de Propietarios Avenida del Mar que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas de un mes contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 6 de junio de 2025.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	13/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

Tercera.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 900 euros.

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

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

Sexta. Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/398 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 900,00 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
a)	Cuota:	6,30 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	6,30 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		0,00 €
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		
a)	Cuota:	27,00 €	
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		27,00 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		27,00 €

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/398:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	14/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				

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

2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00231. Declaración responsable para ejecución de obras en el inmueble sito en Polígono 63, Parcela 75, 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 exp. 2026_11023_ACP_00231 sobre ejecución de obras en el inmueble sito en Polígono 63 Parcela 75 – Malcocinado.

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

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 5 de agosto de 2026, Don Pedro Luis Díaz Naranjo Morales presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en Polígono 63 Parcela 75 – Malcocinado.

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

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

- Memoria descriptiva y gráfica, presupuesto detallado de las obras y justificación técnica de la soluciones adoptadas, firmado por técnico competente si procede.

Las obras de reparación y mantenimiento que tengan la consideración de actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica y que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente podrán tramitarse mediante declaración responsable, de conformidad con el artículo 138.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, y el artículo 410.4 del Reglamento General de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	15/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==			



Cuando las actuaciones excedan de dicha consideración, aun siendo obras de conservación o reforma admisibles en una edificación reconocida en situación de asimilado a fuera de ordenación, deberán someterse a licencia urbanística.

En ningún caso las obras podrán suponer incremento de la ocupación o del volumen edificado ni generar nuevos incumplimientos de la ordenación territorial y urbanística.

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

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	16/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	17/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 5 de agosto de 2026 por Don Pedro Luis Diaz Naranjo Morales, ante el Registro General para la ejecución de obras consistentes en apertura de paso a vía pública y colocación de puerta y reparaciones varias en vivienda sita en Polígono 63 Parcela 75 - Malcocinado,

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	18/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



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

Segundo.- En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior comunicar a Don Pedro Luis Diaz Naranjo Morales la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejecutando.

Tercero.- Ordenar a Don Pedro Luis Diaz Naranjo Morales para que en el plazo de diez días presente de la documentación que a continuación se indica de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal:

- Memoria descriptiva y gráfica.
- Presupuesto detallado de las obras
- Justificación técnica de la soluciones adoptadas, firmado por técnico competente si procede.

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

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

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

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

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

2.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00241. Declaración responsable para ejecución de obras en C/ Salamanca, 8.

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	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	19/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



“Vista la declaración responsable aportada ante este Ayuntamiento por parte de Don Lorenzo Sánchez Cornejo, expediente nº 2026_11023_ACP_00241

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 28 de julio de 2025 Don Lorenzo Sánchez Cornejo presenta en el registro de entrada municipal, con el número 6.646, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras en el inmueble sito en calle Salamanca, 8.

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 25 de noviembre 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 las solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera significativamente inferior a los precios de referencia del mercado, por lo que se propone el PEM comprobado, que asciende a 6.086,90 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.”

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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	20/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



- 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.

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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	21/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado				29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino				29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	22/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	23/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

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

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

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

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

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

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

SEXTO.- De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 17 de 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.- Tomar conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable de obras consistentes en sustitución de puerta de garaje y reforma del cuarto de baño en el inmueble sito en calle Salamanca, 8, instada por Don Lorenzo Sánchez Cornejo.

Segundo.- Poner en conocimiento de Don Lorenzo Sánchez Cornejo que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas, que no podrá ser superior a dos meses para la terminación de estas, contados desde la presentación de la solicitud correspondiente, que en este caso se llevó a cabo el 28 de julio de 2025.

Tercero.- Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras que se van a realizar están valoradas, de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal, en 6.086,90 euros

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	24/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



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

Quinto. 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.

Sexto. Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/373 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 6.086,90 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	
a)	Cuota:	42,61 €
b)	Pagado en autoliquidación:	17,50 €
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:	
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)	
a)	Cuota:	182,61 €
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO	
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):	

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/373:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	25/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



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

2.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ACP_00254. Solicitud de licencia para ejecución de obras en C/ Pino Chico. 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:

“Vista la declaración responsable aportada ante este Ayuntamiento por parte de Dª Manuela Jesús Martínez Sánchez, expediente nº 2026_11023_ACP_00254

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 09.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 30 de junio de 2025 Dª Manuela Jesús Martínez Sánchez, presenta en el registro de entrada municipal, modelo de solicitud para la ejecución de obras de Cerramiento de parcela con alambrada en c/ Pino Chico.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación el Arquitecto Técnico Municipal emite informe con fecha 10 de abril de 2026, en el que concluye lo siguiente:

“La presente Declaración Responsable de Obras NO es correcta, ya que la actuación urbanística contemplada en la misma NO se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, sino a Licencia de obras, en virtud del art. 291 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece que están sujetos a previa licencia urbanística, entre otros: "Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico".

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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	26/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



- 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.

Vistos los fundamentos siguientes:

PRIMERO.- Régimen jurídico de la declaración responsable en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

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

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

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

SEGUNDO.- Delimitación entre los actos sujetos a licencia urbanística y los actos sujetos a declaración responsable.

El artículo 137 de la Ley 7/2021 establece que están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. No requieren previa licencia, entre otros supuestos, los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138 de la misma Ley.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	27/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



Por su parte, el artículo 138 de la Ley 7/2021 determina las actuaciones sometidas a declaración responsable, entre las que se encuentran, en lo que aquí interesa:

La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente (artículo 138.1.a).

Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida (artículo 138.1.c).

De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal las obras que se pretenden NO se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, sino a Licencia de obras, en virtud del art. 291 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece que están sujetos a previa licencia urbanística, entre otros: "Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico"

Por tanto la actuación NO encaja en ninguno de los supuestos del artículo 138 LISTA y, por el contrario, está sujeta a licencia urbanística conforme al artículo 137 LISTA.

Conforme al artículo 138.7 de la LISTA, las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

TERCERO.- Alcance del control municipal sobre las declaraciones responsables.

El alcance del control municipal en los casos de actuaciones de edificación, obras e instalaciones tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes. En las actuaciones sometidas a declaración responsable, el alcance del autocontrol que realice la persona interesada incluirá el cumplimiento de dicha finalidad.

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.

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	28/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



CUARTO.- Efectos de la presentación de una declaración responsable cuando la actuación está sometida a licencia urbanística.

El artículo 157.5 de la Ley 7/2021 establece una regla específica para los supuestos en que se haya presentado declaración responsable pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante: la Administración actuará conforme a lo previsto en la Ley para las actuaciones sin el título habilitante necesario.

Esta previsión resulta plenamente aplicable al presente supuesto, dado que, conforme al informe técnico emitido con fecha 10.04.2026, la actuación pretendida está sometida a previa licencia urbanística municipal de acuerdo con el artículo 137 de la LISTA, y no al régimen de declaración responsable del artículo 138 de la misma Ley.

QUINTO.- Consecuencias jurídicas: declaración de ineficacia y procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

De acuerdo con el artículo 157.1 de la LISTA, cuando se haya presentado una declaración responsable y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Si las actuaciones no se hubieran iniciado, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad. En este caso, será suficiente la resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable, lo que determinará la imposibilidad de iniciar la actuación pretendida.

b) Si las actuaciones estuvieran iniciadas, en curso o finalizadas, además de declarar la ineficacia de la declaración responsable, la Administración:

1.^a Previos informes técnico y jurídico, incoará de oficio procedimiento para el restablecimiento de la legalidad, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

2.^a En el acto de incoación, como medida provisional, ordenará la inmediata paralización de la actuación, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos, el precintado de obras e instalaciones, la retirada de materiales y maquinaria, y las demás medidas que resulten imprescindibles para garantizar la total interrupción de la actividad. Tales medidas podrán acordarse incluso con carácter previo al inicio del procedimiento en los casos de urgencia inaplazable y de forma motivada, conforme a lo dispuesto en el artículo 357 del Decreto 550/2022, debiendo ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

La notificación de la orden de paralización y de las medidas cautelares se regirá por lo dispuesto en el artículo 358 del Decreto 550/2022, pudiendo realizarse indistintamente al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares. De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos para que interrumpan la prestación de dichos servicios, y se comunicará al

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	29/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

3.^a En la resolución que ponga fin al procedimiento se ordenarán las medidas necesarias para adecuar lo ejecutado a la ordenación territorial y urbanística, siendo de aplicación los artículos 153 y 154 de la misma Ley.

A mayor abundamiento, el artículo 152 de la Ley 7/2021 regula el procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística. Conforme a su apartado 3, cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento. Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Dichas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable y de forma motivada.

El artículo 152.4 exige que, con carácter previo al inicio del procedimiento o durante su tramitación, se emitan los correspondientes informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial o urbanística vigente, y que se dé audiencia a la persona interesada antes de adoptar la resolución que proceda.

Por su parte, el desarrollo reglamentario de estas previsiones se contiene en los artículos 357 y 358 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

El artículo 357 del Reglamento regula la adopción de medidas provisionales con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. Dispone que, en casos de urgencia inaplazable y de forma motivada, las medidas cautelares podrán acordarse antes de la incoación del procedimiento, debiendo ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción. Dichas medidas podrán consistir en la paralización inmediata de las actuaciones, el precintado de obras, instalaciones o maquinaria, la retirada de materiales, la suspensión de suministros básicos y cuantas otras resulten necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad y asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

El artículo 358 del Reglamento regula la notificación y ejecución de las medidas provisionales. Establece que la notificación de la orden de paralización y de las medidas cautelares podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas. Asimismo, de la orden de suspensión y de las medidas cautelares se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios. La orden de suspensión deberá ser comunicada igualmente al Registro de la Propiedad, en los términos y para los efectos previstos en la legislación hipotecaria. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, de seiscientos euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	30/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==		



su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

SEXTO.- Actuaciones incompatibles con la ordenación urbanística por razón de la clasificación del suelo.

El artículo 151 de la LISTA dispone que, ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por la Ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad.

A la fecha de la presente se desconoce si las actuaciones que se ejecutan pudieran ser legalizables.

CONCLUSIÓN

Habiendo examinado la documentación aportada, así como el informe técnico de fecha 10.04.2026 incorporado al expediente, se concluye que la actuación pretendida de cerramiento de parcela con alambrada en c/ Pino Chico está sometida a previa licencia urbanística municipal conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y no al régimen de declaración responsable del artículo 138 de la misma Ley.

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 ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 30.06.2025 por D^a Manuela Jesús Martínez Sánchez, ante el Registro General de solicitud de licencia de cerramiento de parcela con alambrada en c/ Pino Chico, con el alcance y efectos definidos en el artículo 370 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Segundo. En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior comunicar a D^a Manuela Jesús Martínez Sánchez, la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejecutando.

Tercero.- Dese traslado de lo acordado a la Jefatura de la Policía Local con objeto de que se ejerza las labores de control y vigilancia de las obras emitiéndose las actas de inspección que se consideran oportunas.”

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones			Página	31/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



2.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_CAL_00001. Solicitud de licencia de obras para reforma interior de local sito en C/ San Juan n.º 5. Declaración de caducidad del 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 a HNOS. AZCON GONZÁLEZ DE AGUILAR, C.B de caducidad de licencia, expediente nº 2026_11023_CAL_00001.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 02.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 22 de abril de 2022, la Junta de Gobierno Local acordó conceder a HNOS. AZCON GONZÁLEZ DE AGUILAR, C.B. licencia de obras para la reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera, en C/ San Juan, n.º 5, referencia catastral 7688302TF3378N0001EG, de Medina Sidonia.

La notificación del acuerdo se produjo el 9 de mayo de 2022.

Segundo. Con fecha 28 de abril de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó declarar la caducidad de la licencia anterior y conceder nuevamente a HNOS. AZCON GONZÁLEZ DE AGUILAR, C.B. licencia de obras para la misma actuación, estableciendo, entre otras, las siguientes condiciones temporales:

- Plazo de inicio de las obras: tres meses desde la notificación del acuerdo.
- Plazo de finalización de las obras: seis meses desde la notificación del acuerdo. La notificación del acuerdo de 28 de abril de 2023 se produjo el 11 de mayo de 2023.

Tercero. De acuerdo con los plazos expresamente establecidos en la licencia, el plazo para iniciar las obras finalizó el 11 de agosto de 2023 y el plazo para finalizarlas, en caso de haberse iniciado, el 11 de noviembre de 2023.

No consta acreditado en el expediente que las obras se hubieran iniciado dentro del plazo concedido ni que se hubieran finalizado.

Cuarto. Con fecha 11 de marzo de 2024 se habría presentado escrito solicitando la prórroga de la licencia.

Mediante acuerdo de 11 de marzo de 2024 se declaró la ineficacia de la comunicación previa de prórroga por haberse presentado una vez vencidos los plazos de ejecución, y se

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	32/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



inició procedimiento para declarar la caducidad de la licencia otorgada el 28 de abril de 2023, concediendo audiencia a los interesados por plazo de quince días.

Dicho acuerdo fue notificado el 20 de noviembre de 2024. En fecha 3 de diciembre de 2024 se presentó escrito de alegaciones por Dña. María Concepción Azcón González de Aguilar.

Quinto. Según la documentación examinada, el procedimiento iniciado en 2024 no llegó a concluirse mediante resolución expresa. Esta circunstancia fue recogida en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de febrero de 2026, que declaró la caducidad del procedimiento anterior por transcurso del plazo máximo y acordó iniciar un nuevo procedimiento para declarar la caducidad de la licencia urbanística.

Sexto. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2026, acordó iniciar el expediente 2026_11023_CAL_00001 para declarar la caducidad de la licencia concedida el 28 de abril de 2023 y conceder trámite de audiencia por plazo de quince días.

Séptimo. La notificación del acuerdo de inicio consta emitida el 15 de abril de 2026 y entregada en domicilio el 18 de mayo de 2026, según el justificante de recepción incorporado. La entidad interesada, representada por JOSE GOMEZ ARQUITECTURA, S.L.P., presentó alegaciones el 29 de mayo de 2026, dentro del trámite de audiencia, alegando como causa justificativa de la falta de inicio de las obras la imposibilidad de contratar una empresa constructora con capacidad técnica y solvencia suficiente.

Octavo. En sus alegaciones, la interesada manifiesta que siempre tuvo intención de ejecutar las obras, que realizó gestiones continuadas para encontrar profesionales y que la imposibilidad de formalizar el contrato de ejecución constituye una causa ajena a su voluntad. Solicita el archivo del procedimiento de caducidad y que se le permita completar la contratación y ejecutar las obras.

Vistos los fundamentos siguientes:

Primero. Régimen de la eficacia temporal de las licencias urbanísticas

El artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ellas, salvo que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. Los plazos se computan desde el día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenden cuando el interesado no pueda cumplirlos por causa imputable a la Administración.

El mismo precepto prevé que los plazos pueden prorrogarse justificadamente, pero la prórroga debe solicitarse antes de su vencimiento. Asimismo, corresponde al órgano competente para otorgar la licencia declarar su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos los plazos establecidos.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	33/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



La licencia concedida el 28 de abril de 2023 fijó expresamente un plazo de tres meses para el inicio y de seis meses para la finalización. Notificada el 11 de mayo de 2023, la licencia perdió eficacia temporal respecto del inicio de las obras el 11 de agosto de 2023, sin que conste que la ejecución se hubiera iniciado.

Segundo. Procedencia de la declaración de caducidad

El artículo 307 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, dispone que las licencias caducarán cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones en el plazo señalado, salvo causa no imputable al titular, o cuando las obras no se hubieran finalizado en el plazo establecido, también salvo causa no imputable.

El mismo precepto exige que la caducidad sea declarada por el órgano competente, previa audiencia de los interesados, y establece que la declaración extingue los efectos de la licencia. Una vez notificada, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, sin que puedan realizarse nuevas obras al amparo de la licencia caducada, salvo las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya ejecutado, previa autorización u orden municipal.

La caducidad no opera automáticamente por el mero transcurso del tiempo. Requiere un acto administrativo formal, precedido del procedimiento correspondiente y de la audiencia del titular. La sentencia n. 1953/2017 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo recuerda que deben valorarse las circunstancias concurrentes y que la caducidad debe aplicarse con criterios de flexibilidad, moderación y restricción, pero también que la demora solo puede quedar justificada por una causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, que debe ser acreditada por quien la invoca.

Tercero. Valoración de las alegaciones

La entidad titular no niega que las obras no se iniciaran dentro del plazo establecido. Su defensa se centra exclusivamente en afirmar que no pudo contratar una empresa constructora adecuada.

La alegación no puede ser estimada en los términos en que se formula. En primer lugar, no se acompaña documentación suficiente que permita comprobar cuáles fueron las empresas contactadas, en qué fechas se realizaron las gestiones, qué condiciones técnicas o económicas se exigieron, por qué fueron rechazadas las ofertas o por qué la contratación resultaba objetivamente imposible.

En segundo lugar, la mera dificultad para encontrar una empresa constructora o para formalizar un contrato de ejecución pertenece, en principio, al ámbito de la gestión ordinaria del titular de la licencia. No se acredita que existiera una prohibición legal, una actuación administrativa, una imposibilidad técnica sobrevenida o un obstáculo externo, imprevisible e inevitable que impidiera iniciar las obras dentro del plazo.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	34/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				

En tercer lugar, la licencia fue notificada el 11 de mayo de 2023 y el plazo de inicio finalizó el 11 de agosto de 2023. Las alegaciones no identifican ninguna circunstancia concreta, producida dentro de ese periodo, que hiciera imposible la ejecución. Tampoco consta que antes del vencimiento se hubiera solicitado válidamente la prórroga del plazo de inicio ni que se hubiera comunicado al Ayuntamiento la existencia de un obstáculo impeditivo.

La sentencia n. 1896/2024 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo considera que las dificultades genéricas de financiación o de mercado no acreditan por sí mismas una causa justificativa suficiente, especialmente cuando no se acompañan de actuaciones concretas que evidencien una voluntad real y efectiva de ejecutar las obras. En sentido semejante, la sentencia n. 145/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo declara que las dificultades económicas o de financiación no son circunstancias imputables a la Administración que excluyan la caducidad.

La voluntad subjetiva de ejecutar las obras no basta por sí sola para impedir la caducidad. Debe exteriorizarse mediante actuaciones objetivas, suficientemente acreditadas y temporalmente conectadas con el plazo de ejecución. En el presente caso, la contratación pendiente de una empresa constructora no constituye una causa ajena a la voluntad del titular con entidad suficiente para justificar el incumplimiento del plazo.

Cuarto. Sobre la prórroga solicitada

La prórroga de los plazos de la licencia debía solicitarse antes de su vencimiento y con justificación de su procedencia. La solicitud o comunicación presentada con posterioridad al vencimiento de los plazos no puede mantener viva una licencia ya privada de eficacia temporal.

Según la documentación incorporada, la comunicación de prórroga fue presentada después de que hubiera vencido el plazo para iniciar las obras. Por ello, la declaración de su ineficacia resulta coherente con el artículo 141.2 de la Ley 7/2021, sin que dicha comunicación pueda impedir la declaración de caducidad.

Quinto. Tramitación del procedimiento de caducidad

El procedimiento de caducidad de la licencia se inició de oficio por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de febrero de 2026 y se concedió audiencia por plazo de quince días.

La entidad interesada presentó alegaciones, que deben ser expresamente examinadas antes de resolver.

El artículo 307 del Decreto 550/2022 establece que la declaración de caducidad debe notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento y que, si no se notifica dentro de dicho plazo, debe archiversse el procedimiento de caducidad.

Por esta razón, antes de elevar la propuesta al órgano competente debe comprobarse el cómputo exacto del plazo en el expediente administrativo: fecha del acuerdo de inicio, fecha de notificación del acuerdo a la interesada, existencia de cualquier suspensión

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	35/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



legalmente procedente y fecha prevista de notificación de la resolución definitiva. Si el procedimiento se inició efectivamente el 9 de febrero de 2026, el plazo de tres meses debe computarse desde esa fecha, sin que la notificación posterior del acuerdo de inicio permita, por sí sola, desplazar el dies a quo.

A la fecha ha transcurrido el plazo máximo sin notificación de la resolución definitiva, y no procedería declarar en este momento la caducidad de la licencia dentro de ese procedimiento, sino declarar la caducidad del propio procedimiento de caducidad y archivar las actuaciones, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar un nuevo procedimiento mientras no haya prescrito la potestad administrativa y previa valoración de las actuaciones incorporables.

Sexto. Competencia

Conforme al artículo 140.1 de la Ley 7/2021, las licencias urbanísticas son actos reglados de competencia exclusiva municipal y corresponde otorgarlas al órgano municipal que determine la normativa de régimen local. La competencia para declarar la caducidad corresponde al órgano competente para otorgar la licencia.

De acuerdo con la documentación aportada, la competencia originaria corresponde a la Alcaldía y ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local mediante resolución de 14 de julio de 2023. La resolución deberá hacer constar expresamente dicha delegación.

Conclusiones.

Primera. La licencia concedida el 28 de abril de 2023 fue notificada el 11 de mayo de 2023 y fijó un plazo de tres meses para iniciar las obras. No consta acreditado que las obras se iniciaran antes del 11 de agosto de 2023.

Segunda. La causa alegada —dificultad para contratar una empresa constructora— no ha sido acreditada mediante prueba suficiente y, en los términos expuestos, no constituye una causa externa, imprevisible e inevitable imputable a la Administración que impida declarar la caducidad.

Tercera. La prórroga debía solicitarse antes del vencimiento del plazo de la licencia. La comunicación presentada con posterioridad no puede prorrogar una licencia cuya eficacia temporal ya había expirado.

Cuarta. La declaración de caducidad de la licencia exige resolución expresa, previa audiencia y valoración motivada de las circunstancias concurrentes. En este caso, el trámite de audiencia se ha cumplido y las alegaciones han sido examinadas.

Quinta. Antes de declarar definitivamente la caducidad de la licencia debe comprobarse de manera rigurosa el plazo máximo de tres meses del procedimiento de caducidad. El plazo máximo del procedimiento ha transcurrido sin notificación de la resolución definitiva, y por tanto procedería declarar la caducidad del procedimiento de caducidad y archivar las actuaciones, no declarar directamente la caducidad de la licencia en ese procedimiento.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	36/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



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 iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de 2026, expediente 2026_11023_CAL_00001, para declarar la caducidad de la licencia urbanística concedida a HNOS. AZCON GONZÁLEZ DE AGUILAR, C.B., para la reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en C/ San Juan, n.º 5, al haber transcurrido el plazo máximo de tres meses previsto en el artículo 307 del Decreto 550/2022 sin que se haya notificado resolución expresa.

Segundo. Acordar el archivo de las actuaciones correspondientes al procedimiento declarado caducado, sin pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión relativa a la caducidad de la licencia urbanística.

Tercero. Una vez notificada la presente resolución y finalizado el procedimiento anterior, iniciar un nuevo procedimiento, con expediente diferenciado, para determinar si procede declarar la caducidad de la licencia urbanística concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de abril de 2023 a HNOS. AZCON GONZÁLEZ DE AGUILAR, C.B., para la reforma interior de local para uso genérico y vivienda en planta primera en C/ San Juan, n.º 5, por no haberse iniciado las obras dentro del plazo establecido, sin perjuicio de la valoración de las circunstancias alegadas por la interesada y de la comprobación de que la potestad administrativa no ha prescrito.

Cuarto. Hacer constar que, mediante acuerdo expreso del órgano instructor, podrán incorporarse al nuevo procedimiento aquellos documentos, informes y actuaciones del expediente anterior cuyo contenido se hubiera mantenido igual, siempre que dicha incorporación no produzca indefensión y se dé a la interesada la posibilidad efectiva de formular alegaciones sobre ellos. No se tendrá por reproducido automáticamente el trámite de audiencia realizado en el procedimiento caducado.

Quinto. Notificar la presente resolución a HNOS. AZCON GONZÁLEZ DE AGUILAR, C.B. y a su representante, con indicación de los recursos que procedan contra la declaración de caducidad y archivo del procedimiento, del órgano ante el que deban interponerse y de los plazos correspondientes.”

2.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00023. Solicitud de licencia obras para la ejecución de una planta de upgrading destinada a la feneración de biomenato mediante el aprovechamiento de biogás producido en el Complejo Medioambiental Miramundo.

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	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	37/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



“Visto el exp. 2026_11023_LUR_00023 sobre comunicación previa de inicio de obras en Complejo Medioambiental Miramundo.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 21 de septiembre de 2026.

Visto el informe emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22 de septiembre de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 24 de septiembre de 2025, Don Antonio Illescas Martínez, en nombre y representación de la mercantil Miramundo Gas Renovable, S.L., presentó solicitud de licencia urbanística de obras para la ejecución de una planta de upgrading destinada a la generación de biometano mediante el aprovechamiento del biogás producido en el Complejo Medioambiental Miramundo, situado en el paraje Miramundo, Los Miramundos, término municipal de Medina Sidonia (Cádiz).

La actuación se proyecta sobre suelo clasificado por el planeamiento municipal como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, sin protección, en régimen general, con referencia catastral 11023A002000140000ZF y finca registral número 11.917.

La solicitud se acompañó, entre otra documentación, de proyecto básico y de ejecución suscrito por Don Juan Rama Gil, ingeniero industrial colegiado número 10055 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, visado número 202501357, así como de la documentación relativa a la titularidad, representación, autorización ambiental, dirección técnica y demás documentos incorporados al expediente.

Segundo. Mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 17 de febrero de 2026 se concedió a Miramundo Gas Renovable, S.L. licencia urbanística para la ejecución de la planta de upgrading para la generación de biometano utilizando el biogás producido en el Complejo Medioambiental Miramundo.

La licencia autorizó la actuación conforme al proyecto básico y de ejecución presentado, con un presupuesto de ejecución material de 2.971.631,36 euros, y estableció un plazo de seis meses para iniciar las actuaciones y de veinticuatro meses para su terminación, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse conforme a la normativa aplicable.

Tercero. La licencia fue notificada a la promotora el 18 de febrero de 2026. Entre las condiciones de la licencia se estableció que, con anterioridad al inicio de las obras, debían aportarse al Ayuntamiento:

- La comunicación previa de inicio de las obras autorizadas.
- La hoja de encargo de la dirección técnica completa, comprensiva de la dirección de obra, la dirección de ejecución y la coordinación de seguridad y salud.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	38/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



• La documentación acreditativa del cumplimiento de la condición relativa a que la acometida de aguas de proceso fuese autónoma y autogestionada, sin conexión a la red municipal de aguas de Medina Sidonia, en los términos del proyecto autorizado y del condicionado de la licencia.

Cuarto. Con fecha 21 de abril de 2026 y registro de entrada número 2026004798E, la mercantil presentó escrito de comunicación de inicio de los trabajos, indicando que tenía previsto iniciar la ejecución material de las obras el día 27 de abril de 2026.

Junto con la comunicación se presentó el acta de nombramiento de la dirección facultativa y de los restantes agentes intervinientes, fechada el 10 de abril de 2026.

Quinto. En el acta aportada constan los siguientes nombramientos:

- Director de obra: Don Juan Rama Gil, de Virtus-Environment, S.L.
- Directora de la ejecución de la obra: Doña Yixley Álvarez Astorga, de Virtus-Environment, S.L.
- Coordinador de seguridad y salud durante la ejecución: Don Antonio de la Torre Nuchera, de Solingesa, S.L.
- Jefe de obra: Don José Albalat Ruiz, de Rege Ibérica, S.A.

El acta aparece suscrita por los técnicos y agentes intervinientes que figuran en ella.

Sexto. Con fecha 21 de septiembre de 2026, la arquitecta municipal emitió informe técnico en el que considera cumplida la documentación previa exigida por la licencia e informa favorablemente la comunicación de inicio presentada, con sujeción al proyecto autorizado y al condicionado de la licencia.

En dicho informe se hace constar como fecha de comunicación de inicio el 21 de abril de 2026 y como fecha límite de terminación de las obras el 21 de abril de 2028.

CONSIDERACIONES

Primero. Competencia y contenido del informe.

El artículo 172 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, dispone que en los expedientes informará el jefe de la dependencia a la que corresponda tramitarlos, exponiendo los antecedentes y las disposiciones legales o reglamentarias en que funde su criterio. Asimismo, los informes deberán ceñirse a las cuestiones señaladas en el decreto o acuerdo que los haya motivado.

El presente informe se emite, por tanto, respecto de la comunicación previa de inicio de las obras y de la comprobación del cumplimiento de las condiciones documentales impuestas antes de su comienzo por la licencia urbanística concedida mediante Decreto de la Alcaldía de 17 de febrero de 2026.

Puede consultarse el contenido del artículo 172 del Real Decreto 2568/1986.

Segundo. Régimen de la actuación y título urbanístico.

Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones se encuentran

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones			Página	39/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				

sometidas a licencia urbanística municipal cuando así resulta de la legislación urbanística aplicable. En este caso, la actuación cuenta con licencia urbanística concedida mediante Decreto de la Alcaldía de 17 de febrero de 2026.

La comunicación objeto del presente expediente no constituye una nueva solicitud de licencia ni permite alterar el contenido de la licencia concedida. Su objeto consiste en poner en conocimiento del Ayuntamiento el inicio de las obras autorizadas y facilitar el ejercicio de las facultades municipales de comprobación, control e inspección.

El artículo 137 de la Ley 7/2021 establece el sometimiento a previa licencia municipal de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, sin perjuicio de las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales que sean procedentes.

Tercero. Comunicación previa del inicio de las obras.

El artículo 138.6.b) de la Ley 7/2021 incluye entre los datos identificativos que deben comunicarse previamente a la Administración el inicio de las obras. El apartado 6.c) del mismo artículo incluye también las prórrogas de los plazos para el inicio y la terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

La comunicación previa tiene una función informativa y de control posterior. No sustituye al título habilitante exigido para la actuación ni permite adquirir facultades contrarias a la legislación o al instrumento de ordenación territorial o urbanística aplicable. Así lo establece expresamente el artículo 138.7 de la Ley 7/2021.

Por su parte, el artículo 69.2 y 69.3 de la Ley 39/2015 define la comunicación como el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho, y dispone que las comunicaciones permiten el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección.

Esta eficacia no permite comenzar obras que carezcan de licencia cuando esta sea exigible, ni legitima la ejecución de obras que excedan del proyecto autorizado o incumplan sus condiciones. En caso de inexactitud, falsedad u omisión esencial, o de falta del título habilitante exigible, resultaría aplicable el régimen de protección de la legalidad urbanística correspondiente.

La doctrina constitucional diferencia la comunicación previa de la autorización administrativa, pues la primera permite el ejercicio desde su presentación sin necesidad de un acto expreso habilitante, sin perjuicio del control administrativo posterior. Esta doctrina se recoge, entre otras, en la sentencia del Tribunal Constitucional n.º 49/2013, de 28 de febrero.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	40/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



Cuarto. Cumplimiento de las condiciones previas de la licencia.

La promotora ha presentado la comunicación previa antes de la fecha de inicio material anunciada y dentro del plazo de seis meses establecido en la licencia.

Asimismo, se ha aportado el acta de nombramiento de los agentes intervinientes, en la que constan el director de obra, la directora de la ejecución de la obra, el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución y el jefe de obra.

En consecuencia, la documentación aportada permite considerar cumplida la condición de la licencia relativa a la identificación y designación de la dirección técnica completa y de los restantes agentes intervinientes, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan a cada uno de ellos conforme a la legislación aplicable.

Quinto. Ajuste al proyecto autorizado y condiciones de ejecución.

La comunicación se refiere a las obras correspondientes a la planta de upgrading ya autorizadas mediante la licencia municipal. De la documentación examinada no resulta que se haya comunicado una modificación del objeto, emplazamiento, uso o alcance de la actuación licenciada.

Las obras deberán ejecutarse de acuerdo con el proyecto básico y de ejecución autorizado y con todas las condiciones del Decreto de la Alcaldía de 17 de febrero de 2026.

En particular, la acometida de aguas de proceso deberá ser autónoma y autogestionada, sin conexión a la red municipal de aguas de Medina Sidonia. La comunicación de inicio no modifica, suspende ni exceptúa esta condición.

Cualquier modificación del proyecto o de las obras deberá ser comunicada previamente al Ayuntamiento para determinar si resulta compatible con la licencia concedida o si requiere la tramitación de una modificación del título habilitante o de otro medio de intervención administrativa.

Sexto. Plazos de la licencia, prórroga y caducidad.

El artículo 141.1 de la Ley 7/2021 establece que las licencias se otorgan por un plazo determinado para iniciar y terminar los actos amparados por ellas. Estos plazos se computan desde el día siguiente al de la notificación de la licencia.

El apartado 2 del mismo artículo permite prorrogar justificadamente los plazos para iniciar y terminar las obras antes de su vencimiento, mediante la presentación de una comunicación previa y por un periodo no superior al inicialmente acordado.

El apartado 3 dispone que el órgano competente declarará la caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos los plazos de inicio o terminación.

En el presente caso, la licencia fue notificada el 18 de febrero de 2026, la comunicación se presentó el 21 de abril de 2026 y se anunció como fecha prevista de inicio material el 27 de abril de 2026. Por tanto, el inicio comunicado se encuentra dentro del plazo de seis

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	41/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				

meses fijado por la licencia.

La licencia establece un plazo de veinticuatro meses para la terminación. Debe advertirse que el artículo 141.1 de la Ley 7/2021 sitúa el inicio del cómputo de los plazos de la licencia en el día siguiente al de su notificación. Por ello, la fecha concreta de vencimiento deberá consignarse tomando como dies a quo el 19 de febrero de 2026, salvo que concurra una causa legal de suspensión o se conceda una prórroga antes del vencimiento.

La fecha de 21 de abril de 2028 que figura en el informe técnico municipal debe entenderse como una fecha de referencia vinculada a la comunicación presentada, pero deberá ser revisada en la resolución para evitar que contradiga el régimen legal de cómputo establecido en la licencia y en el artículo 141.1 de la Ley 7/2021.

Séptimo. Publicidad, inspección y ocupación o utilización.

Durante la ejecución deberán cumplirse las obligaciones de información y publicidad de la obra establecidas en la licencia y en la normativa aplicable, incluida la colocación del cartel informativo en lugar visible desde la vía pública, así como la disponibilidad de copia de la licencia y del proyecto autorizado.

La promotora queda sujeta a las facultades municipales de comprobación, control e inspección durante la ejecución de las obras.

Una vez terminadas las obras, deberá solicitarse o presentarse el título habilitante de ocupación o utilización que corresponda, acompañado de la documentación exigible, conforme a la condición quinta de la licencia.

De acuerdo con los antecedentes expuestos y la normativa citada, se informa **FAVORABLEMENTE** la toma de conocimiento de la comunicación previa de inicio de las obras presentada por Miramundo Gas Renovable, S.L., al constar en el expediente:

- licencia urbanística municipal vigente para la actuación;
- comunicación presentada con anterioridad a la fecha de inicio material anunciada;
- presentación dentro del plazo de seis meses fijado para iniciar las obras;
- identificación del director de obra, de la directora de la ejecución, del coordinador de seguridad y salud y del jefe de obra;
- cumplimiento de la condición documental previa establecida en la licencia;
- ausencia, en la documentación examinada, de modificaciones declaradas respecto del proyecto autorizado.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	42/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



PRIMERO. Tomar conocimiento de la comunicación previa de inicio de las obras presentada por Miramundo Gas Renovable, S.L., correspondientes a la ejecución de una planta de upgrading para la generación de biometano mediante el aprovechamiento del biogás producido en el Complejo Medioambiental Miramundo, en el paraje Miramundo, Los Miramundos, término municipal de Medina Sidonia, con referencia catastral 11023A002000140000ZF y finca registral número 11.917, al amparo de la licencia urbanística concedida mediante Decreto de la Alcaldía de 17 de febrero de 2026.

SEGUNDO. Tener por cumplida la condición de la licencia relativa a la presentación previa de la comunicación de inicio y de la documentación correspondiente a la dirección técnica completa, al constar designados los siguientes agentes:

- Director de obra: Don Juan Rama Gil.
- Directora de la ejecución de la obra: Doña Yixley Álvarez Astorga.
- Coordinador de seguridad y salud durante la ejecución: Don Antonio de la Torre Nuchera.
- Jefe de obra: Don José Albalat Ruiz.

TERCERO. Hacer constar que la comunicación fue presentada el 21 de abril de 2026 y que la promotora manifestó que tenía previsto iniciar la ejecución material de las obras el 27 de abril de 2026, todo ello dentro del plazo de seis meses establecido en la licencia.

CUARTO. Hacer constar que las obras deberán estar terminadas dentro del plazo de veinticuatro meses fijado en la licencia, cuyo cómputo se inicia, conforme al artículo 141.1 de la Ley 7/2021, el día siguiente al de la notificación de la licencia, producida el 18 de febrero de 2026, sin perjuicio de las causas legales de suspensión y de las prórrogas que, en su caso, se soliciten y tramiten antes del vencimiento.

A efectos de seguridad jurídica, la fecha concreta de vencimiento deberá calcularse y consignarse en la notificación de la resolución conforme a dicho criterio legal de cómputo, sin tomar como dies a quo la fecha de presentación de la comunicación previa.

QUINTO. Hacer constar que la comunicación previa no constituye una nueva autorización administrativa ni amplía, modifica o sustituye la licencia urbanística concedida, sino que únicamente pone en conocimiento del Ayuntamiento el inicio de las obras autorizadas, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, control e inspección.

Asimismo, se hará constar que en ningún caso se entenderán adquiridas por comunicación previa facultades contrarias a la legislación o al instrumento de ordenación territorial o urbanística aplicable.

SEXTO. Comunicar a la promotora que las obras deberán ejecutarse estrictamente conforme al proyecto básico y de ejecución autorizado y al condicionado del Decreto de la Alcaldía de 17 de febrero de 2026.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	43/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



En particular, la acometida de aguas de proceso deberá ser autónoma y autogestionada, sin conexión a la red municipal de aguas de Medina Sidonia.

SÉPTIMO. Comunicar a la promotora que cualquier modificación del proyecto, del uso, del emplazamiento o del alcance de las obras deberá ser comunicada previamente al Ayuntamiento, a fin de determinar el régimen de intervención administrativa que resulte procedente. No podrán ejecutarse modificaciones que excedan del contenido de la licencia sin la obtención previa del título habilitante que corresponda.

OCTAVO. Comunicar a la promotora que los plazos para el inicio y la terminación de las obras podrán ser prorrogados justificadamente antes de su vencimiento, mediante la comunicación correspondiente y por un periodo no superior al inicialmente acordado, conforme al artículo 141.2 de la Ley 7/2021.

NOVENO. Advertir a la promotora de que el incumplimiento de los plazos de inicio o terminación podrá dar lugar a la incoación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia, con audiencia previa de la interesada, en los términos previstos en el artículo 141.3 de la Ley 7/2021.

DÉCIMO. Comunicar a la promotora que deberá mantener en la obra copia de la licencia y del proyecto autorizado, colocar el cartel informativo exigido en lugar visible desde la vía pública y permitir el ejercicio de las facultades municipales de inspección y control.

UNDÉCIMO. Una vez terminadas las obras, la promotora deberá presentar la declaración responsable de ocupación o utilización que corresponda, acompañada de la documentación legalmente exigible y de acuerdo con las obras efectivamente ejecutadas.

DUODÉCIMO. Notificar el presente acuerdo a la interesada, con indicación del régimen de recursos que legalmente corresponda.”

2.8.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00109. Declaración responsable para la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en el inmueble sito en C/ Cabo de Trafalgar, 11.

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 declaración responsable aportada ante este Excmo. Ayuntamiento, para la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en el inmueble sito en calle Cabo de Trafalgar nº 11, expediente nº 2026_11023_LUR_00109.

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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones			Página	44/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 24 de marzo de 2025, Octopus Energy Services España SL, en representación de D. Juan Luis Lázaró Pérez, presenta en el registro de entrada municipal, con RME 2025002677E, modelo de declaración responsable para la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en el inmueble sito en calle Cabo de Trafalgar nº 11, con referencia catastral 7685201TF3378N0031LD, con un presupuesto de ejecución material declarado de 5.000,00 euros, un plazo de ejecución previsto de quince días y fecha de inicio declarada el 24 de marzo de 2025, contando con la intervención del técnico D. Juan Méndez Legua, Ingeniero Técnico Industrial, y acompañándose solicitud, memoria descriptiva, presupuesto y poder de representación.

Segundo. Tras la oportuna tramitación, el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo emite informe con fecha 28 de marzo de 2025 en el que, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbanística, concluye que para la tramitación de lo pretendido deberá aportarse el justificante del pago de la tasa municipal.

Tercero. Con fecha 3 de abril de 2025, el Jefe del Área de Urbanismo, en su condición de instructor del expediente, dicta escrito por el que se requiere a Octopus Energy Services España SL, en representación de D. Juan Luis Lázaró Pérez, la aportación en el plazo máximo de diez días, en virtud del artículo 369.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, del justificante del pago de la tasa municipal, advirtiéndole de que, de no aportarse la documentación requerida, se le tendría por desistido de su petición y la no presentación determinaría la imposibilidad de iniciar o continuar la actuación, quedando sin efectos la declaración responsable presentada.

Cuarto. Con fecha 30 de diciembre de 2025, D. Juan Luis Lázaró Pérez presenta escrito, registrado con RME 2026000019E el 2 de enero de 2026, en el que manifiesta haber recibido el escrito de subsanación de documentación correspondiente al expediente 204/2025 y procede al pago de la tasa municipal correspondiente, adjuntando carta de pago de 30 de diciembre de 2025 por importe de 35,00 euros, correspondiente a la liquidación de la tasa por licencia de obras sobre el PEM de 5.000,00 euros, solicitando que se tenga en cuenta dicho pago como subsanación de la documentación solicitada.

Quinto. Con fecha 18 de agosto de 2026, el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo emite nuevo informe técnico en el que concluye lo siguiente:
«La presente Declaración Responsable de Obra es correcta y viene acompañada de la documentación exigida. La actuación urbanística contemplada en la misma se encuentra sujeta a Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, en virtud del art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y es conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posteriores que correspondan a este Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdwIM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	45/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdwIM50A==		



En la solicitud presentada se declara un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que, tras el análisis de la documentación presentada y según mediciones comprobadas, se considera correcto, por lo que se propone el PEM declarado, que asciende a 5.000,00 € como base para el cálculo de los tributos municipales correspondientes.»

El inmueble se sitúa en suelo urbano, área de ordenanza residencial 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, no estando incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos. No proceden afecciones sectoriales ni se estima precisa la constitución de fianza.

Sexto. Con fecha 30 de diciembre de 2025 se ha emitido por la Administración de Rentas y Exacciones Municipales carta de pago en concepto de I.C.O. – Licencias Urbanísticas por importe de 35,00 euros, correspondiente a la liquidación de la tasa municipal por licencia de obras sobre el PEM declarado, cuyo justificante de pago ha sido aportado al expediente.

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, de 1 de diciembre.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
- 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 Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP Cádiz nº 111 de 16/05/1998).
- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSSMM (BOP Cádiz nº 248 de 30/12/2009).
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (AD 02/03/2007, BOP Cádiz 17/07/2007).

Vistos los siguientes fundamentos:

PRIMERO. La declaración responsable, a efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, es el documento suscrito por persona interesada en el que esta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	46/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

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.

Conforme al artículo 138.5 de la LISTA, la declaración responsable faculta para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan. La declaración responsable no constituye una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior. Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación.

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

TERCERO. Están sometidas a declaración responsable, conforme al artículo 138.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente [letra a)], así como 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 [letra b)]. Conforme al apartado 3 del mismo precepto, la declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras.

La actuación declarada —instalación fotovoltaica para autoconsumo sobre la cubierta de vivienda existente en calle Cabo de Trafalgar nº 11, en inmueble situado en suelo urbano, área de ordenanza residencial 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, no incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos, sin afección a elementos estructurales ni modificación de parámetros urbanísticos— se encuadra en ambos supuestos del artículo 138.1 LISTA, constituyendo una obra de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requiere proyecto conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y tratándose asimismo de obras en edificación existente conforme con la ordenación urbanística que no alteran parámetros de ocupación, altura, edificabilidad ni número de viviendas. La actuación resulta, además, acorde con la preferencia por las instalaciones de energía renovable y de autoconsumo que proclama el artículo 6.2.c) de la LISTA, conforme al cual se consideran adecuadas y proporcionadas las obras e

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	47/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística las instalaciones de producción en cubiertas de edificios conforme al apartado 4 del citado precepto, sin que el inmueble se halle sujeto a régimen de protección individualizado que resulte afectado.

CUARTO. El régimen de control posterior de las declaraciones responsables se rige por lo dispuesto en el artículo 157 de la LISTA y en el artículo 369 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. En el presente expediente, el informe técnico de 28 de marzo de 2025 apreció la ausencia del justificante del pago de la tasa municipal, lo que motivó el requerimiento de subsanación de 3 de abril de 2025 en el plazo de diez días.

Conforme al artículo 157.2 y 157.3 de la LISTA, la presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, faculta para realizar la actuación pretendida. En el presente caso, el interesado ha aportado con fecha 30 de diciembre de 2025 el justificante del pago de la tasa municipal —carta de pago de 35,00 euros sobre el PEM de 5.000,00 euros—, habiendo emitido el Arquitecto Técnico municipal con fecha 18 de agosto de 2026 informe favorable en el que concluye que la declaración responsable es correcta y viene acompañada de la documentación exigida.

QUINTO. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de esta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, conforme al artículo 141.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Los plazos se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 24 de marzo de 2025. No obstante, atendiendo al plazo de ejecución declarado por el interesado y recogido en el informe técnico municipal, la ejecución material de las obras no deberá exceder de quince días, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos.

SEXTO. La presentación de una declaración responsable determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes, sin que la inactividad de la Administración implique la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración. Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos. Será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la declaración responsable.

SÉPTIMO. De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico de fecha 18 de agosto de 2026 emitido por el Arquitecto Técnico del Área de Urbanismo,

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	48/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

incorporado al expediente, una vez subsanada la documentación requerida mediante el pago de la tasa municipal.

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. Tener por subsanada la documentación requerida y, en consecuencia, tener por eficaz la declaración responsable presentada el 24 de marzo de 2025 por Octopus Energy Services España SL en representación de D. Juan Luis Lázaró Pérez para la ejecución de obras consistentes en instalación fotovoltaica para autoconsumo en el inmueble sito en calle Cabo de Trafalgar nº 11, tomando conocimiento de la actuación sometida a declaración responsable.

Segundo. Poner en conocimiento de D. Juan Luis Lázaró Pérez que dispone de un plazo para ejecutar las actuaciones solicitadas que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de quince días para la terminación de estas, contados desde la presentación de la declaración responsable, que en este caso se llevó a cabo el 24 de marzo de 2025, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de este Ayuntamiento.

Tercero. Téngase en cuenta, a los efectos tributarios municipales, que el presupuesto de las obras está valorado, de acuerdo con lo informado por el Arquitecto Técnico municipal, en 5.000,00 euros, habiéndose ingresado la tasa municipal por licencia de obras por importe de 35,00 euros.

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

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

Sexto. Aprobar la liquidación nº 23/2026/1/375 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 5.000,00 €

1.-	TASA POR TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		
a)	Cuota:	35,00 €	
b)	Pagado en autoliquidación:	35,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:		0,00 €
2.-	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	49/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



a)	Cuota:	150,00 €	
b)	Pagado en autoliquidación	0,00 €	
c)	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO		150,00 €
3.-	TOTAL LIQUIDACIÓN (1.c+2.c):		150,00 €

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

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

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2026/1/375:

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

2.9.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00119. Declaración responsable para la instalación de tubería para conexión de agua en el Paraje Fuente Chica, Polígono 19, Parcela 17. Resolución del 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:

“Vista la declaración responsable presentada ante este Ayuntamiento por parte de D. Francisco Bancalero Reyes, expediente nº 2026_11023_LUR_00119

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 14.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	50/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



Primero. Con fecha 24 de abril de 2025 tiene entrada modelo de declaración responsable por parte de D. Francisco Bancalero Reyes en la que se comunica la instalación de tubería para conexión de agua en el Paraje Fuente Chica, polígono 19 parcela 17.

Segundo. Con fecha 3 de noviembre de 2025 se emite informe por el arquitecto técnico municipal, Don Manuel Flethes Bernal, mediante el que se informa desfavorablemente la solicitud a los meros efectos urbanísticos y se relaciona la documentación necesaria para continuar con su tramitación:

- Memoria gráfica y descriptiva de las obras indicando el trazado y coordenadas georreferenciadas del inicio y fin de la instalación.
- En caso de discurrir la canalización por dominio público deberá aportar la autorización del titular de dicho dominio (en su caso)

Tercero. Con fecha 12 de noviembre de 2025, se dicta por el Instructor del expediente, Jefe del Área de Urbanismo, escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar la documentación relacionada en el informe técnico, otorgando un plazo de diez días para tal menester en virtud del artículo 369.2 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, con los apercibimientos de desistimiento (artículo 68 de la Ley 39/2015), imposibilidad de iniciar o continuar la actuación y caducidad del procedimiento (artículo 95 de la Ley 39/2015).
Dicho requerimiento fue notificado al interesado el día 20 de noviembre de 2025, no constando hasta la fecha que se haya aportado la documentación solicitada.

Vistos los fundamentos siguientes:

Primero. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

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

Tercero. Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	51/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



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

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

No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución. Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

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

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

Quinto. En el ámbito estrictamente urbanístico, el artículo 298.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, determina que el procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, con las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sexto. Se continúa en el artículo 301 del citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, afirmando que se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte en atención a la complejidad de las deficiencias o los documentos a aportar, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obra en el que fue archivado.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	52/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



Séptimo. Por último, es necesario aludir a lo dispuesto en el artículo 302 del ya citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en el que se dice que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el artículo 6.

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

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

Octavo. Por su parte, el artículo 369 del Decreto 550/2022 regula el control de las declaraciones responsables, estableciendo en su apartado 2 que 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. El apartado 3 del mismo artículo añade que cuando la declaración responsable presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Noveno. En el presente caso, el interesado presentó la declaración responsable sin acompañar la documentación preceptiva, fue requerido para su subsanación mediante escrito notificado el 20 de noviembre de 2025, y no consta que haya atendido dicho requerimiento. Han transcurrido con exceso tanto el plazo de diez días para la subsanación como el plazo de tres meses para la caducidad, sin que el interesado haya realizado actividad alguna tendente a reanudar la tramitación, resultando la paralización del procedimiento por causa exclusivamente imputable al mismo.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	53/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

2.10.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00123. Declaración responsable para la realización de obras de reforma en vivienda sita C/ Hoces, 3. Solicitud denegada.

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

“Vista la declaración responsable presentada ante este Ayuntamiento por parte de D. Renaud Serge Alexis Mathieu, expediente n.º 2026_11023_LUR_00123

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 1 de julio de 2024, D. Renaud Serge Alexis Mathieu, con NIE Y6422577W, presentó declaración responsable de obra menor, registrada con el número 2024006121E, para la realización de obras de reforma interior en planta baja de la vivienda sita en Calle Hoces nº 3, Medina Sidonia, con referencia catastral 7891008TF3379S0001YJ y finca registral nº 4.845.

La declaración responsable describía las obras como «obras de reforma interior de la planta baja de la casa, según el presupuesto que se adjunta», con un presupuesto de ejecución material de 26.945 euros. En el propio formulario se hacía constar que las obras no alterarían la ocupación ni la altura, ni comportarían incremento de edificabilidad o del número de viviendas.

Segundo.- El inmueble se encuentra en suelo urbano consolidado, dentro del área de ordenanza Residencial 2 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia —en adelante, PEPRICH—, y está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos con nivel de catalogación B2, ficha nº 127.

La ficha de catálogo identifica el inmueble como una casa-patio del siglo XIX, con zaguán, patio, escalera exterior adosada a medianera, galería y elementos estructurales originales. Entre las acciones necesarias se establece el mantenimiento de la secuencia de zaguán, patio y escalera, el respeto de los elementos estructurales originales y el mantenimiento de la composición y formalización de la fachada.

Tercero.- Con fecha 18 de marzo de 2025 se emitió informe técnico municipal en el expediente 518/24, en el que se determinó que la actuación pretendida constituía una obra mayor de reforma integral de la planta alta de un edificio catalogado, requiriéndose la aportación de proyecto básico y de ejecución suscrito por técnico competente, estudio de seguridad y salud, nombramiento de dirección facultativa y hoja de estadística.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	54/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



Cuarto.- Con fecha 23 de abril de 2025 se presentó proyecto de reforma de planta baja, visado con el nº 25-01290 y suscrito por el arquitecto técnico D. Antonio Cabrera Mateos, junto con estudio de seguridad y salud, nombramiento de dirección facultativa y hoja de estadística.

No obstante, girada visita al inmueble, se comprobó que las obras no se limitaban a la planta baja, sino que afectaban a la totalidad de la edificación, tanto a la planta baja como a la planta alta. En particular, se observaron obras de intervención integral sobre un edificio catalogado, sustitución y afección de elementos estructurales y forjados, ampliación de huecos en muros y cubiertas, modificación de la distribución interior para la formación de varios apartamentos, instalaciones individualizadas para las unidades resultantes y una nueva acometida eléctrica con dos cajas colocadas en fachada.

En consecuencia, el informe técnico municipal de 21 de mayo de 2025 determinó que las actuaciones estaban sujetas a licencia urbanística y no a declaración responsable, y que, por su carácter de intervención total en un edificio catalogado, debían definirse mediante proyecto suscrito por arquitecto.

Quinto.- Con fecha 23 de septiembre de 2025, y registro de entrada nº 2025008025E, se presentó en el expediente 717/25 solicitud de legalización de las obras ejecutadas en la planta alta, acompañada de un denominado Proyecto de Legalización de Reforma Interior de Planta Alta de Vivienda, redactado por el arquitecto técnico D. Antonio Cabrera Mateos.

El proyecto presentado tiene por objeto exclusivo describir la reforma interior de la planta alta, con una superficie de 114,91 m², y recoge obras de redistribución interior, revestimientos, instalaciones de agua, electricidad y saneamiento, carpinterías y pintura. El presupuesto de ejecución material asciende a 25.925 euros.

El proyecto sostiene que no se afectan elementos estructurales, que la actuación no altera la envolvente y que las obras constituyen una reforma o adaptación interior sin incidencia en la configuración exterior ni en los elementos estructurales.

Sexto.- Con fecha 6 de agosto de 2026 se giró visita de inspección al inmueble. Según el informe técnico municipal de 11 de agosto de 2026, la realidad física comprobada no se corresponde con el objeto ni con el alcance del Proyecto de Legalización aportado.

En concreto, el proyecto omite:

- Las obras ejecutadas en la planta baja.
- La división material del inmueble en seis viviendas independientes.
- Las intervenciones sobre elementos estructurales, forjados, muros y cubiertas constatadas en visitas e informes anteriores.
- La ampliación o modificación de huecos.
- La totalidad de las instalaciones y acometidas individualizadas.
- La justificación urbanística y técnica de las seis viviendas y de sus zonas comunes.

Según el acta o informe de inspección, existen tres viviendas en planta baja y tres viviendas en planta alta, organizadas en torno a un zaguán, un patio comunitario, una escalera y un corredor comunitario. También se constata que determinadas estancias carecen de ventilación e iluminación directa al exterior y que existen distribuciones que no

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	55/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



se corresponden con las descritas en el proyecto de legalización.

Séptimo.- Bajo el expediente 2026_11023_PPA_00022 se recibió comunicación de la Delegación Territorial en Cádiz de la Junta de Andalucía relativa a la inscripción del inicio de actividad en el Registro de Turismo de Andalucía de una vivienda turística de alojamiento rural con número VTAR/CA/05367, correspondiente a cuatro unidades de alojamiento y doce personas, pese a que en el inmueble se han constatado seis viviendas independientes.

Octavo.- Con fecha 11 de agosto de 2026, la arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable al Proyecto de Legalización aportado, concluyendo que:

- El proyecto no se corresponde con la realidad física del inmueble ni comprende la totalidad de las obras ejecutadas.
- La actuación realizada ha dado lugar a la formación de seis viviendas independientes y afecta a la totalidad del edificio catalogado.
- La intervención incluye actuaciones sobre elementos estructurales y otros elementos protegidos.
- La división material existente resulta incompatible con la ordenación urbanística al no cumplirse las condiciones exigidas para el uso de vivienda ni las condiciones de las piezas habitables establecidas en las Normas del PGOU.
- Debe comunicarse a la Consejería competente en materia de turismo la falta de acreditación de la legalidad urbanística de las obras y del uso turístico, así como las discrepancias detectadas.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- 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 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía —LISTA—.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación —LOE—.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto resulte aplicable al régimen de protección patrimonial.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas mediante BOP de Cádiz nº 111, de 16 de mayo de 1998.
- PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, publicada en el BOP de Cádiz nº 248, de 30 de diciembre de 2009.
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2007.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	56/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, y demás normativa sectorial turística que resulte aplicable.

Vistos los fundamentos siguientes:

PRIMERA.- Objeto y alcance de la actuación sometida a legalización

La solicitud no tiene por objeto una mera reforma interior de la planta alta. La inspección municipal y los antecedentes técnicos incorporados al expediente ponen de manifiesto que las obras ejecutadas afectan a la totalidad del inmueble, han modificado su distribución para crear seis unidades residenciales independientes y han incidido en elementos estructurales, forjados, muros, cubiertas, huecos, instalaciones y acometidas.

La legalización debe referirse a la realidad física ejecutada, no a una parte aislada o formalmente seleccionada de ella. Por tanto, un proyecto que únicamente describe la planta alta como si se tratara de una reforma interior de vivienda unifamiliar no permite valorar la legalidad urbanística de la actuación efectivamente realizada.

La insuficiencia del proyecto no es meramente formal. Impide conocer y comprobar el objeto real de la legalización, el número de viviendas resultantes, la configuración de las zonas comunes, la incidencia sobre los elementos protegidos, las condiciones de habitabilidad y la adecuación de las instalaciones y acometidas.

SEGUNDA.- Ineficacia de la declaración responsable presentada en 2024

El artículo 137.1 de la Ley 7/2021 somete a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones y usos del suelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

Por su parte, el artículo 138.1 de la Ley 7/2021 limita la declaración responsable a obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto, o a determinadas obras sobre edificaciones existentes conformes con la ordenación, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura ni comporten incremento de edificabilidad o del número de viviendas. El mismo precepto establece que las actuaciones realizadas sin declaración responsable cuando esta sea preceptiva o excediendo de lo declarado se consideran actuaciones sin licencia a todos los efectos y quedan sometidas al régimen de protección de la legalidad y sancionador aplicable a las obras sin licencia.

La declaración responsable presentada el 1 de julio de 2024 se refería exclusivamente a obras de reforma interior de la planta baja y afirmaba que no se produciría incremento del número de viviendas. Sin embargo, la realidad comprobada muestra una intervención integral en el edificio, la formación de seis viviendas independientes, la afección de elementos estructurales y la modificación de instalaciones y acometidas.

En consecuencia, las obras ejecutadas exceden sustancialmente del objeto declarado y no pueden quedar amparadas por la declaración responsable presentada. La declaración responsable no puede habilitar una actuación distinta de la descrita ni producir efectos legitimadores respecto de obras sujetas a licencia urbanística.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	57/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



TERCERA.- Necesidad de licencia urbanística y de proyecto completo

La actuación ejecutada no puede calificarse como obra de escasa entidad constructiva ni como simple reforma interior sin incidencia urbanística. La creación de seis viviendas independientes, la intervención sobre la totalidad del edificio y la afectación de elementos estructurales y protegidos exigen la tramitación de la correspondiente licencia urbanística y la aportación de un proyecto completo que defina la totalidad de las obras ejecutadas y de los usos resultantes.

Conforme al artículo 140.1 de la Ley 7/2021, las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. El Ayuntamiento debe comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística vigente, sin que pueda otorgar licencia o aprobar una legalización cuando la realidad ejecutada contradiga el planeamiento aplicable.

El artículo 140.3 de la misma Ley exige que en el procedimiento consten los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística, así como las autorizaciones o informes sectoriales que sean preceptivos.

CUARTA.- Exigencia de técnico competente para la actuación realmente ejecutada

El artículo 10 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación atribuye la redacción del proyecto al técnico que ostente la titulación académica y profesional habilitante conforme a la naturaleza de la actuación. El precepto reserva la titulación de arquitecto, entre otros supuestos, para las intervenciones que alteren la configuración arquitectónica del edificio y para las intervenciones totales en edificios catalogados o protegidos, así como las parciales que afecten a elementos o partes objeto de protección.

La jurisprudencia ha declarado que la determinación de la competencia profesional debe efectuarse atendiendo a las características concretas de la intervención. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n. 1329/2025 considera que una actuación sobre una edificación residencial situada en un conjunto histórico requiere proyecto de arquitecto cuando implica sustitución total de cubierta, modificación del sistema estructural, variación esencial de la composición exterior o afección de elementos protegidos.

En sentido concordante, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n. 1122/2025 afirma que, aunque las reservas profesionales deben interpretarse restrictivamente, no cabe considerar de escasa entidad una intervención que comporte cambio de uso, redistribución sustancial, modificación de instalaciones y afectación de elementos exteriores o protegidos.

En el presente caso, la actuación ejecutada presenta una entidad objetivamente superior: afecta a la totalidad del edificio catalogado, incluye obras estructurales y de forjados, modifica muros, huecos, cubiertas e instalaciones y transforma una única casa en seis viviendas independientes. Por ello, el proyecto de legalización no puede limitarse a la descripción de una reforma interior parcial de planta alta ni servir de base para legalizar la totalidad de lo ejecutado.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	58/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



QUINTA.- Régimen de protección del inmueble catalogado

El inmueble está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICH con nivel B2, ficha nº 127. La ficha impone, entre otras determinaciones, el mantenimiento de la secuencia de zaguán, patio y escalera, el respeto de los elementos estructurales originales y el mantenimiento de la composición y formalización de la fachada.

El artículo 31 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía exige que los instrumentos de planeamiento que afecten a conjuntos históricos contengan la catalogación de los elementos unitarios y fijen para cada uno un nivel adecuado de protección, además de regular los parámetros tipológicos y formales y las condiciones de conservación del conjunto.

El artículo 33 de la misma Ley establece un régimen específico de intervención sobre inmuebles protegidos y prevé la necesidad de comunicación o autorización patrimonial en los supuestos legalmente establecidos. En todo caso, la existencia de licencia urbanística municipal no sustituye las autorizaciones o controles sectoriales de patrimonio que sean exigibles.

La jurisprudencia reconoce el carácter complementario de la intervención urbanística municipal y de la protección sectorial del patrimonio histórico. Así lo expresa la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n. 3330/2014, al señalar que el cumplimiento de la normativa urbanística no exime del cumplimiento de la legislación sectorial de patrimonio cuando esta resulte aplicable.

En consecuencia, las obras ejecutadas deben examinarse de forma conjunta desde la perspectiva urbanística y patrimonial, sin que sea suficiente afirmar que no se ha modificado la fachada si, según los informes municipales, se han afectado elementos estructurales, cubiertas, muros, huecos, instalaciones y la distribución esencial de la casa-patio protegida.

SEXTA.- Incompatibilidad urbanística de las seis viviendas resultantes

El informe técnico municipal identifica seis viviendas independientes, tres en planta baja y tres en planta alta, con zonas comunes y configuraciones que no se corresponden con el proyecto de legalización.

Asimismo, constata que determinadas piezas habitables carecen de ventilación e iluminación directa al exterior y que existen distribuciones incompatibles con las condiciones exigidas para el uso residencial. El informe técnico cita expresamente los artículos 8.2.12 y 7.2.6 de las Normas del PGOU, relativos a las condiciones del uso de vivienda y de las piezas habitables.

La legalización no puede limitarse a comprobar la existencia de obras interiores o la mejora material de las instalaciones. Debe comprobar que cada vivienda resultante, sus piezas habitables, sus accesos, zonas comunes, condiciones de iluminación y ventilación, instalaciones y uso sean conformes con la ordenación urbanística vigente.

La existencia de seis unidades residenciales en una finca que registralmente figura como una única casa no determina por sí sola una infracción urbanística, pero sí obliga a verificar la compatibilidad del número de viviendas, su configuración y sus condiciones de habitabilidad con el planeamiento. Esa comprobación no ha sido posible mediante el

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	59/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

proyecto presentado y, además, el informe técnico municipal concluye expresamente que la división existente no cumple las condiciones urbanísticas aplicables.

SÉPTIMA.- Legalización de actuaciones ejecutadas sin título habilitante

El artículo 151.1 de la Ley 7/2021 dispone que, ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella.

El apartado segundo del mismo artículo establece que la legalización se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y requiere, en todo caso, las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios.

El artículo 152.4 de la Ley 7/2021 prevé la emisión de informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación vigente. Conforme al apartado sexto, si las obras pudieran ser compatibles, se concederá a los interesados un plazo para instar la legalización con la documentación necesaria; si del procedimiento resulta que no son compatibles, deberá continuarse el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

En el presente caso, la solicitud de legalización no puede prosperar porque el proyecto aportado no define la actuación real y el informe técnico municipal concluye que las seis viviendas resultantes no cumplen las condiciones urbanísticas exigibles. La legalización de una actuación no puede obtenerse mediante la omisión de parte de las obras ejecutadas ni mediante la presentación de un proyecto referido a una realidad distinta.

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n. 3387/2013 recuerda que las obras manifiestamente ilegalizables no requieren una orden de legalización previa por razones de economía procedimental y que la Administración debe ordenar la adecuación de la realidad a la norma urbanística cuando la actuación no se ajusta a ella.

OCTAVA.- Relevancia de la comunicación turística

La comunicación recibida de la Delegación Territorial de la Junta de Andalucía acredita únicamente la inscripción del inicio de una actividad turística en los términos comunicados. No constituye por sí misma título habilitante urbanístico ni acredita la legalidad de las obras, de la división material en seis viviendas o del uso turístico implantado.

La legalidad urbanística y la habilitación turística pertenecen a ámbitos administrativos relacionados, pero diferenciados. En consecuencia, procede poner en conocimiento de la Consejería competente en materia de turismo las conclusiones del informe técnico municipal, en particular la falta de acreditación de la legalidad urbanística, la existencia constatada de seis viviendas y la discrepancia con la comunicación relativa a cuatro unidades de alojamiento.

NOVENA.- Motivación de la resolución

El artículo 140 de la LISTA exige que el procedimiento de licencia cuente con informe técnico y jurídico sobre la adecuación de la actuación a la normativa territorial y urbanística. La resolución que se adopte debe ser motivada y congruente con el objeto de la solicitud.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	60/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



En este expediente concurren razones concretas y verificables para informar desfavorablemente:

La declaración responsable de 2024 no ampara las obras realmente ejecutadas.

La actuación estaba sujeta a licencia urbanística y no a declaración responsable.

El Proyecto de Legalización no describe fielmente la realidad física.

Se omiten la planta baja, las obras estructurales, las cubiertas, los huecos, las instalaciones y las seis viviendas resultantes.

El inmueble está catalogado con nivel B2 y ficha nº 127.

El informe técnico municipal concluye que la división existente no cumple las condiciones del uso de vivienda ni de las piezas habitables.

Estas razones permiten fundamentar una resolución denegatoria sin que el pago de la tasa, la presentación de documentación o la eventual inscripción de una actividad turística puedan sustituir al título urbanístico exigible ni sanar la incompatibilidad material de la actuación.

CONCLUSIONES

De acuerdo con el contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud de legalización planteada **NO RESULTA VIABLE** urbanísticamente.

La declaración responsable presentada el 1 de julio de 2024 se refería a obras de reforma interior de la planta baja y no podía amparar una intervención integral sobre la totalidad del edificio, la afección de elementos estructurales y protegidos, la modificación de instalaciones y la formación de seis viviendas independientes.

El Proyecto de Legalización presentado el 23 de septiembre de 2025 tampoco resulta idóneo para obtener la legalización, pues se limita a describir una reforma interior de la planta alta y no se corresponde con la realidad física constatada por los servicios municipales.

Además, según el informe técnico municipal de 11 de agosto de 2026, las seis viviendas existentes no cumplen las condiciones urbanísticas exigidas para el uso residencial ni las condiciones de las piezas habitables establecidas en las Normas del PGOU de Medina Sidonia.

En consecuencia, se informa con carácter **DESFAVORABLE** el Proyecto de Legalización aportado en el expediente 717/25 – 2026_11023_LUR_00080, relativo a las obras ejecutadas en el inmueble sito en Calle Hoces nº 3, por no describir la totalidad de las actuaciones realizadas, afectar a un edificio catalogado con nivel B2 y resultar incompatible con las determinaciones urbanísticas aplicables al uso de vivienda.

Todo ello sin perjuicio de la tramitación del correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las obras y usos ejecutados sin título habilitante o excediendo el contenido de la declaración responsable, con audiencia de las personas interesadas y adopción, en su caso, de las medidas que procedan conforme a los artículos 151 y 152 de la LISTA.

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	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	61/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



Primero.- Denegar a D. Renaud Serge Alexis Mathieu la legalización solicitada en el expediente 717/25 – 2026_11023_LUR_00080 respecto de las obras ejecutadas en el inmueble sito en Calle Hoces nº 3, Medina Sidonia, con referencia catastral 7891008TF3379S0001YJ y finca registral nº 4.845.

La denegación se fundamenta en que el Proyecto de Legalización presentado no se corresponde con la realidad física del inmueble ni comprende la totalidad de las obras ejecutadas, y en que la actuación constatada, consistente en la intervención integral del edificio catalogado y la formación de seis viviendas independientes, no cumple las condiciones urbanísticas exigibles para el uso residencial y las piezas habitables.

Segundo.- Declarar que la declaración responsable presentada el 1 de julio de 2024, expediente 518/24, no ampara las obras ejecutadas que exceden de su objeto y alcance, sin perjuicio de las actuaciones de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

Tercero.- Remitir copia del informe técnico municipal de 11 de agosto de 2026 y de la resolución que se adopte a la Delegación Territorial competente en materia de turismo, a los efectos oportunos, haciendo constar la falta de acreditación de la legalidad urbanística de las obras y del uso turístico, así como la discrepancia entre las cuatro unidades de alojamiento comunicadas y las seis viviendas constatadas en la inspección municipal.

Cuarto.- Dar traslado de la resolución a la persona interesada, con indicación de los recursos que procedan, y continuar, en su caso, la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las obras y usos ejecutados sin el título habilitante exigible o excediendo del contenido de la declaración responsable.”

2.11.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_SEG_00012. Solicitud de licencia de segregación de finca rústica sita en Pago de Mesa Baja y Malcocinado, San José de Malcocinado. (Polígono 63, Parcela 9). Solicitud concedida.

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 licencia de segregación de una finca rústica, expediente nº 2026_11023_SEG_00012

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 13.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 6 de mayo de 2026, registros de entrada nº 2026005225E y nº 2026005228E, Doña Sandra Milena Guerra Marín, en su condición de administradora

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	62/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==				



única de la entidad «FINCA EL TRACTOR, S.L.» (CIF B-11937141) y mandataria de la entidad «WINTER AGROINVESTMENTS, S.L.U.» (CIF B-05385943), presenta en el registro de entrada municipal escrito en el que viene a solicitar licencia de segregación de una finca rústica sita en el Pago de Mesa Baja y Malcocinado, San José de Malcocinado (Polígono 63, parcela 9 del inventario de fincas rústicas, finca registral nº 20.079), del término municipal de Medina Sidonia.

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

- Escrito de solicitud con datos e intervinientes.
- Escritura de agrupación de fincas previa, autorizada por el Notario de Vejer de la Frontera D. José Antonio Santos García el 24 de julio de 2025, protocolo nº 1.241, inscrita en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia el 27 de marzo de 2026, inscripción 1ª de la finca nº 20.079.
- Certificación registral de la finca nº 20.079 de fecha 27 de marzo de 2026.
- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble con referencia catastral 11023A063000090000ZB.
- Plano de ubicación.
- Acreditación del pago de la tasa por tramitación de la licencia requerida.
- Documento de acreditación del representante.
- Certificado técnico de georreferenciación para segregación suscrito por D. Antonio Ramírez Sánchez, colegiado nº 2.094 del CODTA de Andalucía.
- Planos de parcela matriz y parcelas resultantes.

Tercero.- Con fecha 1 de julio de 2026, el instructor del expediente emite informe de subsanación de documentación (código seguro de verificación g8+YazZAE2wdaREhg/pEeA==) en el que se requiere a la solicitante la aportación de proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, con planos georreferenciados a escala adecuada, en el plazo máximo de un mes, al amparo del artículo 302.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Dicho requerimiento fue atendido mediante la presentación del Proyecto-Memoria de Segregación suscrito por D. Daniel Rendón Vela, técnico colegiado nº 1.862 del CODTA, de fecha 3 de agosto de 2026.

Cuarto.- Con fecha 21 de mayo de 2026, el Arquitecto Técnico Municipal emite informe técnico con código seguro de verificación sE7jiE2N7pUlgDP+4hFpXg== y en el que concluye lo siguiente:

«A la vista de lo expuesto, y considerando que la segregación solicitada cumple con la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como con las determinaciones del planeamiento municipal, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la Licencia Municipal de Segregación de la finca rústica descrita en el expediente: finca registral nº 20.079, sita en Polígono 63 Parcela 9 (Mesa Baja y Malcocinado), referencia catastral 11023A063000090000ZB, del Término Municipal de Medina Sidonia, solicitada por Finca El Tractor S.L., al justificarse el cumplimiento de la normativa urbanística que resulta de aplicación y no generar afecciones al viario, infraestructuras ni ordenación vigente.»

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	63/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



El informe técnico detalla que la actuación consiste en la segregación de una finca rústica de 357.591 m² (superficie real medida con equipo GNSS, modo RTK, en sistema UTM ETRS89 HUSO-30), procedente de la agrupación de las fincas registrales nº 9.356 y 10.450, clasificada como Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural: Régimen General (Suelo Rústico Común tras la entrada en vigor de la LISTA), dando lugar a dos fincas resultantes: la Parcela nº 1, dedicada a cultivo de regadío, de 112.026 m², y la Parcela nº 2, dedicada a huerto solar, de 245.565 m². Ambas fincas resultantes respetan la unidad mínima de cultivo y mantienen acceso adecuado por camino público o servidumbre existente.

DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES

- 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 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, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se aprueban provisionalmente las Unidades Mínimas de Cultivo en Andalucía (BOJA nº 156 de 26/11/1996).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia (BOP Cádiz nº 111 de 16/05/1998).
- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSSMM (BOP Cádiz nº 248 de 30/12/2009).

ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA CONFORMIDAD A LA LEGALIDAD DE LA ACTUACIÓN

PRIMERO.- Según el artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas establecido en el artículo 26 del mismo texto legal.

En el citado artículo 26 se define la finca como la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso. La división

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	64/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta la división o segregación. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, las actuaciones consistentes en actos de segregación que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican.

TERCERO.- De acuerdo con el artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, inducen a la formación de un nuevo asentamiento, entre otras, las siguientes circunstancias:

1ª. Que alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria.

2ª. Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3ª. Que en el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística.

4ª. Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial.

5ª. Que las divisiones se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

En el presente expediente, examinadas cada una de las circunstancias anteriores, se concluye que no concurre ninguna de ellas:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	65/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

- Respecto a la circunstancia 1ª, las dos parcelas resultantes (112.026 m² y 245.565 m²) superan ampliamente la unidad mínima de cultivo de 30.000 m² fijada para Medina Sidonia por la Resolución de 4 de noviembre de 1996.
- Respecto a la circunstancia 2ª, la Parcela nº 1, dedicada a cultivo de regadío, cuenta con aprovechamiento hidráulico autorizado mediante pozo inscrito en el Registro de Aguas (inscripción de la Dirección General del Dominio Público Hidráulico de 10 de febrero de 2010), situado en la zona noreste de la finca y que queda incluido en el área de dicha parcela. La Parcela nº 2 se destina a huerto solar, uso que no constituye finca agraria de regadío y que, por tanto, no requiere aprovechamiento hidráulico.
- Respecto a la circunstancia 3ª, no consta en el expediente ningún dato objetivo que acredite que la parcelación tenga naturaleza urbanística: los solicitantes son las dos sociedades copropietarias de la finca matriz, la operación se limita a dividir una finca en dos lotes acordes con los usos existentes (regadío y huerto solar), y no existe publicidad de venta con destino residencial ni procedimientos disciplinarios previos.
- Respecto a la circunstancia 4ª, la división no produce formas regulares ni dimensiones similares impropias: las dos fincas resultantes tienen superficies claramente diferenciadas (112.026 m² y 245.565 m²) y configuraciones que responden a los usos y aprovechamientos preexistentes y delimitados sobre el terreno, coincidiendo la planimetría con la incorporada en la escritura de agrupación.
- Respecto a la circunstancia 5ª, la parcelación no crea nuevos viarios, caminos ni infraestructuras comunes de servicios básicos: ambas parcelas resultantes mantienen acceso por el extremo noreste y por el Camino de Cucarrete, vía existente.

CUARTO.- El artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su apartado 1.b), establece que en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, y en su apartado 7 prohíbe las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. Por las razones expuestas en el fundamento anterior, la división propuesta no constituye parcelación urbanística sino parcelación rústica lícita.

El apartado 4 del mismo artículo establece que 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 que incorpore la georreferenciación precisa, que los notarios deberán testimoniar. Las licencias se otorgan bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, cuya no presentación determina la caducidad por ministerio de la ley.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	66/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



SEXTO.- La licencia municipal de parcelación tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. La solicitud de licencia debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, con planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados y de las fincas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes. Tras el requerimiento de subsanación de 1 de julio de 2026, la solicitud quedó completada con el Proyecto-Memoria de 3 de agosto de 2026 y el certificado de georreferenciación de las fincas resultantes, con sus coordenadas UTM ETRS89 HUSO-30.

SÉPTIMO.- Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos. En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores impidan su otorgamiento, sin que en ningún caso puedan suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes preceptivos. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

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

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones: condiciones de parcelación o división; usos urbanísticos, densidades y tipología; alineaciones y rasantes; edificabilidad, ocupación y separación a linderos; dotaciones y equipamientos; y ordenanzas municipales.
- 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.

NOVENO.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales de la legislación autonómica y a las reglas particulares del Reglamento General de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	67/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



DÉCIMO.- El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada y la identificación catastral y registral de las fincas. En toda solicitud deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación, expresando las coordenadas UTM del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación.

DÉCIMOPRIMERO.- Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud a la normativa territorial y urbanística. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez para que las subsane en plazo no superior a un mes. Dicho trámite se ha cumplido en el presente expediente mediante el requerimiento de 1 de julio de 2026, atendido en plazo por el interesado.

DECIMOSEGUNDO.- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado. La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente: la clasificación y calificación urbanística del suelo; la finalidad de la actuación y uso al que se destinará; la georreferenciación de las fincas y parcelas iniciales y resultantes; el nombre o razón social del promotor; y el técnico autor del proyecto. La documentación técnica, una vez concedida la licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

DECIMOTERCERO.- Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado. 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, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, cuya no presentación determina la caducidad por ministerio de la ley, pudiendo prorrogarse el plazo por razones justificadas. En la misma escritura, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe copia autorizada al Ayuntamiento.

DECIMOCUARTO.- La división que se plantea no dará lugar a finca con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, conforme al artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, que para el término municipal de Medina Sidonia queda establecida en 30.000 m² para secano por la Resolución de 4 de noviembre de 1996. Las dos parcelas resultantes, de 112.026 m² y 245.565 m², superan holgadamente dicha superficie, incluso respecto de la calificación de secano, que es la más restrictiva, por lo que el requisito se cumple con independencia de la naturaleza de regadío de la Parcela nº 1.

DECIMOQUINTO.- Sobre el destino de la Parcela nº 2 a huerto solar, debe señalarse que el artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, considera usos ordinarios del suelo rústico, además de los agrícolas, ganaderos y forestales, los vinculados al

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	68/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones y, en general, la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban localizarse en esta clase de suelo. En consecuencia, el uso de huerto solar es un uso ordinario compatible con el régimen del suelo rústico, que no implica transformación urbanística del suelo ni demanda de infraestructuras o servicios colectivos de carácter urbano, por lo que no constituye indicio de parcelación urbanística ni de formación de nuevos asentamientos.

DECIMOSEXTO.- La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía resulta concluyente en el sentido de que, para apreciar que una segregación en suelo rústico puede inducir a la formación de nuevos asentamientos, no basta la mera clasificación del suelo ni la superación o no de la unidad mínima de cultivo, sino que es necesario que concurren indicios sólidos, plenamente acreditados e interconectados que conduzcan a una conclusión unívoca. Así, la sentencia n. 807/2024 (STSJ AND 12066/2024) señala que la ausencia de servicios urbanísticos y la falta de proximidad al núcleo urbano son circunstancias relevantes para descartar el riesgo de formación de nuevos asentamientos; y la sentencia n. 41/2025 (STSJ AND 970/2025) precisa que, cuando se trata de parcelas que superan la unidad mínima de cultivo y tienen naturaleza rústica, no puede dudarse apriorísticamente, sin indicios sólidos y plenamente probados, de que vayan a ser destinadas a fines ajenos a su naturaleza agrícola. En el presente caso no concurre ninguno de tales indicios, y la finalidad de la operación —ajustar la realidad registral a la de las dos explotaciones existentes, una agrícola de regadío y otra de producción de energía renovable— es plenamente compatible con el suelo rústico.

ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA ADECUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada **RESULTA VIABLE** urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el Arquitecto Técnico Municipal en su informe de 21 de mayo de 2026 incorporado al expediente, adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente.

Se ha cumplido el trámite de subsanación previsto en el artículo 302.2 del Decreto 550/2022 mediante el requerimiento de 1 de julio de 2026, atendido con la aportación del Proyecto-Memoria de 3 de agosto de 2026, quedando el expediente completo para su resolución.

Conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto, se pone de manifiesto que el procedimiento seguido hasta la fecha cumple con las determinaciones procedimentales establecidas en el artículo 140 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículos 297 a 304 de su Reglamento, y por tanto se informa con carácter **FAVORABLE** la actuación sometida a licencia urbanística consistente en la segregación de una finca rústica sita en el Pago de Mesa Baja y Malcocinado (Polígono 63, parcela 9, finca registral nº 20.079, referencia catastral 11023A063000090000ZB), del término municipal de Medina Sidonia.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones			Página	69/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdwIM50A==			



VERIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DEL INFORME TÉCNICO

Consta en el expediente informe técnico emitido por el Arquitecto Técnico Municipal D. Manuel Flethes Bernal de fecha 21 de mayo de 2026 y código seguro de verificación sE7jiE2N7pUlgDP+4hFpXg==, de carácter favorable.

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.- Conceder a la entidad «FINCA EL TRACTOR, S.L.» y a la entidad «WINTER AGROINVESTMENTS, S.L.U.», representadas por Doña Sandra Milena Guerra Marín, la licencia de parcelación solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Suelo clasificado por el vigente PGOU de Medina Sidonia como Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural: Régimen General (Suelo Rústico Común tras la entrada en vigor de la LISTA).

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

Segregación de finca rústica con una superficie inicial de 357.591 m², de cuyo proceso surgirán dos fincas rústicas: la Parcela nº 1, de 112.026 m², destinada a cultivo de regadío, y la Parcela nº 2, de 245.565 m², destinada a huerto solar.

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

Finca matriz: Finca registral nº 20.079 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia (CRU 11007000410866), referencia catastral 11023A063000090000ZB, con superficie de 357.591 m². Linda: al norte, con referencia catastral 11023A063000070; al sur, con referencias catastrales 11023A063000069, 11023A063000068, 11023A063000067, 11023A063000064 y 11023A063000058; al este, con camino de referencia catastral 11023A06309004; y al oeste, con camino del Cucarrete y referencias catastrales 11023A063000078, 11023A06300111, 11023A06300137 y 11023A063000064. Procede de la agrupación de las fincas registrales nº 9.356 y 10.450, formalizada en escritura de 24 de julio de 2025 (protocolo nº 1.241), con exceso de cabida de 6.009 m².

FINCA Nº 1. Parcela de terreno resultante de la segregación, situada en el paraje Mesa Baja y Malcocinado, dedicada a cultivo de regadío. Superficie: 112.026 m². Linda: al norte, con referencia catastral 11023A063000070; al sur, con Parcela nº 2 de esta segregación; al este, con camino de referencia catastral 11023A06309004; y al oeste, con camino del Cucarrete. En su ámbito se sitúa el pozo de riego autorizado, inscrito en el Registro de Aguas con fecha 10 de febrero de 2010, cuyos derechos y obligaciones quedan atribuidos con carácter exclusivo a esta parcela.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	70/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

FINCA Nº 2. Parcela de terreno resultante de la segregación, situada en el paraje Mesa Baja y Malcocinado, dedicada a huerto solar. Superficie: 245.565 m². Linda: al norte, con Parcela nº 1 de esta segregación; al sur, con referencias catastrales 11023A06300069, 11023A06300068, 11023A06300067, 11023A06300064 y 11023A06300058; al este, con camino de referencia catastral 11023A06309004; y al oeste, con camino del Cucarrete.

d) Situación y emplazamiento de la parcelación:

Dirección: Pago de Mesa Baja y Malcocinado, San José de Malcocinado. Medina Sidonia (Cádiz).

Referencia catastral finca matriz: 11023A063000090000ZB.

Sistema de coordenadas: UTM ETRS89 HUSO-30.

Coordenadas de la Parcela resultante nº 1:

Pto.	X (UTM)	Y (UTM)
P1	243.315,8744	4.026.949,2065
P2	243.304,5430	4.026.960,7173
P3	243.245,9888	4.027.021,1166
P4	243.187,4345	4.027.081,5158
P5	243.146,2512	4.027.127,9483
P6	243.140,9002	4.027.125,1273
P7	243.132,1762	4.027.141,2077
P8	243.122,7788	4.027.116,2213
P9	243.151,3319	4.027.036,4929
P10	242.498,1276	4.026.800,9701
P11	242.546,3632	4.026.688,6009
P12	242.553,8403	4.026.674,7568

Coordenadas de la Parcela resultante nº 2:

Pto.	X (UTM)	Y (UTM)
P20	243.315,8744	4.026.949,2065
P21	242.553,8403	4.026.674,7568
P22	242.600,9402	4.026.587,5495
P23	242.718,1932	4.026.615,9774
P24	243.076,7478	4.026.697,7737
P25	243.076,9650	4.026.696,8938
P26	243.193,8718	4.026.724,7294
P27	243.194,2547	4.026.723,9670
P28	243.241,9424	4.026.734,6979
P29	243.349,0737	4.026.373,1093
P30	243.741,4306	4.026.492,1782
P31	243.727,4617	4.026.500,8150
P32	243.673,1203	4.026.574,0942
P33	243.613,9220	4.026.645,7766
P34	243.554,4509	4.026.706,8506

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	71/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



e) Nombre o razón social del promotor:

«FINCA EL TRACTOR, S.L.», con CIF B-11937141, propietaria del 50% de la finca matriz.
«WINTER AGROINVESTMENTS, S.L.U.», con CIF B-05385943, propietaria del 50% de la finca matriz.

f) Técnicos autores de la documentación:

D. Antonio Ramírez Sánchez, colegiado nº 2.094 del CODTA de Andalucía (certificado de georreferenciación).

D. Daniel Rendón Vela, colegiado nº 1.862 del CODTA (Proyecto-Memoria de segregación).

Segundo.- La licencia de parcelación se concede en el régimen establecido en los artículos 91 y 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y además con las siguientes condiciones:

- Conforme a lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, 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. El plazo podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento.

- Deberá tramitarse ante la Gerencia Provincial de Catastro las modificaciones en el parcelario rústico que surjan del presente proceso, incluida la actualización pendiente de la cabida catastral de la finca matriz.

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

- El pozo de riego inscrito en el Registro de Aguas queda adscrito con carácter exclusivo a la Parcela nº 1 resultante, con todos sus derechos y obligaciones, debiendo hacerse constar tal adscripción en la escritura pública de segregación.

Tercero.- Cualquier obra o actuación encaminada a la división física del inmueble objeto del presente procedimiento requerirá del concurso del instrumento legal habilitante para la ejecución de las obras. Asimismo, cualquier actuación de edificación, instalación o uso del suelo que se pretenda sobre las parcelas resultantes requerirá de la preceptiva licencia urbanística o, en su caso, de la autorización previa que corresponda conforme a la LISTA y su Reglamento, sin que la presente licencia de segregación ampare por sí misma acto alguno de edificación o implantación de instalaciones.

Cuarta.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/4/62 de Tasa por Expedición de Documentos según el siguiente detalle:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	72/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



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

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

3.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_LUR_00028. Solicitud de licencia para el desarrollo de la actividad del "Proyecto de actuación de vivienda y nave" sito en Canchas de Marente, Polígono 82, Parcela 110.

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_00028 sobre solicitud de licencia para desarrollo del Proyecto de actuación de vivienda y nave en Canchas de Marente, Polígono 82, parcela 110.

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico del Área de Urbanismo de fecha 18 de agosto de 2026.

Visto el informe propuesta emitido por el Jefe del Área de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 9 de abril de 2024, D. David Gutiérrez Domínguez y Dña. Almudena García Reina presentaron solicitud de licencia para el desarrollo de la actividad del «Proyecto de actuación de vivienda y nave» sito en Canchas de Marente, Polígono 82, Parcela 110, de Medina Sidonia (expediente REGAGE24e00025982949).

Segundo. Con fecha 13 de febrero de 2026, D. David Gutiérrez Domínguez presentó ante el Ayuntamiento solicitud formal de aprobación del Proyecto de Actuación Reformado (registro REGAGE26e00015555931), acompañando la documentación técnica correspondiente.

Tercero. El procedimiento ha seguido su tramitación, no obstante por circunstancias que no han quedado acreditadas no se ha concluido adecuadamente

Cuarto.- Con fecha 17 de julio de 2026 se presenta escrito en el que los interesados exponen que, «por motivación interna», es su voluntad no continuar con la tramitación del procedimiento, y solicitan que, de conformidad con el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se les tenga por desistidos de la solicitud inicialmente presentada, acordándose el archivo de las actuaciones y del expediente sin más trámite. El escrito se

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	73/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



formaliza adicionalmente mediante el formulario registrado el 18 de julio de 2026, suscrito por D. David Gutiérrez Domínguez.

Quinto.- Con fecha 18 de agosto de 2026, el técnico de urbanismo emite informe en sentido favorable y con código seguro de verificación m4TBV2lhktfvp1GJOUAEFg==

CONSIDERACIONES

Primero. El desistimiento como forma de terminación del procedimiento

El artículo 84.1 LPACAP establece que ponen fin al procedimiento «la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico, y la declaración de caducidad». El desistimiento es, por tanto, una forma anormal de terminación del procedimiento que no entra en el fondo del asunto: la Administración se limita a constatar la voluntad del interesado de abandonar su solicitud y archiva las actuaciones.

El artículo 94.1 LPACAP reconoce que «todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos». Se trata de una manifestación del principio dispositivo que preside los procedimientos iniciados a solicitud del interesado: quien ha instado la actuación administrativa puede ponerle fin libremente, sin necesidad de alegar causa alguna.

Segundo. Desistimiento voluntario y desistimiento tácito

Conviene distinguir el desistimiento **voluntario y expreso** del artículo 94 LPACAP —el que ahora nos ocupa— del desistimiento **tácito o presunto** del artículo 68.1 LPACAP, que opera únicamente cuando el interesado no subsana los defectos formales de la solicitud inicial tras el requerimiento de diez días. La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha precisado esta distinción en su sentencia n. 477/2025, de 20 de febrero: el artículo 68.1, ubicado sistemáticamente en el capítulo de la iniciación del procedimiento, es norma especial que desplaza al artículo 95 cuando se trata de defectos en la solicitud inicial, mientras que la caducidad opera respecto de procedimientos válidamente iniciados y en tramitación. En el presente caso no estamos ante ninguno de esos supuestos: nos encontramos ante una declaración de voluntad expresa, clara y terminante de los interesados de no continuar, que encaja sin fricción en el artículo 94 LPACAP.

Tercero. Requisito formal: constancia y firma

El artículo 94.3 LPACAP exige que el desistimiento se haga «por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable». El escrito de 17 de julio de 2026 se ha presentado a través de la sede electrónica y se ha completado con el formulario registrado el 18 de julio de 2026, por lo que el requisito de constancia queda cubierto.

Cuarto. La pluralidad de interesados: verificación necesaria

El artículo 94.2 LPACAP dispone que «si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones			Página	74/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				

Esta previsión tiene relevancia directa en el caso. El escrito de desistimiento figura a nombre de dos interesados (D. David Gutiérrez Domínguez y Dña. Almudena García Reina), pero el formulario registrado el 18 de julio de 2026 aparece suscrito únicamente por D. David Gutiérrez Debe verificarse, por tanto:

- Si la solicitud inicial de 9 de abril de 2024 fue presentada por ambos interesados de forma conjunta; y
- En tal caso, si Dña. Almudena García Reina ha firmado también el escrito de desistimiento.

Si la solicitud inicial fue conjunta y solo consta la firma de uno de los interesados, el desistimiento solo producirá efectos respecto de quien lo ha formulado, subsistiendo el procedimiento respecto del otro interesado. Si, por el contrario, la solicitud inicial se presentó por uno solo de ellos o ambos firman el desistimiento, el efecto extintivo será pleno. Esta verificación es un presupuesto previo a la resolución de archivo.

Quinto. Aceptación de plano y declaración de conclusión del procedimiento

El artículo 94.4 LPACAP ordena que «la Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento», con una única salvedad: que se hubieran personado terceros interesados que insten su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento.

La fórmula «aceptará de plano» no deja margen de apreciación a la Administración cuando el desistimiento es formalmente válido: no procede entrar a valorar las razones del interesado ni la viabilidad de la pretensión. La Administración debe dictar resolución expresa declarando la terminación del procedimiento por desistimiento, de conformidad con el artículo 21.1 LPACAP, que prevé expresamente que en estos casos «la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».

Sexto. El límite del interés general

El artículo 94.5 LPACAP contempla la posibilidad de que la Administración, «si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento», limite los efectos del desistimiento al interesado y continúe el procedimiento.

En el ámbito urbanístico esta posibilidad existe, pero debe ponderarse con cautela: el interés público urbanístico se protege a través de las potestades de disciplina urbanística y de control de la legalidad, que subsisten con independencia de la terminación del expediente de licencia instado a solicitud del interesado. Un procedimiento de otorgamiento de licencia o de aprobación de proyecto de actuación abandonado voluntariamente por el solicitante no requiere, por regla general, ser sustanciado de oficio, pues la Administración conserva sus potestades de verificación y, en su caso, de restablecimiento de la legalidad respecto de lo efectivamente ejecutado. Solo en supuestos excepcionales —por ejemplo, cuando el expediente hubiera puesto de manifiesto irregularidades que afecten a intereses de terceros o al dominio público— cabría plantearse la continuación de oficio.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	75/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



Séptimo. El desistimiento no consume la pretensión

La distinción entre desistimiento y renuncia es esencial. Mientras la renuncia extingue el derecho en que se funda la solicitud, el desistimiento solo pone fin al procedimiento concreto, dejando **imprejuzada** la cuestión de fondo. El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía lo ha recordado en su sentencia n. 1024/2024, de 30 de mayo: «el desistimiento supone un abandono o renuncia a la continuación del procedimiento, pero que no despliega efectos sobre las pretensiones en las que el procedimiento se fundamenta, por lo que no tiene, en principio, el carácter de cosa juzgada», de modo que el interesado puede volver a instar su pretensión «siempre que hubiera plazo para ello». En el mismo sentido, el Tribunal Supremo ha admitido a trámite la casación sobre esta cuestión en su auto de 26 de septiembre de 2025, confirmando que el desistimiento «no consume la acción ni produce efecto de cosa juzgada, quedando imprejuzada la pretensión ejercitada».

Esta doctrina se proyecta sin dificultad sobre el procedimiento administrativo urbanístico. En Andalucía, el artículo 301 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, lo confirma expresamente: declarado el desistimiento de la solicitud de licencia, «se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obra en el que fue archivado».

Octavo. La obligación de resolver expresamente

Conviene insistir en que el desistimiento no produce efectos automáticos por el mero transcurso del tiempo ni por la sola presentación del escrito: requiere una **resolución expresa** que lo declare y archive el expediente. El Tribunal Supremo, en su sentencia n. 1342/2018, de 19 de julio, ha señalado que la resolución de desistimiento «no opera de manera automática», siendo necesaria la declaración formal de la Administración. Esta exigencia tiene una consecuencia práctica relevante: mientras no se dicte y notifique la resolución de desistimiento, los interesados podrían todavía retirar su escrito o presentar una nueva solicitud.

Noveno. El escrito de 17 de julio de 2026 constituye un desistimiento voluntario y expreso del interesado, formalmente válido al amparo del artículo 94.1 y 94.3 LPACAP. Su régimen es el del desistimiento del procedimiento, distinto del desistimiento tácito del artículo 68.1 y de la caducidad del artículo 95, que no resultan de aplicación a este supuesto.

Décimo. La Administración debe aceptarlo de plano y dictar resolución expresa declarando la terminación del procedimiento por desistimiento y el archivo del expediente, conforme a los artículos 21.1 y 94.4 LPACAP, salvo que existan terceros interesados personados que insten la continuación en el plazo de diez días (extremo que no consta en la documentación examinada).

Décimoprimer. Con carácter previo a la resolución, debe verificarse si la solicitud inicial fue formulada por ambos interesados y si ambos han suscrito el desistimiento. Conforme al artículo 94.2 LPACAP, si el escrito de iniciación fue conjunto y solo consta la firma de uno de los interesados, el desistimiento solo afectará a quien lo haya formulado.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	76/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



Décimosegundo. El desistimiento no equivale a renuncia: no consume la pretensión ni produce cosa juzgada. Los interesados podrán presentar en el futuro una nueva solicitud de licencia o de aprobación de proyecto de actuación, incorporando la documentación del expediente archivado (art. 301 del Decreto 550/2022), siempre que la actuación sea conforme con la normativa y el planeamiento vigentes en ese momento y no haya prescrito el derecho.

Décimotercero. Debe advertirse a los interesados de que el desistimiento no impide el ejercicio por la Administración de sus potestades de disciplina urbanística respecto de lo efectivamente ejecutado.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero. Tener por desistido a Don David Gutiérrez Domínguez —y, en su caso, a Doña Almudena García Reina— de la solicitud de a actividad del «Proyecto de actuación de vivienda y nave» presentada el 9 de abril de 2024, así como de la solicitud de aprobación del Proyecto de Actuación Reformado presentada el 13 de febrero de 2026, de conformidad con los artículos 21.1, 84.1 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo. Declarar concluso el procedimiento y acordar el archivo del expediente y de las actuaciones sin más trámite.

Tercero. Notifíquese la presente resolución a los interesados, con indicación del régimen de recursos que legalmente correspondan.”

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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	77/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



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_ESA_00022. Expediente relativo a la presunta comisión de una infracción leve por no tener licencia para la instalación de veladores y que la ocupación de la vía pública debe ajustarse al frente de fachada del local y evitar cualquier molestia en Bar sito en C/ San Juan.

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 por instalación de veladores, expediente nº 2026_11023_ESA_00022

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 02.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha **20 de abril de 2026** tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento, con número **2026000815S**, informe de la Policía Local de Medina Sidonia, firmado electrónicamente el 15 de abril de 2026 por el Oficial con número profesional O-2546 y el Agente con número profesional P-2561, relativo a la terraza del establecimiento público denominado Bar «La Plaza», sito en calle San Juan.

Segundo. Según se hace constar en el informe policial, el día **13 de abril de 2026**, aproximadamente a las 08:00 horas, compareció ante los agentes un vecino de calle San Juan, quien manifestó que la terraza del establecimiento no se ajustaba al frente de fachada del local y que le ocasionaba molestias y perjuicios, principalmente por obstaculizar la entrada de su vivienda y por afectar a la visibilidad de la fachada de su casa y de un local comercial colindante.

Asimismo, el informe indica que a las 12:00 horas del mismo día se recibió una nueva llamada del denunciante, quien manifestó que uno de los taburetes de la terraza del Bar «La Plaza» invadía parte de la fachada de su domicilio, sito en calle San Juan, número 4.

Tercero. Personados los agentes actuantes en el lugar, observaron que uno de los taburetes pertenecientes a las mesas y sillas de la terraza **no se ajustaba al frente de fachada del establecimiento y se situaba junto a la fachada del inmueble del denunciante**. El informe incorpora dos fotografías del referido elemento, tomadas a las 12:00 horas del día 13 de abril de 2026.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	78/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

Cuarto. El informe policial identifica como responsable del establecimiento y de la instalación de veladores a **Don Eduardo Alvarado Luna**, titular del establecimiento público denominado Bar «La Plaza».

Quinto. El informe policial señala que el establecimiento debe disponer de licencia municipal para la instalación de veladores y que, con carácter general, la ocupación de la vía pública debe ajustarse al frente de fachada del local, evitar molestias o perjuicios a los propietarios de edificios y locales colindantes y garantizar el libre tránsito peatonal.

El informe menciona asimismo el artículo 25.2.c) de la Ordenanza. No obstante, de acuerdo con la literalidad de la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores del Término Municipal de Medina Sidonia aportada al expediente, el artículo 25.2.c) tipifica como falta grave los incumplimientos que, debidamente acreditados, causen perjuicios no especialmente graves al interés, seguridad o salubridad de vecinos o transeúntes. Por su parte, el artículo 25.1.f) tipifica como falta leve todo incumplimiento de obligaciones o vulneración de prohibiciones establecido en la Ordenanza que no esté calificado expresamente como falta grave.

Sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, los hechos descritos presentan inicialmente las características propias de una **infracción leve**, al no constar en este momento acreditación bastante de perjuicios no especialmente graves en los términos exigidos por el artículo 25.2.c) de la Ordenanza.

Vistos los fundamentos siguientes:

Primero. Régimen jurídico aplicable. El procedimiento se tramitará conforme a los artículos 63 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y a lo previsto en el Título V de la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores del Término Municipal de Medina Sidonia.

Segundo. Competencia. El artículo 21.1.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye al Alcalde la competencia para sancionar las infracciones de las ordenanzas municipales, salvo que dicha facultad esté atribuida a otros órganos. El apartado 3 del mismo precepto permite la delegación de las atribuciones no exceptuadas, y el artículo 23.2.b) atribuye a la Junta de Gobierno Local las competencias que el Alcalde u otro órgano municipal le delegue.

En el presente caso, la Junta de Gobierno Local actuará en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía mediante resolución de fecha **14 de julio de 2023**, según resulta de los antecedentes del expediente.

Tercero. Requisitos del acuerdo de iniciación. El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 exige que el acuerdo de iniciación identifique a la persona presuntamente responsable, describa los hechos que motivan la incoación, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, identifique al instructor y, en su caso, al secretario, indique el órgano competente para resolver y los derechos de alegación y audiencia del interesado.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	79/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



Cuarto. Deberes y prohibiciones presuntamente infringidos. El artículo 5.1.a) de la Ordenanza establece que la colocación de veladores en vías o espacios de dominio público o de uso público debe respetar el uso común general preferente, sin obstaculizar el tránsito peatonal ni perjudicar la seguridad. El artículo 5.2.a) dispone que, con carácter general, la ocupación de la vía pública por las terrazas debe ajustarse al frente de fachada del local y evitar molestias o perjuicios a los propietarios de los edificios y locales próximos colindantes.

El artículo 10 de la Ordenanza impone al titular de la licencia la estricta observancia de las condiciones de la licencia y de las obligaciones dimanantes de la Ordenanza, incluyendo la vigilancia continua de que no se alteren las condiciones de ubicación de los elementos autorizados.

Quinto. Tipificación provisional. Los hechos descritos podrían ser constitutivos de una infracción leve tipificada en el artículo 25.1.f) de la Ordenanza, en relación con los artículos 5.1.a), 5.2.a) y 10 de la misma norma, al tratarse provisionalmente de un incumplimiento de las condiciones de ubicación de un elemento de la terraza que no aparece, con los datos actualmente disponibles, debidamente acreditado como perjuicio no especialmente grave en los términos del artículo 25.2.c).

La calificación tiene carácter provisional y podrá modificarse durante la instrucción si de las alegaciones, pruebas o informes que se incorporen al expediente resultaran hechos o circunstancias que determinasen una calificación distinta, siempre con respeto a las garantías procedimentales del interesado.

Sexto. Responsabilidad. Conforme al artículo 18 de la Ordenanza, son responsables de las infracciones las personas físicas o jurídicas titulares de las instalaciones. En consecuencia, existen indicios racionales de responsabilidad de Don Eduardo Alvarado Luna, como titular del establecimiento público denominado Bar «La Plaza» y de la instalación de veladores a la que se refieren los hechos.

Séptimo. Sanción posible. El artículo 26 de la Ordenanza establece para las faltas leves una multa de hasta **750 euros**. En esta fase inicial, y sin prejuzgar el resultado de la instrucción ni la cuantía que, en su caso, pudiera finalmente imponerse, se estima provisionalmente una sanción de **375 euros**, equivalente a la cuantía media del marco sancionador previsto para las faltas leves.

La cuantía definitiva deberá determinarse, en su caso, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los criterios de graduación previstos en el artículo 22 de la Ordenanza y en el artículo 29 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, previa valoración de las circunstancias agravantes o atenuantes que resulten acreditadas.

Octavo. Medidas provisionales. No se propone en este momento la adopción de medidas provisionales, sin perjuicio de que puedan acordarse durante la tramitación si resultaran necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, con sujeción al artículo 56 de la Ley 39/2015.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	80/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



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 expediente sancionador contra **Don Eduardo Alvarado Luna**, como titular del establecimiento público denominado Bar «La Plaza», por los hechos descritos en los antecedentes.

Segundo. Considerar provisionalmente acreditados, a efectos de la incoación, los siguientes hechos:

El día 13 de abril de 2026, en la terraza del establecimiento Bar «La Plaza», sito en calle San Juan de Medina Sidonia, se encontraba colocado al menos un taburete junto a la fachada del inmueble colindante, sin ajustarse al frente de fachada del establecimiento titular de la terraza, según la comprobación directa efectuada por los agentes de la Policía Local y las fotografías incorporadas al informe policial.

Tercero. Calificar provisionalmente los hechos como constitutivos de una **infracción leve** tipificada en el artículo 25.1.f) de la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores, en relación con los artículos 5.1.a), 5.2.a) y 10 de la misma Ordenanza.

Cuarto. Señalar que la infracción podría ser sancionada con multa de hasta **750 euros**, proponiéndose provisionalmente, sin prejuzgar el resultado de la instrucción, una multa de **375 euros**, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de graduación legalmente procedentes.

Quinto. Designar como **Instructor** del procedimiento a Don José Ángel Moreno Vaca y como **Secretario** del procedimiento a Don Antonio M. R., quienes podrán abstenerse de intervenir o ser recusados por los interesados en cualquier momento de la tramitación, de conformidad con los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Sexto. No adoptar medidas provisionales en este momento, sin perjuicio de las que puedan acordarse posteriormente conforme al artículo 56 de la Ley 39/2015.

Séptimo. Notificar el presente acuerdo de iniciación al Instructor, al Secretario del procedimiento y a Don Eduardo Alvarado Luna, como presunto responsable, concediéndole un plazo de **quince días** desde el día siguiente al de la notificación para formular alegaciones, aportar documentos y proponer las pruebas que estime pertinentes, con indicación de que podrá consultar el expediente y obtener copias de los documentos que lo integran.

Octavo. Informar al presunto responsable de que, en caso de no efectuar alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo concedido, el acuerdo podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, conforme al artículo 64.2.f) de la Ley 39/2015.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	81/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



Noveno. Informar al presunto responsable de que podrá reconocer voluntariamente su responsabilidad y, en su caso, efectuar el pago voluntario de la sanción antes de la resolución, con los efectos previstos en el artículo 85 de la Ley 39/2015, incluidas las reducciones que procedan, condicionadas al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.”

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

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.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	82/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==			

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.

17.1.- Expediente de urbanismo n.º 2026_11023_LAI_00043. Transmisión de licencia de actividad descrita como “Comercio al por menor de ropa de hogar, textiles y decoración” en C/ Ntra. Sra. de la Salud, 30.

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 Comunicación Previa suscrita por Doña Mónica López Alconchel para la transmisión de licencia de actividad, expediente nº 2026_11023_LAI_00043

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 02.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 16 de julio de 2026 y registrado con el número 7490 se presenta solicitud mediante modelo normalizado de Comunicación Previa suscrita por Doña Mónica López Alconchel para la transmisión de licencia de actividad descrita como “Comercio al por menor de ropa de hogar, textiles y decoración” en establecimiento sito en calle Ntra. Sra. De la Salud, 30.

Segundo.- Con fecha 18 de agosto de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe con la siguiente conclusión:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	83/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==		



“La comunicación previa cumple documentalmente con lo dispuesto en la normativa aplicable, por lo que se emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE respecto a la comunicación previa presentada por Mónica López Alconchel para la transmisión de licencia de apertura para la actividad “Comercio al por menor de ropa de hogar, textiles y decoración” en Calle Nuestra Señora de la Salud 30 Local.

Se recuerda que según el Artículo 6. “Desarrollo de las actividades” de la Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia, las personas titulares de las actividades y establecimientos están obligadas a desarrollarlas y mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y calidad ambiental, reduciendo la posible afección de los espacios públicos y empleando las mejores técnicas disponibles que, en su caso, resultaren necesarias para el cumplimiento de las condiciones expresadas.”

NORMATIVA APLICABLE

Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (artículo 3.2).

Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

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

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (artículo 13).

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 21.1).

Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio (en particular: Capítulo 5 del Título III, artículos 64 a 68, sobre cambios de titularidad de licencias de apertura; y artículo 82, sobre declaraciones responsables de cambios de titularidad en actividades preexistentes legalizadas por declaración responsable).

Vistos los fundamentos siguientes:

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

Esta naturaleza real conlleva el carácter transmisible de las licencias de apertura, pero la efectividad de la transmisión no está sujeta a la autorización, control o intervención administrativos, ni la Administración debe entrar en la relación, negocio o acto del que dicha transmisión derive, limitándose a determinar la persona a la que haya de considerarse como titular de la actividad a efectos de poder exigir las responsabilidades

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	84/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

que pudieran derivarse del desarrollo de esta, y que será la que resulte acreditada como la que efectivamente ejerce la actividad amparada por la licencia.

Segundo.– El artículo 3.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, determina de forma expresa que: “Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.”

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

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

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

Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas.

No serán transmisibles las licencias cuando el número de las otorgables fuere limitado.”

Del precepto transcrito se extraen las siguientes consecuencias jurídicas:

Con carácter general, las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio —categoría en la que se insertan las licencias de apertura o actividad— son transmisibles.

La transmisión únicamente exige la comunicación por escrito a la Corporación, que deben efectuar conjuntamente el antiguo y el nuevo empresario.

La falta de comunicación no invalida la transmisión ni afecta a la vigencia de la licencia, sino que determina que ambos —transmitente y adquirente— queden sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

Quedan exceptuadas de la libre transmisibilidad las licencias otorgadas en consideración a las cualidades personales del sujeto (intuitu personae), las que impliquen el ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público, y aquellas cuyo número de otorgables sea limitado.

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	85/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



Cuarto.– En estos casos la Administración no está obligada a dictar resolución de conformidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1, párrafo tercero, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que exceptúa de la obligación de resolver los supuestos de “procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración”. La comunicación de cambio de titularidad se incardina precisamente en este supuesto de excepción, pues el ejercicio del derecho a la transmisión está sometido únicamente al deber de comunicación.

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

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

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

Artículo 64. Alcance.

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

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

Artículo 65. Efectos.

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

La Comunicación Previa surtirá efectos desde la fecha de su presentación ante cualquiera de los registros que establece el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, salvo inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la comunicación.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	86/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

La licencia se transmitirá en las mismas condiciones en que fue otorgada, quedando el nuevo titular subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

El cambio de titularidad de la actividad constituye un supuesto de acto comunicado amparado en el carácter objetivo de las licencias sin que para ello sea necesario el trámite de audiencia al propietario del establecimiento.

Exista o no la comunicación de la transmisión de la licencia, quedará sujeta a todas las responsabilidades administrativas que se deriven el nuevo titular de la licencia.”

Este artículo despliega los principios generales del régimen de comunicación previa en el ámbito local. Destacan varios aspectos: (i) la transmisibilidad se configura como regla general, vehiculada a través de una Comunicación Previa en modelo normalizado; (ii) la comunicación despliega efectos inmediatos desde su presentación, salvo que concurren vicios esenciales de inexactitud, falsedad u omisión —lo que subraya su carácter no constitutivo—; (iii) la subrogación del nuevo titular en derechos y obligaciones opera en las mismas condiciones de la licencia originaria; (iv) se excluye expresamente el trámite de audiencia al propietario del establecimiento, lo que disocia la titularidad de la licencia de la propiedad del inmueble; y (v) la responsabilidad del nuevo titular se produce con independencia de que se haya formalizado o no la comunicación, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 66. Documentación.

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

Copia o referencia de la Licencia de Apertura que se transmite.

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

Recibo acreditativo del alta del nuevo titular en dicho Impuesto.”

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

Artículo 67. Tramitación.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	87/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



“1. Recibida la documentación indicada, se comprobará desde un punto de vista cuantitativo y formal que se aportan de forma completa y correcta todos los documentos exigidos y que éstos son coherentes entre sí.

Si el resultado de la mencionada comprobación fuese conforme se expedirá, previa resolución, nuevo documento acreditativo de la licencia de apertura en el que se actualice su titularidad.

Si, por el contrario, el resultado de la comprobación no fuese conforme, se concederá al interesado un plazo de diez días para que subsane las deficiencias. Transcurrido este plazo sin que se aporte la documentación requerida, se dictará resolución declarativa de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose al archivo de la misma.”

El procedimiento se estructura en tres fases: (i) comprobación cuantitativa y formal de la documentación —no de fondo, pues no se trata de un procedimiento autorizatorio—; (ii) si la comprobación es conforme, se dicta resolución expidiendo nuevo documento acreditativo con la titularidad actualizada; (iii) si no es conforme, se concede un plazo de subsanación de diez días, transcurrido el cual sin subsanar se declara que la comunicación no ha producido efectos y se archiva. Esta última previsión es relevante: la comunicación, pese a desplegar efectos desde su presentación, puede ser privada de ellos *ex tunc* si la documentación resultaba incompleta o incorrecta y no fue subsanada.

Artículo 68. Incumplimiento.

“Si una vez adoptada la resolución en la que se hace constar el nuevo titular de la licencia de apertura, se constata la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañó o incorporó a la Comunicación Previa, se dictará resolución que le imposibilite seguir ejerciendo la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.”

Este precepto contempla un control *a posteriori*: aun después de dictada la resolución de constancia del nuevo titular, la detección de vicios esenciales en la comunicación —inexactitud, falsedad u omisión— legitima a la Administración para imposibilitar la continuación de la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades de toda índole que procedan.

B) Cambios de titularidad en actividades legalizadas mediante declaración responsable (art. 82).

“1. En el caso de que exista modificación del titular de una actividad legalizada mediante declaración responsable, sin que se haya producido modificación alguna en la actividad, el establecimiento o sus instalaciones, el nuevo titular deberá aportar copia de la anterior declaración y presentar nueva declaración responsable acompañada de la documentación exigible en el artículo 78, excepto la recogida en sus apartados tercero, cuarto y quinto, y en la que conste la conformidad del anterior titular según modelo normalizado (debiéndose acompañar a estos efectos documento acreditativo de su personalidad) o, en su defecto, documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa*, bien de la propia declaración, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la declaración.”

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	88/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



“2. No obstante lo anterior, si entre la declaración responsable inicial y la que ahora se presente se hubiesen promulgado normas que exigiesen la adaptación de la actividad, deberá acompañarse la documentación técnica referida en el artículo 78, con el contenido necesario para dar respuesta a las necesidades de adaptación.”

“3. De no concurrir la circunstancia anterior, la actividad se entenderá correctamente legalizada atendiendo a las exigencias normativas exigibles al día de la fecha de presentación de la primera declaración responsable relativa a la actividad, el establecimiento y sus instalaciones.”

Este artículo establece un régimen paralelo para actividades legalizadas mediante declaración responsable. Las especialidades respecto del régimen de licencias son: (i) se exige nueva declaración responsable si bien se exceptúa la documentación técnica ya aportada en la declaración originaria (proyecto técnico, certificado final de instalación y certificado técnico); (ii) se mantiene la doble vía de acreditación de la transmisión (conformidad del anterior titular mediante modelo normalizado, o documento público o privado de transmisión); (iii) si entre la declaración inicial y la nueva se hubieran promulgado normas que exijan adaptación de la actividad, deberá aportarse la documentación técnica correspondiente a dicha adaptación; y (iv) en ausencia de nuevas normas, la actividad se entiende legalizada conforme a las exigencias vigentes en la fecha de la primera declaración responsable.

Sexto.– Es preciso indicar que en el ámbito autonómico andaluz, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, no contienen una regulación específica sobre la transmisión de licencias de actividad para actividades comerciales y de servicios, por lo que resulta de aplicación directa la normativa estatal básica constituida por la Ley 12/2012 y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de lo que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales en el marco de sus competencias, más allá de aplicación sistemática y análoga de la regulación de los usos.

La ordenanza municipal, como escalón normativo de desarrollo más próximo, se ajusta en todo caso a los principios y límites establecidos por la normativa estatal básica. No podrá, en consecuencia, establecer requisitos adicionales que desnaturalicen el régimen de mera comunicación o que condicionen la eficacia de la transmisión a una autorización administrativa previa, so pena de infringir el régimen de libre transmisibilidad derivado del artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y del artículo 3.2 de la Ley 12/2012. En este sentido, la regulación contenida en los artículos 64 a 68 de la Ordenanza de Medina Sidonia se ajusta a dichos parámetros, al configurar un procedimiento de comprobación exclusivamente formal y cuantitativa de la documentación, con efectos inmediatos desde la presentación de la comunicación y sin condicionar la eficacia de la transmisión a una autorización previa.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	89/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



Séptimo.– La transmisión opera en las mismas condiciones en que la actividad era ejercida por el anterior titular, sin que la Administración pueda, en el seno del expediente de cambio de titularidad, exigir nuevos requisitos o documentación adicional ajena al propio cambio de titularidad. La detección de eventuales deficiencias en el ejercicio de la actividad o en las condiciones del establecimiento deberá ser objeto, en su caso, de un procedimiento separado e independiente, con las debidas garantías de audiencia y contradicción.

CONCLUSIONES

Primera.– De acuerdo con el artículo 3.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios no están sujetos a licencia ni a autorización administrativa previa, bastando una comunicación por escrito del antiguo y nuevo titular a la Administración competente a los solos efectos informativos y de toma de razón.

Segunda.– La Administración no está obligada a dictar resolución expresa en estos procedimientos, conforme a la excepción prevista en el artículo 21.1, párrafo tercero, de la Ley 39/2015. La falta de comunicación no afecta a la vigencia de la licencia ni a la eficacia de la transmisión, pero determina que transmitente y adquirente queden solidariamente sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

Tercera.– La ordenanza municipal a partir de sus artículos 64 a 68 de la Ordenanza Municipal, el procedimiento se articula así:

La comunicación previa se presenta por el nuevo titular mediante modelo normalizado, acompañada de copia de la licencia transmitida, documento de cesión firmado por el anterior titular (o documento acreditativo de la transmisión inter vivos o mortis causa) y recibo del alta en el IAE (art. 66).

La comunicación surte efectos desde su presentación, siempre que no incurra en inexactitud, falsedad u omisión esencial, quedando el nuevo titular subrogado en derechos y obligaciones en las mismas condiciones de la licencia originaria (art. 65).

La Administración realiza una comprobación exclusivamente formal y cuantitativa de la documentación. Si es conforme, expide nuevo documento acreditativo con la titularidad actualizada. Si no lo es, concede diez días de subsanación; transcurridos sin subsanar, declara que la comunicación no ha producido efectos (art. 67).

Aun después de dictada la resolución de constancia, la detección sobrevenida de inexactitud, falsedad u omisión esencial legitima a la Administración para imposibilitar la continuación de la actividad (art. 68).

Cuarta.– Para las actividades legalizadas mediante declaración responsable, el artículo 82 de la misma Ordenanza exige la presentación de una nueva declaración responsable (no una mera comunicación previa) si bien se exceptúa la documentación técnica ya presentada en la declaración originaria, salvo que entre tanto se hubieran promulgado nuevas normas que exijan la adaptación de la actividad.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	90/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			

Quinta.- La ordenanza municipal no puede desvirtuar el carácter de mera comunicación del trámite ni condicionar la eficacia de la transmisión a una autorización administrativa previa. La regulación contenida en los artículos 64 a 68 de la Ordenanza analizada se ajusta a los parámetros de la normativa estatal básica, al limitar la intervención administrativa a una comprobación formal y cuantitativa.

Sexta.- El Ayuntamiento habrá de dictar un acto de constancia o toma de razón de la comunicación, expidiendo nuevo documento acreditativo de la licencia con la titularidad actualizada, notificarlo a los interesados con indicación del régimen de recursos procedente, y dar traslado al área correspondiente para la liquidación tributaria que, en su caso, corresponda.

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

Primero.- Tomar en razón de la comunicación previa para de la trasmisión de la titularidad de la actividad como “Comercio al por menor de ropa de hogar, textiles y decoración” en establecimiento sito en calle Ntra. Sra. De la Salud, 30, presentada a instancia de Doña Mónica López Alconchel.

Segundo.- Expídase nuevo documento acreditativo de la licencia de apertura en el que se actualice su titularidad.

Tercero.- Póngase en conocimiento del interesado que según el Artículo 6. “Desarrollo de las actividades” de la Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia, las personas titulares de las actividades y establecimientos están obligadas a desarrollarlas y mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y calidad ambiental, reduciendo la posible afección de los espacios públicos y empleando las mejores técnicas disponibles que, en su caso, resultaren necesarias para el cumplimiento de las condiciones expresadas.

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

Quinto.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/5/24 de la Tasa por la Actuación de Control Previo o Posterior al Inicio de Aperturas de Establecimientos:

1.-	Cambios de Titularidad de Licencia de Apertura	52,40 €
2.-	Pagado en autoliquidación	52,40 €
3.-	TOTAL LIQUIDACION (1-2)	0,00 €

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado		Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino		Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones			Página	91/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			



17.2.- Expediente de urbanismo n.º 2026_11023_LAI_00053. Transmisión de licencia de actividad descrita como “Clínica Dental” en Avda. de la Azocarrem, 13.

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

“Vista la Comunicación Previa suscrita por la mercantil POMBO MARRERO S.L. para la transmisión de licencia de actividad, expediente nº 2026_11023_LAI_00053

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 07.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Primero.- Con fecha 8 de julio de 2025 se presenta solicitud mediante modelo normalizado de Comunicación Previa suscrita por la mercantil POMBO MARRERO S.L. para la transmisión de licencia de actividad descrita como “clínica dental” en establecimiento sito en la Avda. de la Azocarrem, 13.

Segundo.- Con fecha 7 de noviembre de 2025, el arquitecto técnico municipal emite informe con la siguiente conclusión:

“La comunicación previa cumple documentalmente con lo dispuesto en la normativa aplicable, por lo que se emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE respecto a la comunicación previa presentada por Pombo Marrero, S.L. para la transmisión de licencia de apertura para la actividad “Consultas clínicas estomatología y odontología” en Avenida Azocarrem 13 Local Bajo.

Se recuerda que según el Artículo 6. “Desarrollo de las actividades” de la Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia, las personas titulares de las actividades y establecimientos están obligadas a desarrollarlas y mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y calidad ambiental, reduciendo la posible afección de los espacios públicos y empleando las mejores técnicas disponibles que, en su caso, resultaren necesarias para el cumplimiento de las condiciones expresadas.”

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (artículo 3.2).
- Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	92/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==			



- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (artículo 13).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 21.1).
- Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio (en particular: Capítulo 5 del Título III, artículos 64 a 68, sobre cambios de titularidad de licencias de apertura; y artículo 82, sobre declaraciones responsables de cambios de titularidad en actividades preexistentes legalizadas por declaración responsable).

Vistos los fundamentos siguientes:

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

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

Segundo.– El artículo 3.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, determina de forma expresa que: “Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.”

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

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	93/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



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

Del precepto transcrito se extraen las siguientes consecuencias jurídicas:

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

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

Cuarto.– En estos casos la Administración no está obligada a dictar resolución de conformidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1, párrafo tercero, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que exceptúa de la obligación de resolver los supuestos de “procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración”. La comunicación de cambio de titularidad se incardina precisamente en este supuesto de excepción, pues el ejercicio del derecho a la transmisión está sometido únicamente al deber de comunicación.

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

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

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

Artículo 64. Alcance.

“A efectos administrativos, el cambio de titularidad se define como el acto por el que la

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	94/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



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

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

Artículo 65. Efectos.

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

- La Comunicación Previa surtirá efectos desde la fecha de su presentación ante cualquiera de los registros que establece el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, salvo inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la comunicación.
- La licencia se transmitirá en las mismas condiciones en que fue otorgada, quedando el nuevo titular subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.
- El cambio de titularidad de la actividad constituye un supuesto de acto comunicado amparado en el carácter objetivo de las licencias sin que para ello sea necesario el trámite de audiencia al propietario del establecimiento.
- Exista o no la comunicación de la transmisión de la licencia, quedará sujeta a todas las responsabilidades administrativas que se deriven el nuevo titular de la licencia.”

Este artículo despliega los principios generales del régimen de comunicación previa en el ámbito local. Destacan varios aspectos: (i) la transmisibilidad se configura como regla general, vehiculada a través de una Comunicación Previa en modelo normalizado; (ii) la comunicación despliega efectos inmediatos desde su presentación, salvo que concurren vicios esenciales de inexactitud, falsedad u omisión —lo que subraya su carácter no constitutivo—; (iii) la subrogación del nuevo titular en derechos y obligaciones opera en las mismas condiciones de la licencia originaria; (iv) se excluye expresamente el trámite de audiencia al propietario del establecimiento, lo que disocia la titularidad de la licencia de la propiedad del inmueble; y (v) la responsabilidad del nuevo titular se produce con independencia de que se haya formalizado o no la comunicación, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 66. Documentación.

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

- Copia o referencia de la Licencia de Apertura que se transmite.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	95/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



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

- Recibo acreditativo del alta del nuevo titular en dicho Impuesto.”

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

Artículo 67. Tramitación.

“1. Recibida la documentación indicada, se comprobará desde un punto de vista cuantitativo y formal que se aportan de forma completa y correcta todos los documentos exigidos y que éstos son coherentes entre sí.

- Si el resultado de la mencionada comprobación fuese conforme se expedirá, previa resolución, nuevo documento acreditativo de la licencia de apertura en el que se actualice su titularidad.

- Si, por el contrario, el resultado de la comprobación no fuese conforme, se concederá al interesado un plazo de diez días para que subsane las deficiencias. Transcurrido este plazo sin que se aporte la documentación requerida, se dictará resolución declarativa de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose al archivo de la misma.”

El procedimiento se estructura en tres fases: (i) comprobación cuantitativa y formal de la documentación —no de fondo, pues no se trata de un procedimiento autorizatorio—; (ii) si la comprobación es conforme, se dicta resolución expidiendo nuevo documento acreditativo con la titularidad actualizada; (iii) si no es conforme, se concede un plazo de subsanación de diez días, transcurrido el cual sin subsanar se declara que la comunicación no ha producido efectos y se archiva. Esta última previsión es relevante: la comunicación, pese a desplegar efectos desde su presentación, puede ser privada de ellos *ex tunc* si la documentación resultaba incompleta o incorrecta y no fue subsanada.

Artículo 68. Incumplimiento.

“Si una vez adoptada la resolución en la que se hace constar el nuevo titular de la licencia de apertura, se constatase la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañó o incorporó a la

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	96/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



Comunicación Previa, se dictará resolución que le imposibilite seguir ejerciendo la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.”

Este precepto contempla un control *a posteriori*: aun después de dictada la resolución de constancia del nuevo titular, la detección de vicios esenciales en la comunicación — inexactitud, falsedad u omisión— legitima a la Administración para imposibilitar la continuación de la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades de toda índole que procedan.

B) Cambios de titularidad en actividades legalizadas mediante declaración responsable (art. 82).

“1. En el caso de que exista modificación del titular de una actividad legalizada mediante declaración responsable, sin que se haya producido modificación alguna en la actividad, el establecimiento o sus instalaciones, el nuevo titular deberá aportar copia de la anterior declaración y presentar nueva declaración responsable acompañada de la documentación exigible en el artículo 78, excepto la recogida en sus apartados tercero, cuarto y quinto, y en la que conste la conformidad del anterior titular según modelo normalizado (debiéndose acompañar a estos efectos documento acreditativo de su personalidad) o, en su defecto, documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa*, bien de la propia declaración, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la declaración.”

“2. No obstante lo anterior, si entre la declaración responsable inicial y la que ahora se presente se hubiesen promulgado normas que exigiesen la adaptación de la actividad, deberá acompañarse la documentación técnica referida en el artículo 78, con el contenido necesario para dar respuesta a las necesidades de adaptación.”

“3. De no concurrir la circunstancia anterior, la actividad se entenderá correctamente legalizada atendiendo a las exigencias normativas exigibles al día de la fecha de presentación de la primera declaración responsable relativa a la actividad, el establecimiento y sus instalaciones.”

Este artículo establece un régimen paralelo para actividades legalizadas mediante declaración responsable. Las especialidades respecto del régimen de licencias son: (i) se exige nueva declaración responsable si bien se exceptúa la documentación técnica ya aportada en la declaración originaria (proyecto técnico, certificado final de instalación y certificado técnico); (ii) se mantiene la doble vía de acreditación de la transmisión (conformidad del anterior titular mediante modelo normalizado, o documento público o privado de transmisión); (iii) si entre la declaración inicial y la nueva se hubieran promulgado normas que exijan adaptación de la actividad, deberá aportarse la documentación técnica correspondiente a dicha adaptación; y (iv) en ausencia de nuevas normas, la actividad se entiende legalizada conforme a las exigencias vigentes en la fecha de la primera declaración responsable.

Sexto.– Es preciso indicar que en el ámbito autonómico andaluz, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	97/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			



Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, no contienen una regulación específica sobre la transmisión de licencias de actividad para actividades comerciales y de servicios, por lo que resulta de aplicación directa la normativa estatal básica constituida por la Ley 12/2012 y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de lo que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales en el marco de sus competencias, más allá de aplicación sistemática y análoga de la regulación de los usos.

La ordenanza municipal, como escalón normativo de desarrollo más próximo, se ajusta en todo caso a los principios y límites establecidos por la normativa estatal básica. No podrá, en consecuencia, establecer requisitos adicionales que desnaturalicen el régimen de mera comunicación o que condicionen la eficacia de la transmisión a una autorización administrativa previa, so pena de infringir el régimen de libre transmisibilidad derivado del artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y del artículo 3.2 de la Ley 12/2012. En este sentido, la regulación contenida en los artículos 64 a 68 de la Ordenanza de Medina Sidonia se ajusta a dichos parámetros, al configurar un procedimiento de comprobación exclusivamente formal y cuantitativa de la documentación, con efectos inmediatos desde la presentación de la comunicación y sin condicionar la eficacia de la transmisión a una autorización previa.

Séptimo.– La transmisión opera en las mismas condiciones en que la actividad era ejercida por el anterior titular, sin que la Administración pueda, en el seno del expediente de cambio de titularidad, exigir nuevos requisitos o documentación adicional ajena al propio cambio de titularidad. La detección de eventuales deficiencias en el ejercicio de la actividad o en las condiciones del establecimiento deberá ser objeto, en su caso, de un procedimiento separado e independiente, con las debidas garantías de audiencia y contradicción.

Vistas las siguientes conclusiones:

Primera.– De acuerdo con el artículo 3.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios no están sujetos a licencia ni a autorización administrativa previa, bastando una comunicación por escrito del antiguo y nuevo titular a la Administración competente a los solos efectos informativos y de toma de razón.

Segunda.– La Administración no está obligada a dictar resolución expresa en estos procedimientos, conforme a la excepción prevista en el artículo 21.1, párrafo tercero, de la Ley 39/2015. La falta de comunicación no afecta a la vigencia de la licencia ni a la eficacia de la transmisión, pero determina que transmitente y adquirente queden solidariamente sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

Tercera.– La ordenanza municipal a partir de sus artículos 64 a 68 de la Ordenanza Municipal, el procedimiento se articula así:

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	98/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



- La comunicación previa se presenta por el nuevo titular mediante modelo normalizado, acompañada de copia de la licencia transmitida, documento de cesión firmado por el anterior titular (o documento acreditativo de la transmisión inter vivos o mortis causa) y recibo del alta en el IAE (art. 66).
- La comunicación surte efectos desde su presentación, siempre que no incurra en inexactitud, falsedad u omisión esencial, quedando el nuevo titular subrogado en derechos y obligaciones en las mismas condiciones de la licencia originaria (art. 65).
- La Administración realiza una comprobación exclusivamente formal y cuantitativa de la documentación. Si es conforme, expide nuevo documento acreditativo con la titularidad actualizada. Si no lo es, concede diez días de subsanación; transcurridos sin subsanar, declara que la comunicación no ha producido efectos (art. 67).
- Aun después de dictada la resolución de constancia, la detección sobrevenida de inexactitud, falsedad u omisión esencial legitima a la Administración para imposibilitar la continuación de la actividad (art. 68).

Cuarta.- Para las actividades legalizadas mediante declaración responsable, el artículo 82 de la misma Ordenanza exige la presentación de una nueva declaración responsable (no una mera comunicación previa) si bien se exceptúa la documentación técnica ya presentada en la declaración originaria, salvo que entre tanto se hubieran promulgado nuevas normas que exijan la adaptación de la actividad.

Quinta.- La ordenanza municipal no puede desvirtuar el carácter de mera comunicación del trámite ni condicionar la eficacia de la transmisión a una autorización administrativa previa. La regulación contenida en los artículos 64 a 68 de la Ordenanza analizada se ajusta a los parámetros de la normativa estatal básica, al limitar la intervención administrativa a una comprobación formal y cuantitativa.

Sexta.- El Ayuntamiento habrá de dictar un acto de constancia o toma de razón de la comunicación, expidiendo nuevo documento acreditativo de la licencia con la titularidad actualizada, notificarlo a los interesados con indicación del régimen de recursos procedente, y dar traslado al área correspondiente para la liquidación tributaria que, en su caso, corresponda.

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

Primero.- Tomar en razón de la comunicación previa para de la transmisión de la titularidad de la actividad como “clínica dental” en establecimiento sito en la Avda. de la Azocarrem, 13 presentada a instancia de la mercantil POMBO MARRERO S.L.

Segundo.- Expídase nuevo documento acreditativo de la licencia de apertura en el que se actualice su titularidad.

Tercero.- Póngase en conocimiento del interesado que según el Artículo 6. “Desarrollo de las actividades” de la Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia, las personas titulares de las actividades y establecimientos están obligadas a desarrollarlas y mantenerlos en las

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdwIM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	99/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdwIM50A==			

debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y calidad ambiental, reduciendo la posible afección de los espacios públicos y empleando las mejores técnicas disponibles que, en su caso, resultaren necesarias para el cumplimiento de las condiciones expresadas.

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

Quinto.- Aprobar la liquidación nº 23/2026/5/26 de la Tasa por la Actuación de Control Previo o Posterior al Inicio de Aperturas de Establecimientos según el siguiente detalle:

1.-	Cambios de Titularidad de Licencia de Apertura	52,40 €
2.-	Pagado en autoliquidación	52,40 €
3.-	TOTAL LIQUIDACION (1-2)	0,00 €

17.3.- Expediente de urbanismo nº 2025_11023_RMA_00001. Solicitud de autorización y registro de Núcleo Zoológico destinado a criadero canino. Solicitud denegada

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

“Vista la solicitud de autorización y registro de núcleo zoológico, expediente nº 2025_11023_RMA_00001

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 01.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Con fecha 5 de julio de 2022 (registro de entrada nº 2022007230E), D. Ignacio José Pérez Domínguez, presentó solicitud de autorización y registro de núcleo zoológico destinado a criadero canino, acompañada del certificado para núcleo zoológico y memoria descriptiva suscritos por el propio solicitante en su condición de veterinario colegiado (Colegio Veterinario de Cádiz), y de la comunicación de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 04/07/2022, por la que se declinaba a favor del Ayuntamiento la competencia sobre la inscripción de los centros para la venta, adiestramiento y cuidado temporal de los animales de compañía.

Con fecha 14 de febrero de 2025 (registro de entrada nº 2023010358E) se aportó, según requerimiento, plano de situación firmado por el arquitecto D. José María Gómez Delgado. La actividad proyectada consiste en un criadero canino dedicado a la cría de cachorros de

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	100/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				

las especies más comunes, legalmente autorizadas, con una capacidad máxima prevista de treinta (30) animales en las épocas de parto.

La parcela se ubica en el Polígono 20 Parcela 17 – El Cernícalo, término municipal de Medina Sidonia (Cádiz), referencias catastrales 11023A020000170000ZF y 11023A020000170001XG, clasificada, según el planeamiento municipal vigente, como suelo no urbanizable de carácter rural o natural (régimen general), con afección de suelo de especial protección por legislación específica: cauces y márgenes de ríos y arroyos.

Con fecha 24/06/2026 se emitió informe técnico del Área de Urbanismo (expediente 2025-11023-RMA-00001, anterior 554/22), de carácter desfavorable, por resultar la documentación incompleta o incorrecta, por la existencia de construcciones sin título habilitante, y por no haberse tramitado la actuación como extraordinaria en suelo rústico, invocando expresamente el artículo 151 de la Ley 7/2021 (LISTA) ante la ausencia de licencia.

MARCO NORMATIVO APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y PGOU (adaptación parcial a la LOUA) de Medina Sidonia.
- Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal.
- Ley 11/2003, de 24 de noviembre, de protección de los animales en Andalucía.
- Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales en Andalucía.
- Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, en cuanto al instrumento de prevención ambiental de la actividad (licencia ambiental municipal).
- Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, y Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Centros Veterinarios y Centros para la Venta, Adiestramiento y Cuidado de los Animales de Compañía.

Vistos los fundamentos siguientes:

PRIMERO. Doble vertiente del control administrativo sobre la actividad

La actividad de criadero canino está sometida a un doble control administrativo, sectorial y urbanístico, que no se confunden.

En la vertiente sectorial, los criaderos tienen la consideración de núcleos zoológicos y, como tales, deben inscribirse en el Registro Único de Ganadería de Andalucía contando con la autorización prevista en el artículo 36 de la Ley 8/2003, de sanidad animal, conforme al artículo 15 del Decreto 65/2012. La jurisprudencia del TSJ de Andalucía ha recogido expresamente esta exigencia al señalar que los núcleos zoológicos "deberán inscribirse en el Registro Único de Ganadería de Andalucía, en la sección de Explotaciones Ganaderas de Andalucía (...) y deberán contar para su inscripción con la

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	101/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



autorización prevista en el artículo 36 de la Ley 8/2003, de 24 de abril" (sentencia n. 518/2026).

No obstante, tratándose de centros para la venta, adiestramiento y cuidado temporal de los animales de compañía —categoría en la que se encuadran los criaderos de perros—, la competencia para su inscripción y autorización es municipal, conforme a los artículos 20 y 32.d) de la Ley 11/2003 y al artículo 16 del Decreto 65/2012, como así lo comunicó la propia Delegación Territorial en su escrito de 04/07/2022, debiendo el Ayuntamiento comunicar de oficio a la Delegación las inscripciones o cancelaciones a efectos de actualización del Registro Único (SIGGAN). La asunción de la competencia municipal en el plano sectorial no dispensa, en ningún caso, del cumplimiento del control urbanístico y de actividad.

En la vertiente urbanística y de actividad, el artículo 20.3.b) de la Ley 11/2003 exige que estos centros cuenten con licencia municipal para el desarrollo de la actividad. Esta exigencia es independiente de la autorización sectorial: los usos del suelo, incluida la instalación de un núcleo zoológico destinado a perrera, están sujetos a licencia urbanística municipal "con independencia de las autorizaciones o informes sectoriales que sean procedentes", debiendo ser compatibles con la clasificación y calificación urbanística del suelo (sentencia n. 200/2026).

SEGUNDO. Régimen del suelo y necesidad de tramitación como actuación extraordinaria

El artículo 20 de la LISTA condiciona toda actuación sobre suelo rústico a su compatibilidad con el régimen del suelo, la ordenación territorial y urbanística y la legislación sectorial, prohibiendo además que induzca a la formación de nuevos asentamientos.

El artículo 21 de la LISTA delimita los usos ordinarios del suelo rústico como los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. El criadero canino, consistente en la cría y venta de animales de compañía con finalidad lucrativa, no constituye una explotación ganadera ligada al aprovechamiento de la finca, por lo que no puede encuadrarse entre los usos ordinarios del suelo rústico. Así lo aprecia el informe técnico municipal al señalar que "la implantación de una actividad de núcleo zoológico no constituye, con carácter general, un uso ordinario vinculado al aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o cinegético de la finca".

En consecuencia, la actividad únicamente podría legitimarse, en su caso, como actuación extraordinaria de las previstas en el artículo 22 de la LISTA, que exige una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos, con trámite de información pública y audiencia de los titulares de terrenos colindantes, y el abono de la prestación compensatoria del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras (art. 22.5 LISTA).

A este respecto, la doctrina del TSJ de Andalucía es terminante: la utilidad pública o interés social que justificaría la implantación de un criadero de perros en suelo no urbanizable debe acreditarse de forma "seria, exhaustiva y acabada", siendo insuficiente la mera invocación de repercusión económica favorable o de creación de puestos de trabajo (sentencia n. 485/2025). En el presente expediente no consta la tramitación de actuación extraordinaria alguna, ni la acreditación del interés público o social, ni el estudio

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10	
Observaciones		Página	102/110	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			

de alternativas de emplazamiento en suelo urbano o industrial.

TERCERO. La afección a suelo de especial protección por legislación específica

El informe técnico constata que la parcela se encuentra afectada por suelo de especial protección por legislación específica: cauces y márgenes de ríos y arroyos. Conforme al artículo 19.3 de la LISTA, en los suelos rústicos especialmente protegidos los derechos de uso quedan sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección, conforme al régimen establecido en la legislación y ordenación sectorial.

Esta afección, según el propio informe técnico, "puede condicionar la actuación", lo que refuerza la improcedencia de otorgar la autorización sin la previa tramitación de la actuación extraordinaria con los informes sectoriales correspondientes (organismo de cuenca y órgano competente en materia de protección de cauces).

CUARTO. La ausencia de título habilitante y la disciplina urbanística

El informe técnico constata la existencia en la parcela de varias construcciones, algunas de uso residencial, sin que conste en el Área de Urbanismo expediente alguno de licencia de obra, de legalización o de declaración de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

El artículo 151 de la LISTA es claro al respecto: ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por la Ley, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella. Las medidas pueden consistir en la prohibición de continuar la actuación, cese de suministros, desmantelamiento de instalaciones, demolición total o parcial y cuantas sean necesarias en función del alcance de la ilegalidad (art. 151.3 LISTA).

El artículo 152 de la LISTA regula el procedimiento, que exige informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación vigente y audiencia al interesado, y solo concede plazo de legalización cuando las obras "pudieran ser compatibles con la ordenación vigente" (art. 152.6). La jurisprudencia confirma que, tratándose de obras manifiestamente incompatibles con la ordenación, no resulta preceptivo el requerimiento previo de legalización, pues la ilegalidad resulta evidente de la propia clasificación del suelo.

En cuanto al plazo de ejercicio de la potestad de restablecimiento, el artículo 153 de la LISTA fija la regla general de seis años desde la completa terminación o desde la aparición de signos externos. No obstante, si se trata de un uso que continúa en curso, la potestad de cese del uso se ejerce mientras el uso se esté realizando, al tratarse de una actividad de tracto continuo, como ha declarado el TSJ de Andalucía (sentencia n. 200/2026).

QUINTO. Vertiente sectorial y consecuencias de la explotación sin autorización

Al margen del plano urbanístico, la actividad se viene desarrollando sin la preceptiva autorización e inscripción como núcleo zoológico. Conforme al artículo 2.2 del Decreto 65/2012, la explotación que no está inscrita en el registro correspondiente se reputa clandestina, concepto jurídico preciso cuya concurrencia no depende del conocimiento previo de la Administración ni de la prolongación temporal de la actividad,

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	103/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				



correspondiendo al titular acreditar el cumplimiento de las formalidades exigidas para desvirtuar dicho carácter (sentencia n. 415/2022).

Asimismo, la actividad de criadero de animales de compañía queda sujeta al instrumento municipal de prevención ambiental consistente en la licencia ambiental, definida como la resolución del órgano competente del ayuntamiento que determina, a los efectos de la protección del medio ambiente y de la salud de las personas, la viabilidad ambiental de la actuación (artículo 4 de la Ley 2/2026). Conforme al artículo 89 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, se encuentran sometidas a licencia ambiental las actuaciones señaladas en su anexo I, estableciendo que no podrá otorgarse licencia o autorización sustantiva de cualquier Administración sin haber obtenido previamente la licencia ambiental, sin que conste su tramitación en el expediente.

Finalmente, la realización de actuaciones sin licencia constituye infracción urbanística grave conforme al artículo 161.3.a) de la LISTA, y, en su caso, infracción contra la ordenación del territorio si incide en suelo rústico especialmente protegido (art. 161.5 y 161.7 LISTA). El procedimiento de restablecimiento de la legalidad y el sancionador son independientes y compatibles entre sí, sin que la demolición tenga naturaleza sancionadora.

CONCLUSIONES

Primera. El criadero canino no constituye un uso ordinario del suelo rústico, por lo que su implantación exige la previa tramitación de una actuación extraordinaria conforme al artículo 22 de la LISTA, con proyecto de actuación, autorización previa, prestación compensatoria, licencia ambiental y licencia de obras, sin que dicha tramitación conste en el expediente.

Segunda. La autorización y registro del núcleo zoológico no puede prosperar sin la previa compatibilidad urbanística. La licencia municipal de actividad (art. 20 Ley 11/2003) y la autorización e inscripción sectorial (Decreto 65/2012) son presupuestos acumulativos; la conformidad sectorial no subsana la disconformidad urbanística ni la ausencia de la actuación extraordinaria.

Tercera. Procede el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las construcciones e instalaciones existentes en la parcela sin título habilitante, al amparo de los artículos 151 y 152 de la LISTA.

Cuarta. Existen responsabilidades adicionales: la actividad desarrollada sin autorización e inscripción constituye explotación clandestina a efectos del Decreto 65/2012 y carece de la preceptiva licencia ambiental, lo que puede dar lugar a medidas sectoriales y sanciones independientes de las urbanísticas.

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	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49		
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10		
Observaciones		Página	104/110		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==				

Primero. Denegar la autorización y registro del núcleo zoológico destinado a criadero canino solicitada por D. Ignacio José Pérez Domínguez, por no haberse tramitado la preceptiva actuación extraordinaria en suelo rústico (proyecto de actuación con autorización previa), por resultar la documentación incompleta o incorrecta conforme al artículo 12 de la Ordenanza Municipal de Actividades, y por existir construcciones sin título habilitante, todo ello conforme al informe técnico municipal de 24/06/2026, sin perjuicio de que el interesado pueda instar en su caso la tramitación de la actuación extraordinaria que legitime la actividad.

Segundo. Dar traslado al Área de Urbanismo para la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las construcciones e instalaciones existentes en la parcela sin título habilitante, conforme a los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2021 (LISTA).

Tercero. Dar traslado del presente acuerdo y del expediente a la Consejería competente en materia de ganadería y sanidad animal de la Junta de Andalucía, a los efectos de la actualización del Registro Único de Ganadería de Andalucía (SIGGAN) y de las medidas de salvaguarda sanitaria que procedan respecto de la explotación carente de autorización e inscripción como núcleo zoológico, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 65/2012, de 13 de marzo.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de los recursos administrativos y contencioso-administrativos procedentes.”

17.4.- Expediente de urbanismo n.º 2026_11023_RMA_00021. Solicitud de autorización y registro de Núcleo Zoológico destinado a criadero canino. Solicitud denegada.

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

“Visto el expediente iniciado sobre autorización de núcleo zoológico, expediente nº 2026_11023_RMA_00021.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 01.09.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

- Con fecha 07/03/2025 (registro de entrada nº 2025002248E), D. Adrián López Barberán presentó solicitud de autorización y registro de núcleo zoológico para criadero canino, acompañada del proyecto de núcleo zoológico y memoria descriptiva suscrito por el veterinario D. José Manuel Guerra Román.

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	105/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==				



- La actividad proyectada consiste en un criadero canino dedicado a la cría y reproducción para venta de perros de las razas Bulldog Francés, American Bully y Rottweiler, con un censo actual declarado de 19 animales y capacidad para aproximadamente 20.
- La parcela se ubica en suelo clasificado, según el planeamiento municipal vigente, como suelo no urbanizable de carácter rural o natural (régimen general) y, en la zona concreta de implantación de la actividad, como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (protección y arbolado).
- El informe de Policía Local de 16/10/2024 describe las instalaciones en uso y funcionamiento, sin que conste en el Área de Urbanismo título habilitante alguno para las construcciones e instalaciones ejecutadas.
- Con fecha 19/01/2026 se emitió informe técnico del Área de Urbanismo (expediente de solicitud de autorización de núcleo zoológico 158/25), de carácter desfavorable, por no poder encuadrarse la actuación en los usos permitidos para la calificación del suelo, invocando expresamente el artículo 151 de la Ley 7/2021 (LISTA) ante la ausencia de licencia.

MARCO NORMATIVO APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y PGOU (adaptación parcial a la LOUA) de Medina Sidonia.
- Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal.
- Ley 11/2003, de 24 de noviembre, de protección de los animales en Andalucía.
- Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales en Andalucía.
- Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, en cuanto a la prevención ambiental de la actividad (licencia ambiental municipal).

Vistos los siguientes fundamentos:

PRIMERO. Doble vertiente del control administrativo sobre la actividad

La actividad de criadero canino está sometida a un doble control administrativo, sectorial y urbanístico, que no se confunden.

En la vertiente sectorial, los criaderos tienen la consideración de núcleos zoológicos y, como tales, deben inscribirse en el Registro Único de Ganadería de Andalucía contando con la autorización prevista en el artículo 36 de la Ley 8/2003, de sanidad animal, conforme al artículo 15 del Decreto 65/2012. La jurisprudencia del TSJ de Andalucía ha recogido expresamente esta exigencia al señalar que "los núcleos zoológicos deberán inscribirse en el Registro Único de Ganadería de Andalucía (...) y deberán contar para su inscripción con la autorización prevista en el artículo 36 de la Ley 8/2003, de 24 de abril" (sentencia n. 518/2026).

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	106/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



En la vertiente urbanística y de actividad, el artículo 20 de la Ley 11/2003 exige que estos centros cuenten con licencia municipal para el desarrollo de la actividad. Esta exigencia es independiente de la autorización sectorial: los usos del suelo, incluida la instalación de un núcleo zoológico destinado a perrera, están sujetos a licencia urbanística municipal "con independencia de las autorizaciones o informes sectoriales que sean procedentes", debiendo ser compatibles con la clasificación y calificación urbanística del suelo (sentencia n. 200/2026).

La tramitación municipal del expediente refleja correctamente esta dualidad: la competencia autonómica en materia de sanidad animal fue declinada a favor del Ayuntamiento en lo relativo a la autorización de núcleo zoológico, pero ello no dispensa del cumplimiento del control urbanístico.

SEGUNDO. Régimen del suelo y compatibilidad del uso

El artículo 20 de la LISTA condiciona toda actuación sobre suelo rústico a su **compatibilidad con el régimen del suelo, la ordenación territorial y urbanística y la legislación sectorial**, prohibiendo además que induzca a la formación de nuevos asentamientos (artículo 20 LISTA).

En suelo rústico especialmente protegido, los derechos de uso quedan sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores que motivaron la protección, conforme al artículo 19.3 de la LISTA. El PGOU de Medina Sidonia, en su capítulo 9.3.2.1, prohíbe en el suelo no urbanizable protegido por vegetación y arbolado, entre otros, **los usos industriales, los usos de utilidad pública e interés social y cualquier edificación que no esté ligada directamente a la explotación** (agraria o forestal).

El criadero canino es una actividad de cría y venta de animales de compañía con finalidad lucrativa, desvinculada del aprovechamiento agrícola, forestal o ganadero ligado a la explotación del suelo. No constituye un uso ordinario del suelo rústico (agrícola, ganadero, forestal o análogo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales) en los términos del artículo 21 de la LISTA, ni una actuación de interés público o social que haya de emplazarse necesariamente en suelo rústico (artículo 22 LISTA). La doctrina del TSJ de Andalucía es terminante en este punto: la utilidad pública o interés social de un criadero de perros debe acreditarse de forma "seria, exhaustiva y acabada", siendo insuficiente la mera invocación de repercusión económica favorable o de creación de puestos de trabajo (sentencia n. 485/2025).

En consecuencia, la conclusión del informe técnico —incompatibilidad del uso con la calificación del suelo— resulta jurídicamente fundada.

TERCERO. La ausencia de título habilitante y la disciplina urbanística

El informe técnico constata que no existe título habilitante alguno para las construcciones e instalaciones declaradas. El artículo 151 de la LISTA es claro al respecto: ante actuaciones realizadas sin licencia, la Administración **acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella** (artículo 151 LISTA).

Dado que, conforme al análisis anterior, las construcciones y el uso resultan incompatibles con la calificación del suelo, la legalización no es viable, por lo que procedería el restablecimiento de la legalidad mediante las medidas del artículo 151.3 (cese del uso,

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	107/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



demolición, desmontaje, etc.). El artículo 152 de la LISTA regula el procedimiento, que exige informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad y audiencia al interesado, y solo concede plazo de legalización cuando las obras "pudieran ser compatibles con la ordenación vigente" (art. 152.6).

La jurisprudencia confirma que, tratándose de obras manifiestamente incompatibles con la ordenación, no resulta preceptivo el requerimiento previo de legalización, pues la ilegalidad resulta evidente de la propia clasificación del suelo.

En cuanto al plazo de ejercicio de la potestad de restablecimiento, el artículo 153 de la LISTA fija la regla general de seis años desde la completa terminación o desde la aparición de signos externos. No obstante, si se trata de un uso que continúa en curso (las instalaciones se encontraban en funcionamiento según el informe de Policía Local), la potestad de cese del uso se ejerce mientras el uso se esté realizando, al tratarse de una actividad de tracto continuo, como ha declarado el TSJ de Andalucía (sentencia n. 200/2026).

CUARTO. Vertiente sectorial: explotación sin autorización

Al margen del plano urbanístico, la actividad se viene desarrollando sin la preceptiva autorización e inscripción como núcleo zoológico. Conforme al artículo 2.2 del Decreto 65/2012, la explotación que no está inscrita en el registro correspondiente se reputa **clandestina**, concepto jurídico preciso cuya concurrencia no depende del conocimiento previo de la Administración (sentencia n. 415/2022). Esta vertiente habilita, en su caso, medidas de salvaguarda sanitaria con independencia del procedimiento urbanístico.

Asimismo, la actividad de criadero de animales queda sujeta al instrumento municipal de prevención ambiental —la licencia ambiental— conforme a la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, que ha sustituido a la Ley 7/2007; la jurisprudencia recaída bajo el régimen anterior ya reconocía la sujeción del criadero de animales a dicho instrumento municipal de prevención ambiental (epígrafe 13.55 del Anexo I de la derogada Ley 7/2007) (sentencia ROJ STSJ AND 16901/2023).

QUINTO. Posibles consecuencias sancionadoras

La realización de actuaciones sin licencia constituye infracción urbanística grave conforme al artículo

161.3.a) de la LISTA, y, en su caso, infracción contra la ordenación del territorio si incide en suelo rústico especialmente protegido (art. 161.5 y 161.7). El procedimiento de restablecimiento de la legalidad y el sancionador son independientes y compatibles entre sí, sin que la demolición tenga naturaleza sancionadora (sentencia ROJ STSJ AND 18370/2021).

CONCLUSIONES

- El criadero canino es un uso no compatible con el suelo no urbanizable de especial protección por vegetación y arbolado del PGOU de Medina Sidonia, que prohíbe los usos industriales y las edificaciones no ligadas a la explotación agropecuaria del suelo.
- La autorización de núcleo zoológico no puede prosperar sin la previa compatibilidad urbanística. La licencia municipal de actividad (art. 20 Ley 11/2003) y la autorización

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	108/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIrG2M+QgZdWiM50A==		



sectorial (Decreto 65/2012) son presupuestos acumulativos; la conformidad sectorial no subsana la disconformidad urbanística.

- Procede el restablecimiento de la legalidad urbanística. Al no ser legalizables las construcciones y el uso por su incompatibilidad manifiesta con la ordenación, la Administración debe ordenar el cese del uso y las medidas de adecuación de la realidad física (art. 151 LISTA), sin que sea preceptivo el requerimiento previo de legalización.

- Existen responsabilidades adicionales. La actividad desarrollada sin autorización constituye explotación clandestina a efectos del Decreto 65/2012 y carece de la preceptiva licencia ambiental municipal (Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía), lo que puede dar lugar a medidas sectoriales y sanciones independientes de las urbanísticas.

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. Denegar la autorización y registro del núcleo zoológico destinado a criadero canino, solicitada por D. Adrián López Barberán, por resultar la actividad incompatible con la clasificación y calificación urbanística del suelo en que se pretende ubicar —suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, protección y arbolado—, conforme al informe técnico municipal de 19/01/2026 y al régimen de usos del planeamiento general vigente, que prohíbe en dicha categoría de suelo los usos pretendidos y toda edificación no ligada directamente a la explotación agropecuaria del terreno.

Segundo. Dar traslado al área de urbanismo para la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las construcciones, instalaciones y del uso de criadero canino ejecutados sin título habilitante

Tercero. Dar traslado del presente acuerdo y del expediente a la Consejería competente en materia de ganadería y sanidad animal de la Junta de Andalucía, a los efectos de las medidas de salvaguarda sanitaria que procedan respecto de la explotación carente de autorización e inscripción como núcleo zoológico, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 65/2012, de 13 de marzo.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de los recursos administrativos y contencioso-administrativos procedentes.”

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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

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

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino	Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones		Página	109/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIRg2M+QgZdWiM50A==		



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.

No hubo.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.,

No hubo.

PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.

No hubo.

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

Vº. Bº. EL PRESIDENTE
José Manuel Ruiz Alvarado.

LA SECRETARIA GENERAL
Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado			Firmado	29/09/2026 11:47:49
	Cristina Barrera Merino			Firmado	29/09/2026 11:45:10
Observaciones				Página	110/110
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/bfpoUNIr2M+QgZdWiM50A==				

