

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADA EL DIA 5 DE MARZO DEL AÑO 2025**

**SEÑORES ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Sr. Alcalde**

Don José Manuel Ruiz Alvarado

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

D<sup>a</sup> María Isabel Gautier Bolaños

D. José María Bancalero García

D<sup>a</sup> Carola Patrizia Cornelissen

D<sup>a</sup> Davinia M.<sup>a</sup> Calderón Sánchez

D<sup>a</sup> Lorena Pérez Benítez

**Secretaria General:**

Doña Cristina Barrera Merino.

**Interventor:**

Don Manuel Javier Cabeza Martínez.

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en segunda convocatoria siendo las 10:30 horas del día 5 de marzo de 2025, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión extraordinaria, concurriendo los/as Señores/as miembros indicados.

Junto con convocatoria se ha remitido a los miembros de este órgano el Acta en borrador de la sesión anterior y las propuestas que se someten a aprobación.


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 DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES ANTERIORES**

Por mí, la Secretaria General se presenta el borrador del acta de la sesión de fecha 24 de febrero de 2025, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

**PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

**2.1.- Expediente de Urbanismo nº 697/2024. Licencia de obras en Paraje**

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		1/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

**El Bonete, Parc. 85, Pol. 10.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

**“ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 18 de septiembre de 2024 Don Jesús Lucero Sánchez en representación de Don Marc Kay Galberg Wolff presenta en el registro de entrada municipal, solicitud de licencia de obras para construcción de un aljibe en una finca rústica sita en el paraje El Bonete (parcela 85 del polígono 10 de catastro de rústica de este municipio), de Medina Sidonia.

**Segundo.-** Con fecha 28 de octubre de 2024, la arquitecta municipal emite informe en el que concluye

*“Examinada la documentación presentada esta resulta concordante con el planeamiento vigente así como las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación desde el planeamiento general por lo que se INFORMA FAVORABLE considerando que se puede proceder a la concesión de la licencia solicitada.*

**CONDICIONANTES:**


*1. Según lo dispuesto en el artículo 293 del RLISTA 7/2021, será necesaria la solicitud de licencia de ocupación tras la realización de las obras permitidas, para ello se deberá presentar:*

*- Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.*

*- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora (boletines) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.*

*- Certificado / autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de ocupación.*

*- Registro de Alta de edificación en catastro”*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

**Cuarto.**-Con fecha 10 de enero de 2025 se emite informe favorable por la asesora jurídica del servicio de asistencia a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

**Quinto.**- Con fecha 18 de febrero de 2025 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO.**- De acuerdo con la normativa estatal, representado por lo dispuesto en el artículo 12 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 por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26 del citado Real Decreto Legislativo


Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

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

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

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

En el ámbito de la normativa autonómica, los derechos y deberes de la propiedad en el suelo rústico comprende, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo,

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		3/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

entre otros, de los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

Así mismo comprende, entre otros, el deber de solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones

**SEGUNDO.-** Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

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 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.


**TERCERO.-** Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.

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

1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.

2º. Integración paisajística.

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	4/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

3º. Funcionalidad y eficiencia.

4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento

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

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.


f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.

g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje

**CUARTO.-** Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Se consideran actuaciones ordinarias:

a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		5/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

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

d) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

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


**QUINTO.-** Conforme al artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y artículo 291 de su Reglamento están sujetos a previa licencia urbanística municipal, entre otras, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la citada Ley o a la legislación sectorial aplicable.

No obstante no requieren previa licencia, por estar sujeto a declaración responsable o comunicación previa, la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

**SEXTO.-** 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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>	Página	6/39	

condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra falta subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento.

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

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

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

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

**SÉPTIMO.-** 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:


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

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

3.º Alineaciones y rasantes.

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

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	7/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

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

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

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

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

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


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

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

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

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

La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	8/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

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

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

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


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

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

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

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

**DÉCIMO.-** Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		9/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal.

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

a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.

b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate

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

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

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

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


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

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

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

**DECIMOSEGUNDO.-** Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		10/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

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

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

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

c) Presupuesto de ejecución material.

d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

e) Nombre o razón social del promotor.

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

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

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

**DÉCIMOTERCERO.**- Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		11/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

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

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

Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

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

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


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

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

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

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

**DECIMOQUINTO.-** Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento, quedarán

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		12/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

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

Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

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


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	13/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

Administraciones Públicas que concurren en caso de cofinanciación.

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

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

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

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

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


**DECIMOQUINTO.** - De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal en su informe de 28 de octubre de 2024 incorporado al expediente. Adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente de acuerdo con lo informado con carácter favorable con fecha 10 de enero de 2025 por la asesora jurídica del servicio de asistencia a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

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

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**Primera.-** Conceder a Don Jesús Lucero Sánchez en representación de Don Marc Kay Galberg Wolff licencia de obras solicitada de acuerdo al contenido expositivo de la presente y concretada en las siguientes especificaciones.

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		14/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

**Suelo rústico (SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL-RÉGIMEN GENERAL (PGOU)).**

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

**Construcción de un aljibe**

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en 31.780,00 euros.

d) Situación y emplazamiento de las obras

- Dirección **Paraje El Bonete**

Identificación catastral: Parcela catastral 85 del polígono 10


Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación

Puntos Georreferenciados en Coordenadas UTM HUSO30 ETRS89			
NÚMERO	COORD.X	COORD.Y	CÓDIGO
PUNTO 14	X=237253.2082	Y=4041454.4021	ALJIBE
PUNTO 15	X=237253.5076	Y=4041464.3976	
PUNTO 16	X=237241.5130	Y=4041464.7569	
PUNTO 17	X=237241.2136	Y=4041454.7614	

e) Nombre o razón social del promotor.

**Don Marc Kay Galberg Wolff**

f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto de ejecución redactado por **Don Jesús Lucero Sánchez y José Luis Pérez de Brea Lucero colegiado número 786 y 1.278 del Colegio de Arquitectos de Cádiz**, cualquier modificación en las obras y actuaciones en el mismo comprendidas, deberán ser inmediatamente comunicadas para su adecuada tramitación.

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		15/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, queda establecida en un plazo de tres meses para iniciar las actuaciones y de seis meses para su terminación, sin perjuicio de la prórroga a los citados plazos que eventualmente pudieran otorgarse.

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

**Tercera.-** Una vez concluidas las obras, el interesado vendrá obligado a solicitar la oportuna declaración responsable de ocupación o utilización del inmueble de acuerdo con las obras ejecutadas y acompañada de la documentación legalmente exigible.

**Cuarta.-** Aprobar la liquidación nº 23/2025/1/34 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 31.780,00 €

A)	TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS		
1.	Cuota: .....	222,46 €	
2.	Pagado en autoliquidación:.....	222,46 €	
3.	CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:.....		0,00 €
B)	ICIO (Tipo Impositivo: 3%)		
1.	Cuota I.C.I.O.:.....	953,40 €	
2.	Pagado en autoliquidación:.....	0,00 €	
3.	CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:.....		953,40 €
C)	TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):	953,40 €	

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 23/2025/1/34:

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	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57 05/03/2025 19:50:10
Observaciones		Página	16/39
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		



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

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

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

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

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

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

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

**PUNTO 7. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.**

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


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

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

**9.1.- Expediente de contratación n.º 217/2024. Contrato de obra “Creación de Espacios Multideportivos en Zona del Chorrillo y Plaza Cristóbal Colón” del Plan Extraordinario de Inversiones (Plan Cádiz Marcha 2024) de la Diputación Provincial de Cádiz. Corrección de errores materiales PCAP (cláusula 12.1)**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Antecedentes

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
<b>Observaciones</b>		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>		<b>Página</b>	

Con fecha 15 de noviembre de 2024 por Decreto del Sr. Alcalde se aprobó el expediente tramitado con nº 217/2024 para la adjudicación del contrato de obras definidas en el Proyecto denominado “Proyecto para creación de Espacios Multideportivos en Zona del Chorrillo y Plaza Cristóbal Colón”, se aprobó el Pliego de cláusulas administrativas particulares que regirá en la licitación y se dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación con aprobación del gasto.

Advertido error en la cláusula 12.1 del PCAP (plazo de presentación de ofertas por parte de los licitadores), se ha incorporado al expediente propuesta de Secretaría para su corrección.

#### Fundamento

El art. 121. 1 de la Ley de contratos del sector público señala que los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones.

Se ha incorporado al expediente tramitado el Informe preceptivo de la Secretaria de fecha 26 de febrero de 2025, con propuesta de corrección de los errores materiales detectados con posterioridad a la aprobación del pliego sin retroacción de actuaciones.

Órgano competente. El Alcalde es el órgano de contratación de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la LCSP. Vista la delegación conferida a la Junta de Gobierno Local (Decreto de fecha 14 de julio de 2023), corresponde a la Junta de Gobierno Local resolver el procedimiento, por delegación.


Se propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación del siguiente acuerdo:

**Primero.-** En la cláusula 12.1 PCAP donde dice “La presentación de dichas solicitudes se realizará dentro del plazo y hora señalados en el anuncio de licitación, que no será inferior a 15 días naturales, conforme dispone el artículo 161.3 de la LCSP”. No se admitirán solicitudes que no sean presentadas de esta manera.” debe decir La presentación de dichas solicitudes se realizará dentro del plazo y hora señalados en el anuncio de licitación, que no será inferior a 26 días naturales, conforme dispone el artículo 156.6 de la LCSP. No se admitirán solicitudes que no sean presentadas de esta manera. (..).”

**Segundo.** No procede retrotraer las actuaciones. Se trata de un error material de transcripción”.

**9.2.- Expediente de contratación nº 218/2024. Contrato de obra “Renovación de pista deportiva La Pedrera” del Plan Extraordinario de Inversiones (Plan Cádiz Marcha 2024) de la Diputación Provincial de Cádiz. Corrección de errores materiales PCAP (cláusula 4.1 y cláusula 12.1)**

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		18/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Antecedentes

Con fecha 15 de noviembre de 2024 por Decreto del Sr. Alcalde se aprobó el expediente tramitado con nº 218/2024 para la adjudicación del contrato de obras definidas en el Proyecto denominado “Renovación de pista deportiva La Pedrera”, se aprobó el Pliego de cláusulas administrativas particulares que regirá en la licitación y se dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación con aprobación del gasto.

Advertidos errores en la cláusula 4 (valor estimado del contrato) y cláusula 12.1 del PCAP (plazo de presentación de ofertas por parte de los licitadores), se ha incorporado al expediente propuesta de Secretaría para su corrección.

Fundamento

El art. 121. 1 de la Ley de contratos del sector público señala que los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones.

Se ha incorporado al expediente tramitado el Informe preceptivo de la Secretaria de fecha 26 de febrero de 2025, con propuesta de corrección de los errores materiales detectados con posterioridad a la aprobación del pliego sin retroacción de actuaciones.


Órgano competente. El Alcalde es el órgano de contratación de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la LCSP. Vista la delegación conferida a la Junta de Gobierno Local (Decreto de fecha 14 de julio de 2023), corresponde a la Junta de Gobierno Local resolver el procedimiento, por delegación.

Se propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación del siguiente acuerdo:

**Primero.-** En la cláusula 4.1 del PCAP donde dice “El valor estimado del contrato fijado de conformidad con lo dispuesto en el art. 101 LCSP asciende a 114.512,44 euros. Para su cálculo se ha tenido en cuenta el presupuesto del proyecto del que se obtiene el importe total pagadero de la obra sin incluir el IVA.” debe decir “El valor estimado del contrato fijado de conformidad con lo dispuesto en el art. 101 LCSP asciende a 94.638,38 euros. Para su cálculo se ha tenido en cuenta el presupuesto del proyecto del que se obtiene el importe total pagadero de la obra sin incluir el IVA.”

**Segundo.** En la cláusula 12.1 PCAP donde dice “La presentación de dichas solicitudes se realizará dentro del plazo y hora señalados en el anuncio de licitación, que no será inferior a 15 días naturales, conforme dispone el artículo 161.3 de la LCSP”. No se admitirán solicitudes que no sean presentadas de esta manera.” debe decir La presentación de dichas solicitudes se realizará dentro del

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57 05/03/2025 19:50:10
Observaciones		Página	19/39
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		



plazo y hora señalados en el anuncio de licitación, que no será inferior a 26 días naturales, conforme dispone el artículo 156.6 de la LCSP. No se admitirán solicitudes que no sean presentadas de esta manera. (..)".

**Tercero.** No procede retrotraer las actuaciones. Se trata en ambos casos de errores materiales de transcripción. En el anuncio de licitación publicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP) el 25 de febrero de 2025, se ha tenido en cuenta el plazo de veintiséis días para la presentación de proposiciones".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.**

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

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

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10
Observaciones		Página	20/39
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>		



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

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 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

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


**19.1.- Expediente de Urbanismo nº 938/22. Expediente de solicitud de reconocimiento de AFO de edificaciones sitas en San José de Malcocinado, Pol. 63, Parc. 7, T.M. de Medina Sidonia.**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado ante este Ayuntamiento por parte de D. José Mª López Flor, expediente nº 938/2022.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 15.01.2025, que a continuación se transcribe:

SOLICITANTE	- JOSÉ MARÍA LÓPEZ FLOR. - DNI: ***4450**.
ASUNTO	- Reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.
UBICACIÓN	San José de Malcocinado, polígono 63, parcela 7 Ref. catastral 11023A063000070000ZW Finca registral nº 19514
CLASIFICACIÓN	- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURALRÉGIMEN GENERAL (PGOU). - SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1 d) LISTA).
DOCUMENTACIÓN	- Documento técnico, denominado

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		Página	



N PRESENTADA	<p>“EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, Vivienda Unifamiliar aislada, trasteros, invernadero y piscina, San José de Malcocinado. Medina Sidonia”, suscrito por D. Juan Pedro Mateos Sánchez, con visado Nº. 2022-03854 de 10/11/2022 del COAATC.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18/03/2024, por el que se reconoce en situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones objeto del expediente 938/22</li> <li>- Solicitud de rectificación de error, con registro de entrada con fecha 18/07/2024.</li> <li>- Reiteración de petición de rectificación de error, con registro de entrada con fecha 04/10/2024.</li> </ul>
PEM REVISADO	- 79.530,59 €.
LEGISLACIÓN APLICABLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015).</li> <li>- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.</li> <li>- Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955.</li> <li>- PGOU de Medina Sidonia (La adaptación a la LOUA fue publicada en el BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009).</li> <li>- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en</li> </ul>

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		



	<p>situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación de construcciones, obras e instalaciones.</p> <p>- Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.</p>
--	---

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 13/01/2025 se solicita a este Servicio, por el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, la emisión de Informe Jurídico en relación al expediente con referencia 938/22.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS


PRIMERA.- Según se establece en el art. 173.1 de la LISTA, *las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.*

El inicio y la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se regula en el art. 408 del Reglamento de la LISTA, requiriendo acreditar los siguientes aspectos conforme a lo dispuesto en el art. 405 del citado Reglamento:

- *Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.*
- *Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.*
- *Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.*

A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el art. 84.3 de la LISTA y 410 del Reglamento.

SEGUNDA. – Según Informe Técnico Municipal las edificaciones se ubican en suelo clasificado como NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: RÉGIMEN GENERAL.

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		23/39	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1 d) LISTA).

TERCERA. - En el documento técnico aportado se señala que la edificación tiene más de 6 años de antigüedad, constando como año de construcción 2013, según Ortofoto del Instituto Geográfico Nacional de 2016 y declaración del propietario, habiendo transcurrido por tanto el plazo establecido en el art. 153.1 para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Consta Informe Técnico Municipal Favorable de AFO de fecha 01/06/2023.

CUARTA. – La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de marzo de 2024, acuerda reconocer en situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones objeto del expediente 938/2022, consistentes en: vivienda con una superficie de 127,47 metros cuadrados, almacén/cuarto de aperos de 13,44 metros cuadrados, almacén/cuarto de aperos de 6,60 metros cuadrados y piscina de 20,96 metros cuadrados.

En dicha resolución por error se hace constar que las edificaciones se ubican en Paraje la Calzada (Polígono 36 del Parcela 114, registral número 10.701).


Mediante escrito de fecha 18/07/2024, reiterado el 04/10/2024, se solicita por el interesado la rectificación del error detectado.

QUINTA. Con fecha 13/01/2025 se emite nuevo Informe Técnico identificándose correctamente la parcela sobre la que se ubican las edificaciones objeto de AFO.

### CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA y el art. 404 del RGLISTA, procede declarar las edificaciones sitas en San José de Malcocinado, Polígono 63, Parcela 7, T.M. de Medina Sidonia (Cádiz), con Referencia catastral N°. 11023A063000070000ZW, Finca Registral N°. 19.514, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

1º. La edificación destinada a uso residencial tiene una superficie total construida de 127,47 m<sup>2</sup>, el almacén/cuarto de aperos de 13,44 m<sup>2</sup> (se identifica en el documento técnico como trastero 1), almacén/cuarto de aperos 6,60 m<sup>2</sup> (se identifica en el documento técnico como trastero 2) y la piscina de 20,96 m<sup>2</sup>.

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	24/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

TRASTERO 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				5	4,027,392.985	242,981.523
5	6	N 66°35'34.94" W	5.15	6	4,027,395.030	242,976.799
6	7	N 23°24'25.00" E	2.56	7	4,027,397.376	242,977.815
7	8	S 67°48'13.97" E	5.15	8	4,027,395.431	242,982.582
8	5	S 23°24'25.00" W	2.67	5	4,027,392.985	242,981.523
SUPERFICIE = 13.44 m <sup>2</sup>						

TRASTERO 2						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				9	4,027,392.267	242,983.182
9	10	N 23°57'09.24" E	4.40	10	4,027,394.463	242,984.158
10	11	S 65°23'25.78" E	2.78	11	4,027,393.306	242,986.684
11	4	S 23°57'09.24" W	2.34	4	4,027,391.163	242,985.732
4	9	N 66°35'34.94" W	2.78	9	4,027,392.267	242,983.182
SUPERFICIE = 6.60 m <sup>2</sup>						

PISCINA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				16	4,027,379.109	243,036.185
16	17	N 71°25'46.01" W	5.08	17	4,027,380.726	243,031.372
17	18	N 19°00'54.94" E	4.15	18	4,027,384.652	243,032.725
18	19	S 70°54'16.04" E	5.07	19	4,027,382.992	243,037.520
19	16	S 18°58'23.06" W	4.11	16	4,027,379.109	243,036.185
SUPERFICIE = 20.98 m <sup>2</sup>						


VIVIENDA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	4,027,383.114	242,982.224
1	2	N 66°33'09.01" W	14.54	2	4,027,388.899	242,968.886
2	3	N 23°42'23.18" E	8.77	3	4,027,396.929	242,972.412
3	4	S 66°35'34.94" E	14.51	4	4,027,391.163	242,985.732
4	1	S 23°32'56.55" W	8.78	1	4,027,383.114	242,982.224
SUPERFICIE = 127.47 m <sup>2</sup>						

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

3º. La edificación destinada a vivienda reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. Las edificaciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

5º. Se autoriza el acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones, siempre que no

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		25/39	
Url De Verificación		<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		

precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

Dado que actualmente no existen redes de infraestructuras accesibles, los servicios básicos se resuelven mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación (según la documentación remitida a este Servicio).

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

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


Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

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

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

**Primero:** Declarar las edificaciones sitas en San José de Malcocinado, Polígono 63, Parcela 7, T.M. de Medina Sidonia (Cádiz), con Referencia catastral Nº. 11023A063000070000ZW, Finca Registral Nº. 19.514, en situación de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, quedando la misma condicionada a lo siguiente:


1º. La edificación destinada a uso residencial tiene una superficie total construida de 127,47 m<sup>2</sup>, el almacén/cuarto de aperos de 13,44 m<sup>2</sup> (se identifica en el documento técnico como trastero 1), almacén/cuarto de aperos 6,60 m<sup>2</sup> (se identifica en el documento técnico como trastero 2) y la piscina de 20,96 m<sup>2</sup>.

TRASTERO 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				5	4,027,392.985	242,981.523
5	6	N 66°35'34.94" W	5.15	6	4,027,395.030	242,976.799
6	7	N 23°24'25.06" E	2.56	7	4,027,397.376	242,977.815
7	8	S 67°48'13.97" E	5.15	8	4,027,395.431	242,982.582
8	5	S 25°24'20.06" W	2.67	5	4,027,392.985	242,981.523
SUPERFICIE = 13,44 m <sup>2</sup>						

TRASTERO 2						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				9	4,027,392.267	242,983.182
9	10	N 23°57'09.24" E	2.40	10	4,027,394.463	242,984.158
10	11	S 65°23'25.78" E	2.78	11	4,027,393.306	242,986.684
11	4	S 23°57'09.24" W	2.34	4	4,027,391.163	242,985.732
4	9	N 66°35'34.94" W	2.78	9	4,027,392.267	242,983.182
SUPERFICIE = 6,60 m <sup>2</sup>						

PISCINA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				16	4,027,379.109	243,036.185
16	17	N 71°25'46.01" W	5.08	17	4,027,380.726	243,031.372
17	18	N 19°00'54.94" E	4.15	18	4,027,384.652	243,032.725
18	19	S 70°54'16.04" E	5.07	19	4,027,382.992	243,037.520
19	16	S 18°58'23.96" W	4.11	16	4,027,379.109	243,036.185
SUPERFICIE = 20,96 m <sup>2</sup>						

VIVIENDA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	4,027,383.114	242,982.224
1	2	N 66°33'09.01" W	14.54	2	4,027,388.899	242,968.886
2	3	N 23°42'23.18" E	8.77	3	4,027,396.929	242,972.412
3	4	S 66°35'34.94" E	14.51	4	4,027,391.163	242,985.732
4	1	S 23°32'56.55" W	8.78	1	4,027,383.114	242,982.224
SUPERFICIE = 127,47 m <sup>2</sup>						

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	Página		27/39	
Url De Verificación		<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		

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

3º. La edificación destinada a vivienda reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

4º. Las edificaciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

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

Dado que actualmente no existen redes de infraestructuras accesibles, los servicios básicos se resuelven mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

6º. No consta procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la edificación.

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

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

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57
<b>Observaciones</b>		Firmado	05/03/2025 19:50:10
<b>Url De Verificación</b>	<b>Página</b>		28/39
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		



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

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

**Segundo:** Aprobar la liquidación nº 23/2024/32/6 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Valor de la construcción.....79.530,59 €  
 Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €).2.942,63 €  
 Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €  
 TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....2.942,63 €

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 23/2024/32/6:

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

**19.2.- Expediente de Urbanismo nº 536/24. Expediente de solicitud de reconocimiento de AFO de edificación sita en Paraje Prado de los Santos, Pol. 82, Parc. 101**

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 14 de julio de 2023 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud presentada por D/Dª Antonio Martínez Delgado para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 536/2024.

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	29/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Cádiz de fecha 30.01.2025, que a continuación se transcribe:

**“INFORME TÉCNICO-JURÍDICO**

**INTERESADO**

– ANTONIO MARTÍNEZ DELGADO

– DNI: \*\*\*1122\*\*.

ASUNTO – Reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.

**UBICACIÓN**

– DS PRADO DE LOS SANTOS POL. 82 PARCELA 101.

– Ref. catastral 11023A082001010001XP.

– Finca Registral nº. 7.170 de Medina Sidonia.

**CLASIFICACIÓN**

– SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL (DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA – PLANO OE.1.A DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL).

– SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1 d) LISTA).

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

– Documento técnico denominado “EXPEDIENTE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DEL INMUEBLE SITO EN PARCELA CATASTRAL 11023A082001010001XP FINCA REGISTRAL Nº7.170, DS PRADO DE LOS SANTOS, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA

– Suscrito por María Nieves León Carrión, Arquitecta colegiada Nº. 2.874 del COAS.

PEM DECLARADO – 25.751,36 €.

**LEGISLACIÓN APLICABLE**


– RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015).

– 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.

– Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	30/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>			

1955.

- PGOU de Medina Sidonia (La adaptación a la LOUA fue publicada en el BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009).

- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación de construcciones, obras e instalaciones.

- Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 25/11/2024 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (2024183057E) solicitud de Informe Técnico y Jurídico respecto al Reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de la edificación sita en Polígono 82 Parcela 101, con referencia catastral nº. 11023A082001010001XP, Finca Registral nº. 7.170, en el T.M. de Medina Sidonia.

Titulares Registrales según Nota Simple Registral aportada en el expediente:

- MANUEL DOBLAS VENEGAS con DNI \*\*\*7716\*\* Y TERESA MERCHÁN CANDÓN con DNI \*\*\*8207\*\*: Participación una tercera parte indivisa por Título de adjudicación por disolución de comunidad.

- DANIEL MARCEL R HANSSSENS Y CORINNE BEATRICE L TJAMPENS: Participación una tercera parte indivisa. Título de adjudicación por aportación a sociedad conyugal.

- ANTONIO MARTÍNEZ DELGADO con DNI \*\*\*1122\*\* Y BEATRIZ NAVARRO ARILLO con DNI \*\*\*9727\*\*: Participación una tercera parte indivisa por título de adjudicación por compraventa


#### CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

PRIMERA.- Según se establece en el art. 173.1 de la LISTA, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

El inicio y la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se regula en el art. 408 del Reglamento de la LISTA, requiriendo acreditar los siguientes aspectos conforme a lo dispuesto en el art. 405 del citado Reglamento:

a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.

b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	31/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.

c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.


A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el art. 84.3 de la LISTA y 410 del Reglamento.

De conformidad con lo estipulado en el art. 406 del RGLISTA, la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:

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

SEGUNDA. - De acuerdo con la documentación aportada y la normativa urbanística de aplicación, la edificación se ubica en suelo clasificado por el PGOU-Plano OE.1.A Ordenación Estructural del Término Municipal (adaptación a la LOUA)-como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Tras la entrada en vigor de la LISTA, se clasifica como SUELO RÚSTICO COMÚN (art. 14.1 d) LISTA).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
<b>Observaciones</b>		Firmado	05/03/2025 19:50:10	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>		<b>Página</b>	

TERCERA. – Se aporta declaración responsable sobre la antigüedad de la edificación objeto de AFO.

Se aporta ortofotografía PNOA 2019/2022 y de Google Eart julio 2018.

CUARTA. - En el informe Técnico se certifica que la edificación reúne las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, salubridad y medio ambiente, indicadas en el artículo 407 Condiciones mínimas de seguridad y salubridad 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.

**Abastecimiento eléctrico**

- Se indica que existe una instalación de generación de energía eléctrica proveniente de baterías acumuladoras provenientes de placas solares. (apartado 4 Descripción de las Instalaciones, pág. 13).

**Abastecimiento de agua**

- Se indica que la vivienda cuenta con suministro de agua del Servicio Municipal de Agua de Medina (apartado 4 Descripción de las Instalaciones. página 13).

- Se aporta factura de suministro agua emitido por Medinaglobal a nombre de Antonio Martínez Delgado.

**Servicio de saneamiento**

Se indica que la edificación dispone de servicio de saneamiento mediante instalación de fosa séptica de polietileno de alta densidad de 8.000 litros (apartado 4 Descripción de las Instalaciones. página 13).

Se aporta documentación de la fosa séptica Poliestsur, con capacidad de 1.2 m3(Ficha Técnica).


Por lo tanto, existe contradicción entre los datos señalados en la página nº. 13 del documento técnico y los datos de la ficha técnica de la fosa.

En la página 22 de documento (apartado 1.14 Certificado Estanqueidad) se certifica que se ha colocado un depósito estanco prefabricado por PVC para el almacenamiento de las aguas residuales, y su posterior recogida por un gestor de residuos homologado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Indicándose que: Se adjunta en el Anexo la documentación de la fosa, donde además se certifica la estanqueidad del mismo por parte del fabricante.

En el Anexo obra documento de la empresa PoliestSur donde consta, entre otras características, que la fosa es estanca, tiene una capacidad de 1.2 m3, siendo su año de fabricación el 2021.

Por consiguiente, hemos de entender que en la página 13 del documento de forma errónea se refiere el técnico redactor del mismo a una fosa de 8.000 litros, máxime cuando el mismo técnico, al emitir el certificado de estanqueidad, se remite a las características técnicas de la fosa que se incluye en el Anexo.

Se aporta Contrato de Limpieza de Fosa Séptica, emitido por la empresa Hermanos Guerrero S.C. CUF j-72239957, sobre prestación de servicios de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/39	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

retirada de aguas residuales, limpieza y vaciado de fosa séptica a Antonio Martínez Delgado en la dirección del presente informe.

El técnico certifica que las instalaciones de que dispone la edificación reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación (apartado 1.11 – pág. 21)

El técnico certifica las condiciones mínimas de salubridad del sistema de abastecimiento y red de evacuación (apartado 1.11 – pág. 21).

QUINTA. - Declaración responsable.

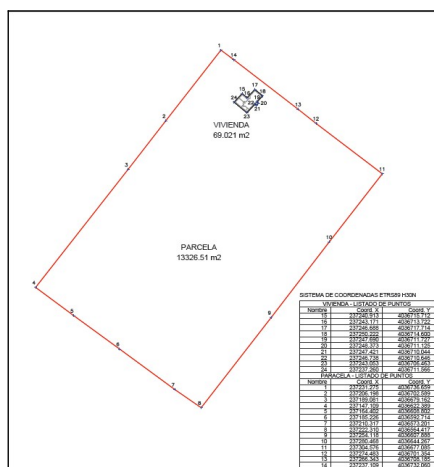
Se aporta Declaración responsable firmada por la propietaria, sobre la inexistencia de procedimiento penal, sancionador ni de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que afecte a la construcción objeto de AFO, según art. 406, apartado H del Reglamento General de la LISTA.

SEXTA. - Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico El técnico que suscribe el expediente declara que no existen riesgos de origen natural ni antrópicos que afecten a la parcela sobre la que se ubica (Apartado 1.8 – pág. 10)

SÉPTIMA. - Estado actual de la parcela.


En el expediente presentado se indica que la parcela matriz tiene una superficie registral de 40.270,00 m<sup>2</sup> y que Antonio Martínez Delgado posee 1/3 parte de esta finca de la misma.

Se estipula en el expediente que según levantamiento topográfico la superficie es de 13.326,51 m<sup>2</sup>



OCTAVA. - Se estima el coste de las obras proyectadas en la cantidad VEINTICINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (25.751,36 €), obtenido por aplicación de los módulos publicados en el Anexo de la Ordenanza Fiscal Municipal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (Art. 5.- Base imponible-O.M. reguladora de

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10
Observaciones		Página	34/39
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		



la tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración de AFO).

SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	COSTE €/m2	TOTAL
69,02 m2t	Vivienda (rural)	373,10 €/m2	25.751,36 €

### CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA y el art. 404 del RGLISTA, procede declarar en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LA EDIFICACIÓN SITA EN PARCELA CATASTRAL 11023A082001010001XP FINCA REGISTRAL Nº. 7.170, DS PRADO DE LOS SANTOS, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, debiéndose hacer constar expresamente en la resolución de reconocimiento las siguientes determinaciones:

1º. La edificación tiene una superficie total construida de 69,02 m2 y la parcela sobre la que se ubica de 13.326,51 m2.

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

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

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


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

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

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

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

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	35/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

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

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

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

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 en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LA EDIFICACIÓN SITA EN PARCELA CATASTRAL 11023A082001010001XP FINCA REGISTRAL Nº. 7.170, DS PRADO DE LOS SANTOS, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, con las siguientes determinaciones:**

**1º. La edificación tiene una superficie total construida de 69,02 m2 y la parcela sobre la que se ubica de 13.326,51 m2.**

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

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

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	06/03/2025 09:42:57 05/03/2025 19:50:10
Observaciones		Página	36/39
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>		



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

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

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

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

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


Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

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

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

**SEGUNDO.-** Requerir la legalización de la conexión a la red de

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ=</a>	Página	37/39	

abastecimiento existente de acuerdo con la factura de suministro emitido por MEDINA GLOBAL, en los términos establecidos en el Art. 410.5 de RGLISTA de acuerdo con lo indicado en el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación de Cádiz.

**TERCERO:** Aprobar la liquidación nº 23/2025/32/4 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Valor de la construcción.....25.751,36 €  
 Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €)... 952,80 €  
 Pagado en autoliquidación:..... 0,00 €  
 TOTAL LIQUIDACION (2-3):..... 952,80 €

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 23/2025/32/4:


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

**PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.**

No hubo.

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

Se da cuenta del siguiente decreto que se refleja en extracto:

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	38/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			

Nº	Fecha	Área	Extracto de la parte resolutive
213	26/02/25	Urbanismo	Expediente n.º 885/23. Requerimiento para el restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público de inmueble.

**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, por el Sr. Presidente, se levantó la sesión siendo las 11:00 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta, y de cuyo contenido la Secretaria General, Doy Fe.

Vº. Bº. EL PRESIDENTE  
José Manuel Ruiz Alvarado.

LA SECRETARIA GENERAL  
Cristina Barrera Merino.

Código Seguro De Verificación	Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	06/03/2025 09:42:57	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	05/03/2025 19:50:10	
Observaciones		Página	39/39	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Qz9h+Wh0NYMSTHipz2A6KQ==</a>			