

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
CELEBRADA EL DIA 19 DE ENERO DEL AÑO 2026**

**SEÑORES ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Sr. Alcalde**

Don José Manuel Ruiz Alvarado

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

D<sup>a</sup> María Isabel Gautier Bolaños  
Don 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:**

Manuel Javier Cabeza Martínez

En la Sala de Juntas del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Medina Sidonia, en primera convocatoria siendo las 9:30 horas del día 19 de enero de 2026, previa convocatoria girada al efecto, y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, se reúne la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión ordinaria, concurriendo los/as Señores/as miembros indicados.

Junto con convocatoria se ha remitido a los miembros de este órgano el Acta en borrador de la sesión anterior, las propuestas que se someten a aprobación y se ha indicado el itinerario para el acceso electrónico a los expedientes.

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 12 de enero de 2026, encontrándola conforme los presentes, se declara aprobada por unanimidad, ordenándose su transcripción al Libro Oficial.

**PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

**2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_PPA\_00001. Inscripción de vivienda de uso turístico en Pza. Manuel Mateos Rico, Patio 1, Pta. D, de San José de Malcocinado.**

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

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05
Observaciones		Página	1/25
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		



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 escrito presentado ante este Ayuntamiento por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo en Cádiz en el que se da traslado de la inscripción de la vivienda de uso turístico, expediente nº 2026\_11023\_PPA\_00001.

Visto que con fecha 1 de octubre de 2024 ha tenido entrada en el Registro municipal escrito remitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo en Cádiz en el que se da traslado de la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Andalucía, cuyas características son las siguientes:

N. de Registro: VTAR/CA/04741  
 Denominación: CASA LA YEGUADA  
 Dirección: plaza MANUEL MATEOS RICO, PATIO 1 Pta. D C.P. 11179  
 MALCOCINADO  
 MEDINA-SIDONIA (CÁDIZ)  
 Titular: PEDRO JOSÉ VERA RUIZ  
 Dirección Titular:  
 CL-PINARES Nº: 7 11179SAN JOSÉ DE MALCOCINADO MEDINASIDONIA  
 (CÁDIZ)  
 NIF/CIF: \*\*\*4161\*\*  
 Clasificación: ¿Compartida? : NO  
 Total unid. Alojamiento: 2  
 Total Plazas: 4  
 Ref. Catastral: 2777401TF4227N0001MI

Vistos los siguientes fundamentos:


**“Primero.-** Las viviendas y apartamentos de usos turísticos quedan reguladas básicamente, y desde un punto estrictamente sectorial, por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos en la redacción dada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía

En este sentido el alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y una actividad económica y deberá cumplir, entre otras normas, con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Por otra parte, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias

**Segundo.** – De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.a) del Decreto 28/2016, de 2 de febrero referido las viviendas de uso turístico deben cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14
Url De Verificación	Página		2/25
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		



o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística.

La comprobación por parte de la Administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.

**Tercero.-** Desde del punto de vista del ejercicio de actividad, los alquileres de viviendas para usos turísticos no están sujetas a licencia de actividad (no figuran recogidas en el anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que si sujeta a calificación ambiental los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano o urbanizable. Categoría 13.31). ni en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

No obstante ha de tenerse en cuenta que el art. 3.2. del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, dice que "Corresponde a los Ayuntamientos comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable que en cada caso corresponda, al tramitar las licencias municipales y otros actos de control preventivo que afecten a los establecimientos de apartamentos turísticos ubicados en su término municipal, y en particular:

a) La comprobación del cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en las disposiciones vigentes que regulan las materias contempladas en el art. 2, en la Sección 4ª del Capítulo II, en el Capítulo IV y en los Anexos I y II del presente Decreto.

b) La vigilancia sobre el mantenimiento del uso turístico de los establecimientos de apartamentos turísticos conforme a la licencia municipal concedida, sancionando la utilización de sus unidades de alojamiento para un uso residencial, en edificios en los que este último uso no estuviera permitido por el planeamiento urbanístico en vigor, conforme a lo previsto en el art. 222 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Con posterioridad al citado Decreto, la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, en su art. 14. dice que se consideran actividades económicas inocuas aquellas que no se encuentren incluidas en ninguno de los catálogos o anexos de:

a) La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.


b) La Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

c) Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y normativa que las desarrolle.

d) La Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

e) El Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

f) El Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		3/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

disposiciones básicas para su aplicación.

2. Las actividades económicas inocuas gozarán para su inicio o desarrollo de la menor intervención administrativa posible en la normativa municipal que les resulte de aplicación, y ello en el ámbito de aplicación de lo previsto en la disposición final décima de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, conforme a la redacción dada por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre.

Por lo tanto, y concluyendo, el ejercicio de la actividad turística quedará sujeta a la presentación de una declaración responsable ante el Ayuntamiento, no estando sujeta a licencia.

**Cuarto.-** Desde el punto de vista urbanístico la modificación del uso residencial para su explotación como vivienda turística implica la necesaria intervención municipal, cuyo alcance y graduación dependerá de si ese cambio de uso implica o no al ejecución de obras de reforma y el contenido de las mismas.

Conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, entre otras actuaciones, la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

Así mismo están sometidas al mismo título habilitante los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación

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


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

**Primero.-** Requerir a Don Pedro José Vera Ruiz que presente la correspondiente declaración responsable para la utilización como uso turístico de la vivienda sita en Plaza Manuel Mateos Rico, incluyendo la documentación necesaria para la legalización del cambio de uso y de las obras necesarias en el caso de que se hubieran ejecutado.

La solicitud y la documentación que se deba acompañar deberá presentarse en un plazo no superior a un mes desde la fecha requerimiento municipal que así lo ordenase.

**Segundo.-** Poner en conocimiento de Don Pedro José Vera Ruiz que la presentación de la declaración responsable indicada en el punto anterior resulta el instrumento legal

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	19/01/2026 14:16:05
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:13:14
Observaciones		Página	4/25
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		



habilitante para verificar la legalidad del nuevo uso implantado y el ejercicio de la actividad económica constada.

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

**2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_ACP\_00009. Licencia de ocupación de inmueble sito en c/ Álamos, n.º 2.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92.1 de la Real Decreto 2568/1986, el expediente queda sobre la mesa aplazándose su discusión para la siguiente sesión.

**2.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LUR\_00011. Licencia de obras en Avda. de Andalucía, n.º 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:

“Vista la solicitud presentada por la entidad TECNIFICACION Y RENDIMIENTO DEPORTIVO, expediente nº 31/2025

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 24.11.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:


**“Primero.-** Con fecha 10 de enero de 2025 D. Felipe Barrera Herrera en representación de la mercantil TECNIFICACION Y RENDIMIENTO DEPORTIVO presenta en el registro de entrada municipal, modelo normalizado de declaración responsable para la ejecución de obras de cambio de ventanas en el local sito en la Avda. de Andalucía, 1 de este término municipal.

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación el arquitecto técnico municipal emite informe con fecha 4 de noviembre de 2025, en el que concluye lo siguiente:

“Por todo lo anteriormente expuesto y según los antecedentes, el técnico que suscribe considera que la presente Comunicación Previa NO es correcta, ya que, tal como se ha trasladado en los expedientes anteriores, la actuación urbanística contemplada en la misma debería incluirse en un proyecto de adaptación de local junto a la correspondiente tramitación de calificación ambiental que proceda.

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

Parte de las obras ejecutadas NO son conformes al planeamiento en vigor, como la instalación de equipos de aire acondicionado en fachada, modificación de acerado y, según se desprende de los planos de la memoria valorada aportada en el expediente

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		5/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

686/24, algunas de las instalaciones y equipamientos interiores del local, tales como la ubicación y características del aseo, la falta de accesibilidad de este, altura libre del parte del local, existencia de desniveles, falta de cumplimiento de condiciones de ventilación, de medidas correctoras y de contraincendios, etc. Por todo ello el técnico que suscribe estima que las obras ejecutadas NO son susceptibles de legalizar en las condiciones actuales.”

Vistos los siguientes fundamentos:

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

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

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

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


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

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

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

Los actos sometidos a Declaración responsable no requieren licencia urbanística.

**TERCERO.-** Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		6/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

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

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

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

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

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


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

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

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

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

Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		7/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

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

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

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

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


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

Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a declarar la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa y a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación. La declaración de ineficacia de la declaración responsable o comunicación determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación. Motivadamente, el Ayuntamiento podrá excluir de la imposibilidad de iniciar o continuar aquellas partes de la actuación que sí sean manifiestamente compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. En este caso, será suficiente la resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa, lo que determinará la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

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

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

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		8/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

**SEXTO.-** Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración competente entienda que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, y siempre que se trate de actos y usos en curso o terminados, incoará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que se tramitará y resolverá conforme a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

El procedimiento se incoará de oficio, previos informes técnico y jurídico, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia. A estos efectos, se podrán incorporar al procedimiento los informes que, en su caso, ya se hubieran emitido sobre la adecuación a la legalidad territorial o urbanística de la actuación como consecuencia de la actividad de control realizada por la Administración sobre la declaración responsable o comunicación previa.

En el acuerdo de inicio se ordenará como medida provisional la prohibición de continuar la actuación o su inmediata paralización, así como, en su caso, cualesquiera otras medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer conforme a lo señalado en el Reglamento. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común, y deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

La resolución por la que se ordenaren las medidas provisionales antes referidas tendrá carácter inmediatamente ejecutiva, y no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

En caso de incumplimiento de las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley y en el Reglamento respecto a la ejecución forzosa y los medios de ejecución forzosa allí previstos.

Regirá para la notificación y ejecución de las medidas provisionales adoptadas lo señalado en el artículo 358 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.


El acuerdo de inicio del procedimiento habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente las razones por las que la actuación no se ajusta a la ordenación territorial o urbanística.

El interesado dispondrá de un plazo de audiencia de diez días para formular las alegaciones que estime oportunas.

La resolución que ponga fin al procedimiento, que será motivada, determinará, en su caso, la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización, y ordenará las medidas que resulten necesarias para reponer la realidad física alterada y conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo dispuesto en el Reglamento.

En cualquier momento se dispondrá el archivo del procedimiento en el supuesto de que se presentase una declaración responsable o comunicación previa adecuada a la legalidad territorial o urbanísticas para la actuación, sin perjuicio del control posterior que sobre la misma proceda.

La resolución finalizadora se entiende sin perjuicio de la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
<b>Observaciones</b>		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
<b>Url De Verificación</b>	<b>Página</b>		9/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ=</a>			

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento previsto en este artículo será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio. En el caso de que la actuación declarada o comunicada, o la efectivamente ejecutada a su amparo, esté sometida a licencia urbanística, se seguirá el procedimiento de restablecimiento y trámites previstos para las actuaciones sin título administrativo habilitante o contraviniendo sus términos. Este mismo procedimiento previsto para las actuaciones sin título administrativo se seguirá cuando las actuaciones sujetas a declaración responsable se realicen sin que ésta se haya presentado cuando sea preceptiva, o excedan de lo declarado.

**SÉPTIMO.-** De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada NO RESULTA VIABLE urbanísticamente de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal en su informe de 4 de noviembre de 2025 incorporado al expediente”

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

**Primero:** Declarar la ineficacia de la Declaración responsable presentada con fecha 10 de enero de 2025 por D. Felipe Barrera Herrera en representación de la mercantil TECNIFICACION Y RENDIMIENTO DEPORTIVO, ante el Registro General, y en concreto para obras de cambio de ventanas en el local sito en la Avda. de Andalucía, 1, con el alcance y efectos definidos en el artículo 370 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**Segundo.-** En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior comunicar a D. Felipe Barrera Herrera en representación de la mercantil TECNIFICACION Y RENDIMIENTO DEPORTIVO, la imposibilidad de iniciar o continuar las obras declaradas, debiendo cesar las mismas inmediatamente en el caso de que se estuvieran ejecutando.


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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Página	10/25	

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.**

**7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_IUR\_00007. Comunicación al Registro de la Propiedad de la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de una obra nueva declarada en la finca 11.805**


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 escrito presentado ante este Ayuntamiento por parte del Registro de la Propiedad, expediente n.º 2026\_11023\_IUR\_00007.

Vistos los siguientes antecedentes:

**“Primero.-** Con fecha 27 de octubre de 2025, se ha presentado con número de registro de entrada 9.040 en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

**Segundo.-** Consta resolución municipal materializada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2025 mediante la que se declara en SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN LAS EDIFICACIONES SITAS EN PARCELA CATASTRAL 11023A063001070000ZY. FINCA REGISTRAL N.º. 11.805, Paraje Cortijo Malcocinado POL. 63 PARCELA 107, EN EL T.M. DE MEDINA SIDONIA, sin perjuicio de

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		11/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado. El reconocimiento bajo dicho régimen comprende una vivienda con una superficie total construida de 101,45 m<sup>2</sup>, un Almacén de 32,17 m<sup>2</sup>, un Almacén de 9,09 m<sup>2</sup>, un Almacén de 10,20 m<sup>2</sup> una Piscina de 58,88 m<sup>2</sup> y la parcela sobre la que se ubica de 3.000,00 m<sup>2</sup>. “

Vistos los siguientes fundamentos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	19/01/2026 14:16:05
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:13:14
Observaciones		Página	12/25
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		



conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

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

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

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

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


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

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

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

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el

<b>Código Seguro De Verificación</b>	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
<b>Observaciones</b>		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		<b>Página</b>	

expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”

**Tercera.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 409.7 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, 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:

**Único:** Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada en el folio registral de la la finca 11.805, en la que se haga constar la declaración de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones de acuerdo con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2025”.

**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.**


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 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:13:14	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/25	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ=">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ=</a>			

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

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

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

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

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

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

**PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.**

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

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

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

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

**17.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LAI\_00001. Declaración responsable para el ejercicio de actividad en local sito en Avda. de Andalucía, n.º 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:

“Vista la solicitud presentada por la entidad RETURN TO SPORT S.L., expediente nº 868/2024

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 24.11.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 30 de octubre de 2024 la entidad RETURN TO SPORT S.L.,

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		15/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

representada por D. Felipe Barrera Herrera presenta ante el Registro General declaración responsable para el ejercicio de actividad de ejercicios dirigidos de pilates y yoga en local sito en la Avda. de Andalucía, 1.

**Segundo.-** Con fecha 28 de noviembre de 2024 se emite informe por el arquitecto técnico municipal mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

**Tercero.-** Con fecha 3 de diciembre de 2024, se dicta por la Sra. Concejala Delegada del área, escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinado aspectos de acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico Municipal, otorgándole un plazo de 15 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que nos se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 13 de diciembre de 2024, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistos los siguientes fundamentos:


**“Primero.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

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

**Tercero.-** Conforme con lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.

**Cuarto.-** A tenor de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		16/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

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

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

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

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


**Quinto.-** Con carácter general se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

Las declaraciones responsables permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

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

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		17/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

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

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

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

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

**Tercero.-** Dejar sin efecto la declaración responsable efectuada por la entidad RETURN TO SPORT S.L., representada por D. Felipe Barrera Herrera y declarar la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad de actividades dirigidos de pilates y yoga en local sito en la Avda. de Andalucía, 1, al no haberse presentado ante el Ayuntamiento la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

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

#### **PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**


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

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

**19.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026\_11023\_LUR\_00010. Solicitud de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de edificaciones situadas en Paraje el Algarrotillo (Polígono 9 del Parcela 20)**

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:

Código Seguro De Verificación	LJxrxqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14
Url De Verificación	Página		18/25
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrxqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrxqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		



“Vista la solicitud presentada por D/D<sup>a</sup> Don Carmelo Cepero Gómez para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, expediente nº 2025\_11023\_LUR\_00010.

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 03.11.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 22 de agosto de 2024 tiene entrada en este Ayuntamiento solicitud por parte de Don Carmelo Cepero Gómez en la que se solicita la declaración de fuera de ordenación de unas edificaciones sitas en el Paraje el Algarrobillo (Polígono 9 del Parcela 20).

**Segundo.-** En el transcurso de la tramitación se ha suscitado la necesidad de resolver determinadas deficiencias y aportación de documentación adicional, que ha sido presentada por los interesados con fecha 21 de julio de 2025.

**Tercero.-.** Tras la oportuna tramitación del expediente con fecha 3 de noviembre de 2025 los servicios técnicos y jurídicos del servicio de asistencia a municipios emiten informe en el que se concluye:

“Dado que no se ha acreditado que la edificación objeto de AFO reúna las condiciones mínimas de salubridad requeridas para su habitabilidad, conforme a lo dispuesto en el art. 407 del RGLISTA, SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE LA SOLICITUD DE AFO PRESENTADA POR D. CARMELO CEPERO GÓMEZ.”

**Cuarto.-** Con fecha 07.01.2026 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente”


Vistos los siguientes fundamentos:

“**Primera.-** La normativa básica que regula la materia comprendida en este expediente se articula en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el 22 de diciembre de 2022 el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuyos objetivos y finalidades se centran en regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo rústico, así como reconocer su situación jurídica.

**Segunda.-** Desde el punto de vista del procedimiento de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación bajo el concepto de edificación irregular objeto de dicho procedimiento, han de considerarse toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14
Url De Verificación	Página		19/25
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		



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

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

De acuerdo con el contenido del expediente las edificaciones objeto del procedimiento se ha de considerar una edificación irregular ejecutada con infracción de la normativa urbanística y terminada, en los términos expuesto en el artículo 404 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.


**Tercera.-** La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

**Cuarta.-** El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

**Quinta.-** El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

**Sexta.-** El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial 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 riegos 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 del Reglamento General de la Ley 7/2021
- En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		20/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

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.

h) A los efectos del artículo 409.1.f 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 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.

**Séptima.-** Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

**Octava.-** Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

- a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.
- c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.


Si la edificación pudiera afectar a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, se remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

**Novena.-** A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas.

**Décima.-** Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 407 del Reglamento General de la Ley 7/2021, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

- a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		21/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			

sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riegos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.


**Decimoprimer.-** Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

**Decimosegunda.-** Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

**Decimotercera.-** No se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la terminación total de las obras. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
- b) Que se ubiquen en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, sometiéndose en este caso a los plazos establecido en la normativa sectorial correspondientes, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente.
- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres
- f) Que 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.
- g) Que no reúnan 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 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- h) Que exista acto o uso de parcelación recogidos en el art. 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía no prescrita.

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		22/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			



- i) Para edificaciones aisladas en suelo rústico, integradas en una parcelación que no constituye asentamiento urbanístico, para la que no ha transcurrido el plazo del restablecimiento del orden jurídico perturbado, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 151.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No obstante quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

j)

**Decimocuarta.-** La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.
- b) El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
- c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- d) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- f) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.
- g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410

**Decimoquinta.-** Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable.

**Decimosexta -** El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

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

**Decimoctava.-** El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14	
Url De Verificación	Página		23/25	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</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 la misma se lleven o puedan llevar a cabo.”

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

**PRIMERO.** Denegar la solicitud de declaración de situación de asimilado de las edificaciones presentada por Don Carmelo Cepero Gómez en el Paraje el Algarrobilllo (Polígono 9 del Parcela 20), dado que no se ha acreditado que la edificación objeto de AFO reúna las condiciones mínimas de salubridad requeridas para su habitabilidad, conforme a lo dispuesto en el art. 407 del RGLIST

**SEGUNDO.** Que se haga constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones objeto del expediente y en particular el hecho de que las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

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

**CUARTO.** Aprobar la liquidación nº 23/2026/32/1 por Expedición de Resolución Administrativa por declaración de A.F.O. y los plazos para su abono según el siguiente detalle:


1. Valor de la construcción.....65.856,67 €
2. Licencia Urbanística (3,7 % del presupuesto. Mínimo 600,00 €).....2.436,70 €
3. Pagado en autoliquidación:.....0,00 €
4. TOTAL LIQUIDACION (2-3):.....2.436,70 €

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 23/2025/32/5:

Código Seguro De Verificación	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ruiz Alvarado Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:16:05
Observaciones		Firmado	19/01/2026 14:13:14
Url De Verificación	Página		24/25
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>		





- 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.**

No hubo.

**PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

No hubo.

**PUNTO 23.- ASUNTOS QUE SOMETE EL ALCALDE A LA CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA QUE PRESTE ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES SEGÚN ART. 23.1 A) LEY 7/1985.**

No hubo.

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

**Vº. Bº. EL PRESIDENTE**  
**José Manuel Ruiz Alvarado.**

**LA SECRETARIA GENERAL**  
**Cristina Barrera Merino**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Manuel Ruiz Alvarado	Firmado	19/01/2026 14:16:05	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	19/01/2026 14:13:14	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/25	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LJxrqhPE3ElV40b0QoGcqQ==</a>			