

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
CELEBRADA EL DÍA 3 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2025**

**SEÑORES ASISTENTES:**

**Presidente:**

**Sr. Alcalde**

Don José Manuel Ruiz Alvarado

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

Don José María Bancalero García

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

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

**Secretaria General:**

Dña Cristina Barrera Merino

**Interventor:**

Don 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 3 de noviembre 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 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.

**No asiste:**

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

D<sup>a</sup> Lorena Pérez Benítez

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 27 de octubre 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 n.º 302/2024. Licencia de utilización en Pol. 89, Parc. 106 de Paraje El Berrueco.**

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 de requerimiento iniciado a D. Juan Luís Aragón Trujillo, expediente nº 302/2024

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 1/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |



Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 22.10.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

**“Primero.-** Con fecha 16 de diciembre de 2022 la Junta de Gobierno Local acuerda conceder licencia de obras a D. Juan Luis Aragón Trujillo, para la legalización y continuación de obras de infraestructuras en el Paraje el Berrueco, polígono 89, parcela 103 del catastro de rústica, conforme a la documentación técnica presentada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

Entre los condicionantes de la licencia se destacaba que al término de las obras, deberán, inexcusablemente, solicitar y obtener licencia de ocupación, debiendo aportar 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.

**Segundo.-** El acuerdo municipal otorgaba un plazo para iniciar las actuaciones de 2 meses y de 6 meses para terminarlas, ambos plazos contados desde la notificación de la misma, que se produjo el 4 de enero de 2023.

**Tercero.-** Con fecha 29 de abril de 2024, la teniente de alcalde remite escrito al interesado en el que se le requiere la presentación de la oportuna licencia de utilización. Dicho escrito se notifica al interesado el 15 de mayo de 2025.

**Cuarto.-** De acuerdo con lo dispuesto de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, o en su caso, presentada la declaración responsable de obras, requerirán la presentación del título habilitante necesario para la ocupación o utilización que tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al medio de intervención administrativa legalmente exigible.

**Quinto.-** Dicho título habilitante necesario no ha sido presentado, debiendo ser exigido y pudiendo constituirse este hecho como una infracción administrativa en materia urbanística.”

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 D. Juan Luís Aragón Trujillo para que en un plazo no superior a dos meses presente la solicitud correspondiente al título habilitante necesario para la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas por la licencia concedida acompañada de la documentación preceptiva

**Segundo.-** Advertir a D. Juan Luís Aragón Trujillo que si en plazo indicado en el punto

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 2/50                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |



anterior no se presentase la solicitud correspondiente al título habilitante necesario se procederá a la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística necesarias de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 357 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”.

## 2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 391/2025. Licencia de obras en c/ Cigarra.

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 391/25 de licencia de obras para construcción de vivienda unifamiliar entre calle Cigarra y Benalup.

Visto el informe de la arquitecta municipal de fecha 30 de julio de 2025.

Visto el informe del Servicio de Asistencia a Entidades Locales de fecha 11 de agosto de 2025.

Visto el informe del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 30 de octubre de 2025.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 27 de mayo de 2025 Don José María Calderón Muñoz en representación de Don Mario Acedo Mesa presenta en el registro de entrada municipal, solicitud de licencia de obras para construcción de vivienda unifamiliar en solar sito entre calles Cigarra y Benalup de Medina Sidonia

**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 24 de julio de 2025.

**Tercero.-** Con fecha 30 de julio de 2025, la arquitecta municipal emite informe en el que se concluye:

“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.

Examinada la documentación, la propuesta presentada resulta concordante con el planeamiento vigente así como las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación según la zona de ordenanza / tipología y la del planeamiento de desarrollo por lo que se INFORMA FAVORABLE considerando que se puede proceder a la concesión de la licencia solicitada, debiendo aportar previo inicio de obras:

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 3/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

1. Comunicación previa declarando el de inicio de obras.
2. Declaración responsable de concordancia de básico y ejecución.
3. Proyecto de ejecución debidamente visado por TC.
4. Estudio Básico de Seguridad y salud visado por TC.
5. Hoja de encargo de la dirección técnica completa conforme a LOE (dirección de ejecución coordinación de seguridad y salud) conforme art. 4.4.1 de las normas.

Además deberán tenerse en cuenta los SIGUIENTES CONDICIONANTES:

1. Según lo dispuesto en el artículo 293 del RLISTA 7/2021, será necesaria la solicitud de licencia de utilización 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. Modelo 900D

- Resultado de la actividad arqueológica.

2. Las medianeras vistas que se creen deberán tener tratamiento similar al de fachada en cuanto a revestimientos y acabados.

3. En caso requerir la ocupación temporal de vía pública y/o corte de calle se solicitará la licencia sobre dicha actuación a los servicios municipales, especificando en su caso fecha/hora o emplazamiento de sistema de recogida de residuos.

4. Será de obligado cumplimiento lo establecido en el artículo 4.61 de las Normas del PEPRICH, en lo relativo a los materiales de fachada, composición de huecos, cierros y elementos volados, así como al tratamiento cromático y acabados de cerrajería."

**Cuarto.-** Con fecha 11 de agosto de 2025 se emite informe favorable por la asesora jurídica del servicio de asistencia a municipios de la Excma. Diputación Provincial de

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 4/50                |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |



Cádiz.

**Quinto.-** Con fecha 29 de octubre de 2025 se ha emitido informe de la tesorería municipal en el que se informa favorablemente la propuesta de liquidación correspondiente.

### FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

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

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Por otra parte forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano, entre otros, el deber de destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el deber de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

**SEGUNDO.-** 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.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 5/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.

**TERCERO.-** Las licencias son actos reglados de competencia exclusiva municipal.

No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos.

En las resoluciones de concesión de licencias se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores 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

**CUARTO.-** Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 6/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.

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

**QUINTO.-** 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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 7/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

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

**SEXTO.-** 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 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 8/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.

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

**OCTAVO.-** 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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 9/50                |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

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.

**NOVENO.**– 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.

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.

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 10/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg== |         |                     |                                                                                       |

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

**DÉCIMO.-** 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.

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.

**DECIMOPRIMERO.-** 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.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 11/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.

**DECIMOSEGUNDO.-** 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 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.

**DECIMOTERCERO.-** Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 12/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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 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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 13/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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.

**DECIMOCUARTO.-** 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 30 de julio de 2025 incorporado al expediente. Adecuándose el procedimiento seguido a la legalidad vigente de acuerdo con lo informado con carácter favorable con fecha 11 de agosto 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 José María Calderón Muñoz en representación de Don Mario Acedo Mesa la 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:

Suelo Urbano, área de ordenanza RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2. NIVEL DE

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 14/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

PROTECCION ARQUEOLOGICA I MÁXIMA

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

Construcción de vivienda unifamiliar. Uso residencial

c) El presupuesto de la actuación a los efectos de la liquidación correspondiente en materia tributaria municipal se establece en 91.035,38 euros.

d) Situación y emplazamiento de las obras

1. Dirección calle Cigarra nº 12, de Medina Sidonia
2. Identificación catastral: 7785222TF3378N0004DK
3. Georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate:

PARCELA

**Parcela**  
**Recinto nº 1**

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 237582.10    | 4038372.87   |
| 1   | 237582.08    | 4038372.90   |
| 2   | 237576.65    | 4038379.04   |
| 3   | 237579.20    | 4038381.56   |
| 4   | 237582.00    | 4038384.31   |
| 5   | 237585.02    | 4038387.15   |
| 6   | 237587.65    | 4038389.63   |
| 7   | 237590.81    | 4038392.34   |
| 8   | 237597.16    | 4038397.79   |
| 9   | 237601.79    | 4038391.31   |
| 10  | 237604.86    | 4038387.75   |
| 11  | 237601.50    | 4038385.71   |
| 12  | 237597.35    | 4038383.19   |
| 13  | 237596.29    | 4038382.44   |
| 14  | 237593.47    | 4038380.46   |
| 15  | 237590.30    | 4038378.23   |
| 16  | 237586.03    | 4038375.60   |
| 17  | 237585.98    | 4038375.66   |
| 18  | 237585.29    | 4038375.16   |

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 15/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg== |         |                     |                                                                                       |



## EDIFICACION

### Edificio

#### Recinto nº 1

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 237582.10    | 4038372.87   |
| 1   | 237580.64    | 4038374.52   |
| 2   | 237583.50    | 4038376.58   |
| 3   | 237584.78    | 4038374.80   |

Sup. calculada: 7.48 m<sup>2</sup>

#### Recinto nº 2

| Pto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-----|--------------|--------------|
| 0   | 237604.86    | 4038387.75   |
| 1   | 237601.50    | 4038385.71   |
| 2   | 237597.35    | 4038383.19   |
| 3   | 237596.29    | 4038382.44   |
| 4   | 237593.47    | 4038380.46   |
| 5   | 237593.28    | 4038380.33   |
| 6   | 237590.21    | 4038384.59   |
| 7   | 237592.96    | 4038386.56   |
| 8   | 237589.57    | 4038391.28   |
| 9   | 237590.81    | 4038392.34   |
| 10  | 237597.16    | 4038397.78   |
| 11  | 237601.79    | 4038391.31   |

e) Nombre o razón social del promotor.

Don Mario Acedo Mesa

f) La actuación autorizada se ha de regir por el proyecto básico redactado por Don José María Calderón Muñoz colegiado número 469 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.

g) La eficacia temporal de la presente licencia, y de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal, queda establecida en un plazo de seis meses para iniciar las actuaciones y de doce 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.-** La licencia de obra queda supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones.

- No podrá iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación de inicio de obras acompañada de:
  - Proyecto de Ejecución visado debidamente visado.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 16/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución.
- Estudio Básico de Seguridad y salud visado por TC.
- Hoja de encargo de la dirección técnica completa conforme a LOE (dirección de ejecución coordinación de seguridad y salud) conforme art. 4.4.1 de las normas
- Justificante de pago del ICIO.
- 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 e 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 (Art. 310.4 del Reglamento de la LISTA).
- Las medianeras vistas que se creen deberán tener tratamiento similar al de fachada en cuanto a revestimientos y acabados
- Será de obligado cumplimiento lo establecido en el artículo 4.61 de las Normas del PEPRICH, en lo relativo a los materiales de fachada, composición de huecos, cierros y elementos volados, así como al tratamiento cromático y acabados de cerrajería.

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

**Quinta.-** Aprobar la liquidación nº 23/2025/1/389 de Licencia de Obras y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

Presupuesto de las obras: 91.035,38 €

1. TASA POR TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS

- a) Cuota:.....637,25 €
- b) Pagado en autoliquidación:.....637,24 €
- c) CUOTA RESULTANTE DE LA TASA:.....0,01 €

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 17/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg== |         |                     |                                                                                       |

2. ICIO (Tipo Impositivo: 3%)

- a) Cuota I.C.I.O.:.....2.731,06 €
- b) Pagado en autoliquidación:.....0,00 €
- c) CUOTA RESULTANTE DEL IMPUESTO:.....2.731,06 €

3. TOTAL LIQUIDACION (1.c+2.c):.....2.731,07 €

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 23/2025/1/389:

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

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         |  |  | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           |  |  | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                   |  |  | Página  | 18/50               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |  |  |         |                     |



## PUNTO 5. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

### 7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 834/2024. Comunicación de declaración de obra nueva al Registro de la Propiedad.

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 tras la comunicación del Registro de la Propiedad, expediente n.º 834/2024.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 20.10.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

**"Primero.-** Con fecha 17 de octubre de 2024 y número 9183, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Algeciras, por Don Miguel Francisco Muñoz Cervera, el día 1 de febrero de 2025 y número de protocolo 120.

**Segundo.-** Con fecha 21 de octubre de 2024 se dicta por la Teniente de Alcalde providencia en la que se requiere la instrucción del presente expediente.

**Tercero.-** En dicha escritura Doña María Luisa Duran Tejedor y Don José Antonio Aguilar Domínguez venden a Don Francisco Jordán Guerrero una participación indivisa consistente en 2.500/35.158 avas partes indivisa de una finca rústica.

**Cuarto.-** De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 13.420 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 del polígono 63.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 19/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

**Sexto.-** Con fecha 20 de noviembre de 2024 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“La finca objeto del expediente queda identificada como parte de la finca registral nº 13.420, parcela 13 del polígono 63 del catastro de rústica, y se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en régimen general, según el PGOU vigente.

- Teniendo la finca registral una superficie total de 35.158,00 m<sup>2</sup>, la participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 2.500,00 m<sup>2</sup>, es decir el 7,11 % de la finca, siendo dicha superficie de tamaño inferior a la mínima establecida en la ordenación urbanística y territorial.

Realizadas las oportunas comprobaciones resulta que en esta parcela concurren las condiciones objetivas para la consideración de parcelación urbanística y núcleo de población establecidas en el art. 9.1.5 del PGOU, por cuanto en la parcela de tamaño inferior a la mínima establecida, existen más de dos viviendas por Ha., separación a linderos inferior a 25 metros, camino de acceso de común utilización, etc.,.”

**Séptimo.-** Con fecha 26 de julio de 2025 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

“Que dando cumplimiento al escrito proveniente del Área de Urbanismo expte. 834/2024, donde se solicita informe sobre construcciones existentes en finca sita en parcela 13 del polígono 63, se informa:

Que personados en el lugar en numerosas ocasiones no se puede localizar la subparcela en cuestión propiedad de D. Francisco Jordan Guerrero, ya que dicha parcela 13 está subdividida en mas de 100 subparcelas.

Que se ha preguntado a varios vecinos de la zona así como a la persona encargada de gestionar la comunidad de propietarios Antonia, dando resultado infructuoso en todas las ocasiones por lo que NO se puede saber cual es la subparcela en cuestión a la que se refiere el actual expediente.

Vistos los siguientes fundamentos:

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

“En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 20/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

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

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

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

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

**Cuarta.-** Desde la perspectiva de la reposición de la realidad física alterada el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía para el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 21/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==</a> |         |                     |



perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado 1 que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

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

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

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

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

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         |  |  | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           |  |  | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                   |  |  | Página  | 22/50               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |  |  |         |                     |



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

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

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

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 23/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

remisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 24/50               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |         |                     |



cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

**Primero.-** Poner en conocimiento del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Algeciras, por Don Miguel Francisco Muñoz Cervera, el día 1 de febrero de 2025 y número de protocolo 120, correspondiente a la finca número 13.420 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 13 del polígono 63.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 25/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

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

**7.2.- Expediente de Urbanismo n.º 111/2025. Comunicación de compraventa de participación indivisa al Registro de la Propiedad.**

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 tras la documentación aportada ante este Ayuntamiento por parte del Registro de la Propiedad, expediente nº 111/2025

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 15.10.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

**“Primero.-** Con fecha 14 de febrero de 2025 y número 1.570, tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 21 de febrero de 2004 y número de protocolo 97.

**Segundo.-** Con fecha 17 de febrero de 2025 se dicta por el Sr. Teniente de Alcalde providencia en la que se requiere la instrucción del presente expediente.

**Tercero.-** En dicha escritura Don Eduardo Rodríguez Peña, en nombre y representación de Compañía de Proyectos de Medina S.L. vende a Doña Sonia Jordán Salcedo una participación indivisa consistente en 1/16/45925 avas partes indivisa de una finca rústica.

**Cuarto.-** De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 11.184 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 14 del polígono 63.

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

**Sexto.-** Con fecha 12 de mayo de 2025 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“La finca objeto del expediente queda identificada como parte de la finca registral nº 11.184, parcela 14 del polígono 63 del catastro de rústica, y se ubica en suelo no

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 26/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

urbanizable de carácter natural o rural en régimen general, según el PGOU vigente.

- Teniendo la finca registral una superficie total de 45.925,00 m<sup>2</sup>, la participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 2.870,31 m<sup>2</sup>, es decir el 6,25 % de la finca, siendo dicha superficie de tamaño inferior a la mínima establecida en la ordenación urbanística y territorial.

Realizadas las oportunas comprobaciones resulta que en esta parcela concurren las condiciones objetivas para la consideración de parcelación urbanística y formación de núcleo de población establecidas en el art. 9.1.5 del PGOU, por cuanto en la parcela de tamaño inferior a la mínima establecida, existen más de dos viviendas por Ha., separación a linderos inferior a 25 metros, camino de acceso de común utilización, etc.,."

**Séptimo.-** Con fecha 4 de julio de 2025 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

"Que dando cumplimiento al escrito proveniente del Área de Urbanismo expte. 111/2025, donde se solicita informe sobre construcciones existentes en finca sita en parcela 14 del polígono 63, se informa:

Que personados en el lugar, la subparcela en cuestión propiedad de D. Sonia Jordán Salcedo y D. José A. Quiñones Enriquez, no se encuentra nadie en el lugar, si bien se observa desde el exterior que posee una vivienda principal de unos 70 m<sup>2</sup>, un almacén de unos 15m<sup>2</sup> y una piscina desmontable."

#### **Vistos los fundamentos siguientes:**

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

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

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

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  | Página  | 27/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |  |         |                     |



integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

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

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

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

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

No obstante, cuando en el seno de la parcelación urbanística sólo exista un lote con

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 28/50               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg== |         |                     |



edificaciones inatacables se procederá a la reparcelación forzosa de toda la parcela matriz. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados.

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

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

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

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

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

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

“Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 29/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.”

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

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

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

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         |  |  | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           |  |  | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   |  |  | Página  | 30/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |  |  |         |                     |



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

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

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

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

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

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

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

- a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
- b) La situación de edificaciones en distintas parcelas a una distancia inferior a cincuenta metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 31/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.”

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

**Primero.-** Que se ponga en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 21 de febrero de 2004 y número de protocolo 97, correspondiente a la finca número 11.184 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 14 del polígono 63.

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

### **7.3.- Expediente de Urbanismo n.º 371/2025. Comunicación de compraventa de participación indivisa al Registro de la Propiedad.**

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 tras la comunicación del Registro de la Propiedad, expediente nº 371/2025.

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 32/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |



Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 20.10.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

**“Primero.-** Con fecha 20 de mayo de 2025 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de acuerdo con el deber de colaboración entre Administraciones Públicas, según se matiza, de una escritura autorizada por el Notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 4 de abril de 2025 y número de protocolo 623.

**Segundo.-** En dicha escritura Don Francisco González Vidal y Doña Rosalía Márquez Rodríguez venden a Doña Sandra Gyseler una participación indivisa consistente en 1/2 de 1/12 de 33.396 avas partes indivisa de una finca rústica.

**Tercero.-** De acuerdo con los datos aportados la venta afecta a la finca número 13.297 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 14 del polígono 63.

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

**Quinto.-** Con fecha 30 de mayo de 2025 el arquitecto técnico municipal ha emitido informe con el siguiente contenido:

“- La finca objeto del expediente queda identificada como parte de la finca registral nº 13.297, parcela 14 del polígono 63 del catastro de rústica, y se ubica en suelo no urbanizable de carácter natural o rural en régimen general, según el PGOU vigente.

- Teniendo la finca registral una superficie total de 33.396 m<sup>2</sup>, la participación indivisa objeto de transmisión asigna a su titular una superficie equivalente a 1.391,50 m<sup>2</sup>, es decir el 4,17 % de la finca, siendo dicha superficie de tamaño inferior a la mínima establecida en la ordenación urbanística y territorial.

Realizadas las oportunas comprobaciones resulta que en esta parcela concurren las condiciones objetivas para la consideración de parcelación urbanística y formación de núcleo de población establecidas en el art. 9.1.5 del PGOU, por cuanto en la parcela de tamaño inferior a la mínima establecida, existen más de dos viviendas por Ha., separación a linderos inferior a 25 metros, camino de acceso de común utilización, etc.,.”

**Sexto.-** Con fecha 3 de julio de 2025 la Policía Local emite informe con el siguiente contenido:

“Que en relación a escrito proveniente del Excelentísimo Ayuntamiento de Medina Sidonia, con registro de entrada 2025004912E, de fecha 29/05/2025, expediente 371/2025, presentado por D. José Ángel Moreno Vaca, Técnico del Área de medio

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 33/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

Ambiente y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, en el que se requiere a esta Jefatura de la Policía Local informe sobre la participación de la Parcela 14 del Polígono 63 cuya actual titular es D<sup>a</sup>. Sandra Gyseler, en el que se identifique dicha participación y se haga una descripción de todos los elementos presentes (construcciones, instalaciones, etc) apoyado con un reportaje fotográfico, el que suscribe tiene a bien informar lo siguiente:

Que la participación consta de las siguientes instalaciones-construcciones:

- Vivienda de chapa metálica de unos 7X5 metros aproximadamente.
- Porche de vivienda de chapa de unos 8X2 metros aproximadamente.
- Piscina circular de diámetro 4,6 metros y profundidad de 1,20 metros.
- Cuarto trastero con baterías de placas solares de 2X2,5 metros aproximadamente.
- Cuarto anexo a porche y vivienda de unos 2x1,5 metros aproximadamente.
- Cuarto trasero a vivienda de unos 2X2 metros aproximadamente.
- Caseta para perros de unos 2X2 metros aproximadamente, con vallado perimetral.

Que los datos identificativos de la titular son:

- D<sup>a</sup>. Sandra Gyseler, N.I.E.: \*\*\*1934\*\*, con residencia en la propia parcelación.

Que se adjunta reportaje fotográfico de las construcciones e instalaciones.

Que se adjunta plano de la parcelación, siendo su geolocalización:

36° 20' 50.90" N, 5° 51' 08.38".

Vistos los fundamentos siguientes:

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

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

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 34/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

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

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

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

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.”

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

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

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

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 35/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

alterada.

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

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

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

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

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

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

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

**Sexta.-** Por otra parte para el caso de enajenaciones de terrenos en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se especifica que debe hacerse constar en el correspondiente título “la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de

|                               |                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 36/50               |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg== |         |                     |



ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”

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

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

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 37/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |



artículo 80.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 38/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

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

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

**Primero.-** Poner en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia de la existencia de un peligro objetivo de formación de núcleo de población en la finca objeto de la escritura autorizada por el Notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 4 de abril de 2025 y número de protocolo 623, correspondiente a la finca número 13.297 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, incluida en la parcela 14 del polígono 63.

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 39/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

**7.4.- Expediente de Urbanismo n.º 689/2025. Protección de la legalidad urbanística en Paraje San José de Malcocinado, Pol. 63, Parc. 8.**

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 de protección de la legalidad urbanística iniciado a D. José Antonio Fornet Rodríguez, expediente nº 689/2025

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 16.10.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 15 de septiembre de 2025 tiene entrada en el registro municipal informe de la Policía Local en el que exponen:

Que en la parcela sita en San José de Malcocinado, polígono 63, parcela 8, se está colocando una plancha de sándwich encima de un container.

Se encuentran en dicha parcela a quien dice ser su propietario identificándose como Don Jose Antonio F. R., con DNI \*\*\*8799\*\*.

**Segundo.-** Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, el interesado carece de la preceptiva licencia para habilitar las obras descritas.”

Vistos los fundamentos siguientes:

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

**Segunda.-** Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones,

| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 40/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |



autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

**Tercera.-** Por otra parte en el artículo 291 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, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística “Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.”

**Cuarta.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística. Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

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

**Sexta.-** De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

**Séptima.-** Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 41/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |

incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

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

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

**Octava.-** Los interesados serán responsables de adoptar las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordenase la suspensión de la demolición de una edificación se deberán preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes con el fin de asegurar.

**Novena. -** La medida provisional de suspensión resulta procedente en este caso, dado los precedentes de parcelación urbanística del entorno, la multitud de ilicitudes constatada en el mismo paraje y la precepción que pudiera trasmitirse de impunidad ante los mismos, así como los perjuicios evidentes que se acarrearían sobre el propio interesado por la continuidad de unas obras que pudieran ser calificadas como contrarias a la ordenación urbanística de aplicación”

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

**Primero:** Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente, el promotor de las obras Don José Antonio Fornet Rodríguez y a la empresa constructora de la misma la inmediata suspensión de las obras sin licencia que se realizan en la Parcela 8 del Polígono 63, en San José de Malcocinado, conforme establece el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que en el lugar se encuentren y el cese del suministro de cualquiera de los servicios públicos.

**Segundo:** Apercibir a los interesados que el incumplimiento dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda. Así como disponerse la retirada y el depósito de la

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 42/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

**Tercero:** Ordenar el precinto de las obras que se ejecutan, así como comunicar a la empresa suministradora de electricidad, telefonía y abastecimiento de agua el cese inmediato de los suministros a la obra sin licencia objeto de expediente conforme se determina en el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que deberán hacerla efectiva en un plazo máximo de cinco días desde la recepción de la presente y que se mantendrá hasta que se le notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión.

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

**7.5.- Expediente de Urbanismo n.º 754/2025. Protección de la legalidad urbanística en Pol. 19, Parc. 15**

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 de protección de la legalidad urbanística iniciado a Dª Carmen Gloria Bancalero Marchante, expediente nº 754/2025

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 16.10.2025.

Vistos los siguientes antecedentes:

“**Primero.-** Con fecha 3 de octubre de 2025 se emite informe de la Policía Local en el que exponen:

“Que siendo las 11:00 horas del día de la fecha y siguiendo instrucciones de esta Jefatura, se persona la Fuerza Instructora en el Polígono 19, Parcela 15, para inspeccionar las construcciones allí existentes, encontrándose en el lugar D. Alfonso M. F. \*\*\*0843\*\*, quien manifiesta que está llevando a cabo la realización de una fosa séptica, para lo cual carece de licencia municipal.

Que se observa que la parcela recientemente, según se puede comprobar por “Google earth”, ha sido dividida en 2 subparcelas mediante la construcción de un muro de bloques;

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 43/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg== |         |                     |                                                                                       |

se ha construido una nueva cancela de acceso y el cuarto almacén.

Que asimismo se le informa sobre la necesidad de solicitud de reconocimiento de la situación de las edificaciones en base a la nueva ley andaluza Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) AFO (asimilación fuera de ordenación) resultando:

|                | NOMBRE              | DNI       | DOMICILIO                           |
|----------------|---------------------|-----------|-------------------------------------|
| <b>TITULAR</b> | CARMEN GLORIA B. M. | ***2706** | BDA. JUAN XXIII<br>BL 1 PTA 2 BJ. A |

|                    | NÚMERO | METROS PARCELA | EDIFICACIONES                         |
|--------------------|--------|----------------|---------------------------------------|
| <b>POLIGONO</b>    | 19     | 3.289 M2       | 1 VIVIENDA 25 M²                      |
| <b>PARCELA</b>     | 15     |                | 1 MURO DE BLOQUES MEDIANERO DIVISORIO |
| <b>SUBPARCELA1</b> |        |                | 1 FOSA SEPTICA<br>1 ALMACEN 7 M²      |

**Segundo.-** Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, el interesado carece de la preceptiva licencia para habilitar las obras descritas.”

Vistos los fundamentos siguientes:

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

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 44/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg== |         |                     |                                                                                       |

territorio de Andalucía.

**Segunda.-** Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable.

**Tercera.-** Por otra parte en el artículo 291 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, se detalla que, en particular, estará sujeto a licencia urbanística “Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.”

**Cuarta.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía cuando se trate de usos en ejecución, la Administración competente para iniciar el procedimiento dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística. Junto al acuerdo de paralización se adoptarán cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

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

**Sexta.-** De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 45/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |



del inmueble afectado.

**Séptima.-** Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se procederá a la ejecución forzosa, de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, por los medios allí previstos, incluidas las multas coercitivas, cuyo importe deberá ser destinado a la actividad inspectora.

En caso de desobediencia a la orden de paralización de las actuaciones en curso o de cualquier otra medida provisional adoptada, se llevarán nuevamente a efecto, de forma inmediata, por la Administración y se procederá a la imposición, mientras persista el incumplimiento, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días o cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso, y como mínimo, de seiscientos euros.

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

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

**Octava.-** Los interesados serán responsables de adoptar las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordenase la suspensión de la demolición de una edificación se deberán preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes con el fin de asegurar.

**Novena. -** La medida provisional de suspensión resulta procedente en este caso, dado los precedentes de parcelación urbanística del entorno, y la precepción que pudiera transmitirse de impunidad ante los mismos, así como los perjuicios evidentes que se acarrearían sobre el propio interesado por la continuidad de unas obras que pudieran ser calificadas como contrarias a la ordenación urbanística de aplicación”

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

**Primero:** Ordenar a todos los interesados, entre los que se ha de encontrar necesariamente, el promotor de las obras Doña Carmen Gloria Bancalero Marchante y a la empresa constructora de la misma la inmediata suspensión de las obras sin licencia que se realizan en la Parcela 15 del Polígono 19 del catastro de rústica, conforme establece el artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la retirada inmediata de los materiales de obra y

|                               |                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                   | Página  | 46/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg== |         |                     |                                                                                       |

maquinaria que en el lugar se encuentren y el cese del suministro de cualquiera de los servicios públicos.

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

**Tercero:** Que se libre notificación de la presente resolución a la Policía Local para que se verifique si la orden de paralización de obras dictada se cumple”.

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

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

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

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

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

##### **10.1.- Expediente de Intervención n.º 368/2025. Aprobación de factura**

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:

“En relación con la propuesta de reconocimiento y liquidación de las obligaciones que a continuación se relacionan.

Considerando que consta acreditado suficientemente la ejecución de las obras, suministros o servicios prestados.

Considerando que el órgano competente para el reconocimiento y liquidación de obligaciones derivadas de compromisos de gastos legalmente adquiridos es la Junta de

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 47/50               |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |



Gobierno Local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 185.2 y 3 del TRLRHL y el Decreto de delegación de competencias del Alcalde a la Junta de Gobierno Local de fecha 14/07/2023, y visto el informe de fiscalización de intervención n.º 368/2025 de fecha 27/10/2025, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERO:** Reconocer el gasto y contabilizar la obligación, con cargo al Presupuesto municipal para el ejercicio 2025, prorrogado de 2022, correspondiente a cada una de las siguientes facturas relacionadas:

**Relación de Facturas**

| PROVEEDOR                    | NÚMERO FACTURA | FECHA FACTURA | F. REGISTRO | IMPORTE LIQUIDO € | EJERCICIO |
|------------------------------|----------------|---------------|-------------|-------------------|-----------|
| HAPPY CHILDREN DE CÓRDOBA SL | 150            | 08/10/25      | 08/10/25    | 9.884,02          | 2025      |

**SEGUNDO:** Dar cuenta de la presente Resolución a Intervención y Tesorería, a los efectos de practicar las anotaciones contables oportunas al presente reconocimiento”.

**10.2.- Expediente de Intervención n.º 369/2025. Aprobación de factura.**

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:

“En relación con la propuesta de reconocimiento y liquidación de las obligaciones que a continuación se relacionan.

Considerando que consta acreditado suficientemente la ejecución de las obras, suministros o servicios prestados.

Considerando que el órgano competente para el reconocimiento y liquidación de obligaciones derivadas de compromisos de gastos legalmente adquiridos es la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 185.2 y 3 del TRLRHL y el Decreto de delegación de competencias del Alcalde a la Junta de Gobierno Local de fecha 14/07/2023, y visto el informe de fiscalización de intervención n.º 369/2025 de fecha 27/10/2025, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERO:** Reconocer el gasto y contabilizar la obligación, con cargo al Presupuesto municipal para el ejercicio 2025, prorrogado de 2022, correspondiente a cada una de las siguientes facturas relacionadas:

**Relación de Facturas**

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 48/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |



| PROVEEDOR                | NÚMERO FACTURA | FECHA FACTURA | F.REGISTRO | IMPORTE LIQUIDO € | EJERCICIO |
|--------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|-----------|
| NARVAEZ GUERRERO MONTAÑA | 130            | 01/10/25      | 01/10/25   | 10.588,90         | 2025      |

**SEGUNDO:** Dar cuenta de la presente Resolución a Intervención y Tesorería, a los efectos de practicar las anotaciones contables oportunas al presente reconocimiento”.

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

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

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

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

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

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

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

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

**PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.**

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

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

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

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

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

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |  |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |  |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 49/50               |  |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgwVrQJg==</a> |         |                     |  |

**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**

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

**PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.**

No hubo.

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

Se da cuenta de los siguientes decretos:

| Núm. Decreto | Fecha      | Área      | Parte resolutive                                                            |
|--------------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1081/2025    | 14/10/2025 | Tesorería | Concesión de subvención nominativa a Club Deportivo Medina de Asido EMF.    |
| 1083/2025    | 16/10/2025 | Tesorería | Concesión de subvención nominativa a Club de Baloncesto de Medina Sidonia.  |
| 1134/2025    | 28/10/2025 | Tesorería | Concesión de subvención nominativa a Hdad. Stmo. Cristo de la Buena Muerte. |

**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 09:45 horas, de cuyo contenido se extiende este Acta. La Secretaria General Doy Fe.

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

**LA SECRETARIA GENERAL**  
Cristina Barrera Merino.

|                               |                                                                                                                                                   |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==                                                                                                                          | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | José Manuel Ruiz Alvarado                                                                                                                         | Firmado | 03/11/2025 11:36:58 |                                                                                       |
|                               | Cristina Barrera Merino                                                                                                                           | Firmado | 03/11/2025 11:35:59 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                   | Página  | 50/50               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/WJ+hrziy4QrpzqkgWvrQJg==</a> |         |                     |                                                                                       |