

MIGB/CBM/rgg
2026_11023_SAJLG_00033

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
CELEBRADA EL DÍA 7 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2026**

SEÑORES ASISTENTES:

Presidenta:

Sra. 1ª Teniente de Alcalde

Dª María Isabel Gautier Bolaños
(Por delegación del Sr. Alcalde; Decreto
número 949/2026 de fecha 07/09/2026)

Sres/as miembros de la JGL:

Don José María Bancalero García
Dª Carola Patrizia Cornelissen
Dª Davinia M.ª Calderón Sánchez

Secretaria General:

Doña Cristina Barrera Merino.

En la Sala de Juntas del
Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de
Medina Sidonia, en primera convocatoria
siendo las 09:30 horas del día 7 de
septiembre de 2026, previa convocatoria
girada al efecto, y bajo la presidencia de
la Sra. 1ª Teniente de Alcalde, se reúne
la Junta de Gobierno Local, al objeto de
celebrar sesión ordinaria, concurriendo
los/as Señores/as miembros indicados.

Los miembros de este órgano tienen
acceso electrónico al Acta y a los
expedientes que se someten a su
aprobación.

No asiste:

Don José Manuel Ruiz Alvarado
Dª 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 DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

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

PUNTO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

**2.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_CUR_00016. Resolución del
procedimiento por desistimiento del particular, en relación con la solicitud de
consultas urbanísticas, ante la ausencia de subsanación de documentación
requerida.**

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWewZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	1/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWewZvRGXEATN1bA==		



facultades delegadas por la Alcaldía (Decreto núm. 589/2023 de 14 de julio de 2023) y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

Vista la consulta urbanística solicitada por D. Francisco Javier Tirado Panal, expediente nº 2026_11023_CUR_00016.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 10.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 19 de marzo de 2026 tiene entrada solicitud de consulta urbanística por parte de Don **FRANCISCO JAVIER TIRADO PANAL**.

Segundo.- Con fecha 23 de marzo de 2026 se emite informe por el técnico de urbanismo en el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 24 de marzo de 2026, se dicta escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinado aspectos de acuerdo con lo informado por el técnico de urbanismo, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que nos se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 24 de marzo de 2026, no constando que se haya aportado la documentación solicitada.”

Vistos los siguientes fundamentos:

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWzVrGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	2/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWzVrGXEATN1bA==			

1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	3/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

2.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_CUR_00018. Resolución del procedimiento por desistimiento del particular, en relación con la solicitud de consultas urbanísticas, ante la ausencia de subsanación de documentación requerida.

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

Vista la solicitud presentada por D/Dª José María Ramos Gómez, expediente nº 2026_11023_CUR_00018.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 10.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 18.02.2026, ha tenido entrada en el registro general del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, documentación presentada por D/Dª José María Ramos Gómez y que ha sido registrado con el número 2026001579E sobre solicitud de consulta urbanística.

Segundo.- Con fecha 24 de marzo de 2026 se emite informe por el Jefe del Área de Urbanismo mediante el que se requiere al interesado la presentación de una serie de documentación adicional.

Tercero.- Con fecha 24 de marzo de 2026, se dicta escrito en el que se acuerda la necesidad de aportar o subsanar determinados aspectos de acuerdo con lo informado por el Jefe del Área de Urbanismo, otorgándole un plazo de 10 días para tal menester, y advirtiéndole de la procedencia de la finalización del procedimiento en caso de que no se aportase la documentación requerida.

Dicho requerimiento fue notificado el 24 de marzo de 2026, no constando que se haya aportado la documentación solicitada”

Vistos los siguientes fundamentos:

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

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWzVrGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	4/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWzVrGXEATN1bA==			

procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	5/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

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

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

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

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

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

PUNTO 4. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIOS DE DETALLE.

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

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

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

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

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

PUNTO 7. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y AMBIENTAL Y PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES EN MATERIA DE ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS, MEDIOAMBIENTALES Y DE URBANISMO.

7.1.- Expediente de Urbanismo n.º 2025_11023_RDV_00006. Inscripción de Dña. Patricia de la Flor Moreno en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	6/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

Vista la solicitud presentada por D^a Patricia de la Flor Moreno, para la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, expediente nº 2025_11023_RDV_00006.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 30.06.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 16 de diciembre de 2025 se presenta por D^a Patricia de la Flor Moreno, con DNI ***7313**, en modelo normalizado MAU/011, solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, a título individual y sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia.

Segundo.- La solicitante se encuentra empadronada en la vivienda sita en Lugar Pilarejo, de Medina Sidonia, según volante de empadronamiento individual expedido por el Ayuntamiento en fecha 18 de diciembre de 2025, con una antigüedad desde el 1 de mayo de 1996.

Tercero.- Con fecha 20 de marzo de 2026, el Técnico de Urbanismo emitió informe advirtiéndole que la solicitud no reunía los requisitos exigidos, señalando la necesidad de aportar la siguiente documentación:

- Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en el art. 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Certificación catastral acreditativa de que ni la persona solicitante ni los miembros de su unidad familiar son propietarios de otra vivienda o de un derecho real de uso sobre la misma, o autorización a la Administración para efectuar consulta a través del Sistema electrónico de la Dirección General de Catastro.

Cuarto.- Mediante escrito notificado el 21 de abril de 2026 (registro de salida 2026/008665), se requirió a D^a Patricia de la Flor Moreno para que, en el plazo máximo de diez días, subsanara las deficiencias señaladas, con advertencia de desistimiento conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza Municipal y al artículo 68.1 de la Ley 39/2015, y con advertencia de caducidad del procedimiento por el transcurso de tres meses sin atender el requerimiento conforme al artículo 95 de la misma Ley.

Quinto.- Con fecha 22 de mayo de 2026, la solicitante presenta escrito de subsanación acompañando la siguiente documentación:

- Declaración responsable de fecha 22 de mayo de 2026, suscrita por D^a Patricia de la Flor Moreno, manifestando no ser titular del pleno dominio de ninguna vivienda protegida ni libre, ni poseer vivienda alguna en virtud de derecho real de uso, goce o disfrute vitalicio, y que no concurre ninguna circunstancia que impida el acceso a vivienda

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	7/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWZvRGXEATN1bA==			

protegida conforme al artículo 5 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

· Certificado catastral telemático de la Dirección General del Catastro de fecha 21 de mayo de 2026 (CSV: EVFSYBSYVV5EGPTS), acreditativo de que D^a Patricia de la Flor Moreno (NIF ***7313**) no figura inscrita como titular catastral de ningún inmueble en el término municipal de Medina Sidonia.

· Certificado catastral telemático de la Dirección General del Catastro de fecha 21 de mayo de 2026 (CSV: 5J9KQYKVQKFESP7T), acreditativo de que D. Manuel Moreno Tineo (NIF ***5060**) no figura inscrito como titular catastral de ningún inmueble en el término municipal de Medina Sidonia.

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

Datos de la solicitante: D^a Patricia de la Flor Moreno, DNI ***7313**, nacida el 30 de octubre de 1995, de nacionalidad española, con domicilio en El Pilarejo 7, Medina Sidonia, y correo electrónico patriciadelaflormoreno@gmail.com.

· Situación familiar: solicitante individual, sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia. Estado civil: soltera.

· Datos económicos: declaración del IRPF del ejercicio 2024 en tributación individual, con unos ingresos netos del trabajo de 15.091,37 € y una base imponible general de 6.208,27 €.

· Cupos de especial protección: Cupo 4.5, correspondiente a demandantes de hasta 35 años de edad, acreditado mediante copia del DNI que acredita tener 30 años en la fecha de la solicitud.

· Régimen de acceso: propiedad.

· Número de dormitorios: 2.

· Necesidad de vivienda adaptada: no manifiesta necesitarla.

· Otros municipios: declara no haber presentado solicitud de inscripción en otros Registros Públicos de Demandantes.

· Autorizaciones: autoriza la comprobación de datos por la Administración y la recepción de comunicaciones por correo electrónico y SMS.”

Vistos los siguientes fundamentos:

I. Sobre la admisibilidad de la subsanación presentada

Primero.- El requerimiento de subsanación fue notificado a la interesada en fecha 21 de abril de 2026. La subsanación fue presentada el 22 de mayo de 2026. Entre ambas fechas ha transcurrido un mes natural, plazo que supera los diez días hábiles concedidos en el requerimiento conforme al artículo 7.6.a) de la Ordenanza Municipal y al artículo 68.1 de la Ley 39/2015.

Segundo.- No obstante, el artículo 95 de la Ley 39/2015 dispone que, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	8/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==		



meses, se producirá la caducidad del procedimiento. El requerimiento practicado contenía expresamente dicha advertencia.

Tercero.- Habiéndose presentado la subsanación el 22 de mayo de 2026, dentro del plazo de tres meses desde la notificación del requerimiento, no se ha producido la caducidad del procedimiento. Por otra parte, el transcurso del plazo de diez días sin atender el requerimiento no determina por sí solo el desistimiento automático, sino que exige una previa resolución declarativa del mismo conforme al artículo 21 de la Ley 39/2015, que no ha sido dictada. En consecuencia, procede admitir la documentación presentada y continuar la tramitación del procedimiento.

II. Sobre el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida

Cuarto.- Conforme al artículo 7.1 de la Ordenanza Municipal, pueden solicitar la inscripción las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. D^a Patricia de la Flor Moreno nació el 30 de octubre de 1995, contando con 30 años en la fecha de la solicitud, y acredita su interés en residir en Medina Sidonia mediante el volante de empadronamiento con antigüedad desde el 1 de mayo de 1996.

Quinto.- En cuanto a los requisitos sustantivos de acceso regulados en el artículo 5 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo (mantenidos en esencia en la Ley 5/2025):

a) Límite de ingresos. La solicitante ha presentado declaración del IRPF del ejercicio 2024 en tributación individual, con una base imponible general de 6.208,27 €. Considerando el IPREM vigente para 2024 (7.200 € anuales en 12 pagas), el coeficiente resultante es de **0,86 veces el IPREM**, muy por debajo del umbral de 1 vez el IPREM, cumpliendo holgadamente los requisitos de acceso a todos los programas del Plan Vive en Andalucía, incluido el régimen especial cuyo umbral se elevó a 3 veces el IPREM por el Decreto 6/2022.

b) Vecindad administrativa. El artículo 10.1.e) de la Ordenanza exige residencia en el término municipal acreditada mediante certificado de empadronamiento por un período mínimo de un año con anterioridad a la fecha de selección. La solicitante acredita una antigüedad de empadronamiento desde el 1 de mayo de 1996, lo que supone más de veintinueve años ininterrumpidos de residencia en Medina Sidonia, alcanzando la máxima puntuación en el bloque de tiempo de empadronamiento del baremo de alquiler (8 puntos por más de 7 años).

c) No titularidad de otra vivienda. La solicitante ha presentado declaración responsable manifestando no ser titular del pleno dominio de ninguna vivienda protegida ni libre, ni poseer vivienda alguna en virtud de derecho real de uso, goce o disfrute vitalicio. Dicha declaración se ve corroborada por el certificado catastral telemático negativo emitido por la Dirección General del Catastro el 21 de mayo de 2026, que acredita que la solicitante no figura como titular catastral de ningún inmueble en el término municipal de Medina Sidonia.

d) Autonomía económica. La solicitante percibe rendimientos del trabajo por importe de 16.121,33 € íntegros en 2024 (15.091,37 € netos), de lo que se desprende una situación económica de vida independiente con suficiente grado de autonomía.

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	9/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

e) Inscripción registral. La presente resolución tiene por objeto precisamente la práctica de la inscripción, cerrando el círculo de requisitos.

Sexto.- La solicitante no está incurso en ninguna de las prohibiciones para ser destinataria de vivienda protegida: es mayor de edad, no está incapacitada para obligarse contractualmente, cumple los requisitos de ingresos, acredita la vecindad administrativa exigida y no es titular de otra vivienda (art. 10.1 de la Ordenanza).

III. Sobre el cumplimiento de los requisitos documentales del artículo 7.4 de la Ordenanza

Séptimo.- Examinada la documentación presentada a la luz del artículo 7.4 de la Ordenanza, se verifica el cumplimiento íntegro de todos los apartados:

- Apartado a) — Datos identificativos: constan los nombres, apellidos, sexo, fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, nacionalidad y DNI de la solicitante, coincidiendo con la documentación oficial aportada (padrón municipal y declaración de IRPF).
- Apartado b) — Declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar: la solicitante concurre a título individual, sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia.
- Apartado c) — Documentación de grupos de especial protección: la solicitante ha marcado el Cupo 4.5 (demandantes de hasta 35 años de edad) y adjunta copia del DNI acreditativo de tener 30 años en la fecha de solicitud.
- Apartado d) — Ingresos anuales: se adjunta la declaración de IRPF del ejercicio 2024 en tributación individual.
- Apartado e) — Declaración responsable de no titularidad de otra vivienda: presentada inicialmente en el formulario de solicitud y complementada mediante declaración específica de 22 de mayo de 2026 y certificado catastral negativo.
- Apartado f) — Declaración sobre otros municipios: manifiesta no haber presentado solicitud en otros Registros.
- Apartado g) — Régimen de acceso: propiedad.
- Apartado h) — Número de dormitorios: 2, adecuado para una solicitante individual.
- Apartado i) — Necesidad de vivienda adaptada: no manifiesta necesitarla.
- Apartado j) — Volante de empadronamiento: aportado.
- Apartado k) — Interés en cooperativa: no manifiesta interés.

Octavo.- La solicitud incluye la autorización expresa para la comprobación de datos por el Registro exigida por el artículo 7.5 de la Ordenanza (apartado 8 del formulario), autorizando a la Administración a recabar información de la AEAT y otras administraciones públicas, así como a recibir comunicaciones por correo electrónico y SMS.

IV. Sobre la pertenencia a cupos de especial protección

Noveno.- Conforme al artículo 11.2 de la Ordenanza, la solicitante acredita pertenencia al **Subcupo C.3**, destinado a demandantes de hasta 35 años de edad, que se constituye por el 25% de las viviendas de cada promoción. La solicitante, nacida el 30 de octubre de 1995, contaba con 30 años en el momento de la solicitud (16 de diciembre de 2025), cumpliendo el requisito de edad exigido.

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	10/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

Décimo.- La pertenencia a este subcupo otorga a la solicitante preferencia sobre los demandantes del cupo general, con prelación determinada por la antigüedad en la inscripción dentro del subcupo.

V. Sobre la inexistencia de causas de denegación

Undécimo.- Conforme al artículo 7.6 de la Ordenanza, constituyen causas de denegación de la solicitud las siguientes:

- Apartado a): falta de aportación de los datos requeridos. No concurre: la solicitud está completa en todos sus apartados y, tras la subsanación, se acompaña de toda la documentación exigida, incluyendo la declaración responsable específica y los certificados catastrales negativos.
- Apartado b): no inclusión en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida. No concurre: los ingresos de la solicitante (0,86 veces IPREM) se sitúan dentro de los umbrales del Plan Vive en Andalucía.
- Apartado c): plurinscripción familiar. No concurre: la solicitante concurre a título individual, sin otros miembros de unidad familiar.
- Apartado d): plurinscripción intermunicipal. No concurre: la solicitante declara no haber presentado solicitud en otros municipios.
- Apartado e): penalización por renunciaciones previas. No concurre: no consta que la solicitante haya sido cancelada previamente por renuncia voluntaria.

VI. Sobre el plazo de resolución

Duodécimo.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.7 de la Ordenanza, el Registro debe resolver la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. La solicitud fue presentada el 16 de diciembre de 2025. El plazo de resolución ha estado suspendido desde la notificación del requerimiento de subsanación (21 de abril de 2026) hasta su efectivo cumplimiento (22 de mayo de 2026), conforme al artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015. Una vez alzada la suspensión, procede dictar resolución expresa.

VII. Sobre la práctica de la inscripción

Decimotercero.- Verificados los datos y cumplidos los requisitos, procede dictar resolución estimatoria y practicar la inscripción en los términos previstos en el artículo 8 de la Ordenanza, haciendo constar:

- Los datos exigidos por el artículo 7.4 de la Ordenanza.
- La clasificación de la demandante en el grupo de acceso por ingresos de 0,86 veces el IPREM.
- La pertenencia al Subcupo C.3 (demandantes de hasta 35 años de edad).
- El régimen de tenencia preferente: propiedad.
- La necesidad de 2 dormitorios.
- La fecha de inscripción.
- El número correlativo que corresponda según el orden de presentación en el Registro.

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	11/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWZvRGXEATN1bA==			

Decimocuarto.- Conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, la inscripción deberá renovarse cada dos años mediante nueva declaración responsable. Aunque el artículo 9.1 de la Ordenanza Municipal establece una vigencia de tres años, prevalece el plazo de dos años de la Ley 5/2025 en virtud del principio de jerarquía normativa (art. 9.3 CE), por ser norma de rango legal y posterior. La renovación podrá solicitarse en los tres meses anteriores a la finalización de dicho plazo.

VIII. Sobre la atribución de competencias para resolver

Decimoquinto.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ordenanza Municipal, la dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. La presente propuesta se eleva a dicho órgano a los efectos de que dicte la resolución que proceda.”

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.- Admitir la documentación presentada por D^a Patricia de la Flor Moreno en fecha 22 de mayo de 2026 en subsanación del requerimiento notificado el 21 de abril de 2026, al haberse presentado dentro del plazo de tres meses previsto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin que se haya producido la caducidad del procedimiento ni se haya dictado resolución declarativa de desistimiento.

Segundo.- Estimar la solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia formulada por D^a Patricia de la Flor Moreno con fecha 16 de diciembre de 2025.

Tercero.- Practicar la inscripción de D^a Patricia de la Flor Moreno (DNI ***7313**) en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Medina Sidonia, a título individual y sin otros miembros de unidad familiar o de convivencia, con los siguientes datos:

- Grupo de acceso por ingresos: 0,86 veces el IPREM (ejercicio 2024).
- Cupo de especial protección: Subcupo C.3, demandantes de hasta 35 años de edad (art. 11.2 de la Ordenanza).
- Régimen de tenencia preferente: propiedad.
- Número de dormitorios: 2.
- Fecha de inscripción: la de la presente resolución.
- Número correlativo de inscripción: el que corresponda según el orden de presentación en el Registro.

Cuarto.- Atribuir a la inscripción una vigencia de dos años desde la fecha de la presente resolución, renovable a solicitud de la interesada en los tres meses anteriores a su finalización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.4 de la Ley 5/2025, de 16

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños			Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino			Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones				Página	12/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==				



de diciembre, de Vivienda de Andalucía, que prevalece sobre el artículo 9.1 de la Ordenanza Municipal en virtud del principio de jerarquía normativa.

Quinto.- Comunicar a la solicitante la práctica de la inscripción, con indicación de los derechos y obligaciones que le asisten, y en particular:

- La obligación de comunicar al Registro cualquier modificación de los datos inscritos en el plazo de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato, salvo los datos económicos que deberán comunicarse entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de cada año, conforme al artículo 9.4 de la Ordenanza.
- La advertencia de que el incumplimiento del deber de comunicación conllevará la suspensión de los efectos de la inscripción con pérdida del orden en el listado, conforme al artículo 8.4 de la Ordenanza.
- La necesidad de renovar la inscripción cada dos años mediante nueva declaración responsable, conforme al artículo 62.4 de la Ley 5/2025.
- La obligación de cumplir los requisitos para ser destinataria de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicataria, conforme al artículo 8.5 de la Ordenanza.

Sexto.- Dar traslado de la presente resolución a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, a los efectos de su incorporación a la base de datos común del Sistema de Información de Vivienda de Andalucía (SIVA), conforme al artículo 5.1 de la Ordenanza y al artículo 40 del Decreto 91/2020, de 30 de junio.

Séptimo.- Notificar la presente resolución a la interesada, con indicación de que contra la misma, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, ante la Alcaldía-Presidencia de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7.2.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_AMA_00017. Expediente relativo a abandono de vehículo en Parking Monjas Viejas.

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

Visto el expediente iniciado sobre abandono de vehículo, expediente nº 2026_11023_AMA_00017.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 20.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes:

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	13/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==			

“Primero.- Con fecha 3 de julio de 2026 se emite informe por parte de la Jefatura de la Policía Local en el que se pone de manifiesto el abandono de un vehículo de acuerdo con el siguiente detalle:

- Titular: D^a Carmen María Sales Bernal.
- Lugar del Abandono: Parking Monjas Viejas
- Matricula o número de bastidor: 6282CLC
- Marca y Modelo: RENAULT CLIO”

Vistos los siguientes fundamentos:

“**Primera.-** Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, considera como residuo doméstico, entre otros, los vehículos abandonados ([art. 2.z.3º.at](#)), siendo competencia de las Entidades locales la gestión de este tipo de residuos, en los términos establecidos en esta Ley y en las que, en su caso, dicten las Comunidades Autónomas, de conformidad con el [artículo 25.2.b\)](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el [artículo 9.6](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

Corresponde a los municipios, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte, la valorización y eliminación de los residuos domésticos, en la forma en que establezcan las respectivas Ordenanzas

Segunda.- De acuerdo con dispuesto en de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 del [Real Decreto Legislativo 6/2015](#), de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, la Administración competente en materia de ordenación y gestión del tráfico podrá ordenar el traslado del vehículo a un Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos para su posterior destrucción y descontaminación, entre otros casos cuando permanezca estacionado por un período superior a un mes en el mismo lugar y presente desperfectos que hagan imposible su desplazamiento por sus propios medios o le falten las placas de matrícula.

Con anterioridad a la orden de traslado del vehículo, la Administración requerirá al titular del mismo advirtiéndole que, de no proceder a su retirada en el plazo de un mes, se procederá a su traslado al Centro Autorizado de Tratamiento.”

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^a Carmen María Sales Bernal para que en plazo de un mes proceda a la retirada del vehículo, advirtiéndole que si no lo hiciera se procederá a su tratamiento como residuo doméstico siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, ordenando su traslado a un centro autorizado de tratamiento de vehículos para su destrucción y descontaminación, y pudiendo constituir los hechos descritos una infracción grave prevista en el [artículo 108.3.c\)](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incoándose

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWZWvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	14/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWZWvRGXEATN1bA==		



procedimiento sancionador por los mencionados hechos, y pudiendo ser sancionado con multa de 2001 euros hasta 100.000 euros, de acuerdo con el [artículo 109.1.b.1º](#) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Segundo.- Advertir a D^a Carmen María Sales Bernal que si no fuera de su interés la retirada del mencionado vehículo, sólo quedará exento de responsabilidad administrativa si lo cede a un gestor de residuos autorizado para realizar las operaciones que componen la gestión de los residuos, y siempre que la entrega de los mismos se realice cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación sectorial en materia de residuos

7.3.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_ESA_00003. Prescripción de expediente sancionador.

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

Visto el expediente iniciado por incumplimiento de la ordenanza municipal reguladora de las terrazas de veladores, expediente nº 2026_11023_ESA_00003

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de fecha 12.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

1. Cronología documentada del expediente

Del examen de las actuaciones obrantes en el expediente resultan los siguientes hitos relevantes:

Fecha	Actuación	Folio / Documento
29/08/2024 (11:00 h)	Agentes de la Policía Local n.º 2553 y 2561 constatan la ocupación de mesas y sillas del Bar La Plaza invadiendo parte de la fachada del local colindante en calle San Juan, ocupando mayor superficie de la autorizada, a raíz de llamada de la propietaria del local anexo	Denuncia Policía Local (págs. 1-2)
29/08/2024 (11:45 h)	Los agentes firman	Denuncia Policía Local

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	15/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

	electrónicamente la denuncia por infracción del art. 25.1.b) de la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores	
30/08/2024 (08:48 h)	Registro de entrada de la denuncia en el Registro General del Ayuntamiento de Medina Sidonia con n.º 2024007492E	Sello de registro
02/10/2024	Traslado del expediente al técnico que suscribe	Según expediente
29/10/2024	Devolución del expediente sin derivación al SAEL	Según expediente
17/12/2025	Nueva remisión al técnico; elaboración de propuesta de acuerdo de inicio	Según expediente
12/01/2026	Informe del Jefe del Área de Urbanismo	Mencionado en acuerdo JGL
26/01/2026	Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de iniciación del expediente sancionador, calificando los hechos como falta leve ex art. 25.1.b) de la Ordenanza	Certificado Secretaría General
10/02/2026	Notificación del acuerdo de iniciación al interesado (registro de salida n.º 20260003215)	Notificación administrativa
16/02/2026	Recepción de la notificación por Don Eduardo Alvarado Luna	Anotación manuscrita en notificación

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	16/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWZvRGXEATN1bA==			

26/02/2026	Presentación de escrito de alegaciones por Don Eduardo Alvarado Luna	Escrito de alegaciones
------------	--	------------------------

2. Contenido de la denuncia policial

Los agentes actuantes, tras recibir llamada de la propietaria del local anexo al Bar La Plaza, personados en el lugar, constataron que el establecimiento *«se encontraba con algunas mesas y sillas colocadas invadiendo parte de la fachada del local colindante, ocupando mayor superficie de la autorizada»*, entendiendo infringida la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores, en concreto su artículo 25.1.b): *«La ocupación de mayor superficie o rebasando los límites de la autorizada»*.

3. Calificación de la infracción por el acuerdo de iniciación

El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2026 calificó expresamente los hechos como **infracción leve** conforme al artículo 25.1.b) de la Ordenanza, con una sanción orientativa de 375 euros (cuantía media del tramo de hasta 750 euros del artículo 26). No se apreciaron circunstancias agravantes ni atenuantes.

4. Alegaciones del presunto responsable

Don Eduardo Alvarado Luna presentó escrito de alegaciones el 26 de febrero de 2026 en el que manifiesta que *«algún vecino colindante se entretiene en sacar las mesas»* fuera del límite autorizado y que *«no soy yo el que las coloca fuera de límite»*, solicitando la no imposición de sanción.

Visto el siguiente análisis jurídico de la prescripción:

“1. Régimen normativo aplicable

1.1. Plazo de prescripción. El artículo 23 de la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores del Término Municipal de Medina Sidonia (BOP Cádiz n.º 144, de 30 de julio de 2013) establece que *«las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años, y las leves a los seis meses»*. Habiendo sido calificada la infracción como **leve**, el plazo de prescripción aplicable es de **seis meses**.

1.2. Dies a quo. El artículo 30.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), dispone que *«el plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido»*. La infracción fue constatada por la Policía Local el **29 de agosto de 2024**, fecha en que se consumó la conducta infractora.

1.3. Actos interruptivos. El artículo 30.2 LRJSP es taxativo: *«interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora»*. El precepto exige dos requisitos cumulativos: (a) la iniciación formal del procedimiento sancionador y (b) el conocimiento efectivo de dicha iniciación por parte del presunto responsable. Ningún otro acto administrativo —denuncias, informes, traslados internos— posee eficacia interruptiva.

1.4. Régimen de la denuncia. El artículo 62.5 LPACAP dispone que *«la presentación de*

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWzVRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	17/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWzVRGXEATN1bA==			

una denuncia no confiere, por sí sola, la condición de interesado en el procedimiento». La denuncia es un mero acto de comunicación de hechos a la Administración que, por sí misma, no incoa procedimiento alguno ni interrumpe la prescripción. Así lo corrobora, en el ámbito de la Ley Orgánica 4/2015 de protección de la seguridad ciudadana, el artículo 48.3 al precisar que *«la práctica de actuaciones previas no interrumpirá la prescripción de las infracciones»*, doctrina plenamente trasladable al procedimiento sancionador común.

2. Aplicación al caso concreto

2.1. Cómputo del plazo. Los hechos se cometieron el 29 de agosto de 2024. El plazo de seis meses expiró el **28 de febrero de 2025**. A dicha fecha no se había iniciado procedimiento sancionador alguno, ni el presunto responsable había tenido conocimiento de actuación administrativa dirigida a sancionarle.

2.2. Inexistencia de actos interruptivos antes del 28 de febrero de 2025. Entre el 29 de agosto de 2024 y el 28 de febrero de 2025 las únicas actuaciones registradas en el expediente son:

- La denuncia de la Policía Local (29/08/2024) y su registro de entrada (30/08/2024): no interrumpe la prescripción. Como tiene declarado el Tribunal Supremo en su sentencia n.º 689/2026, la interrupción de la prescripción exige la incoación formal del procedimiento sancionador con notificación al interesado, no bastando la mera recepción de una denuncia ni las diligencias preliminares de investigación.
- El traslado al técnico (02/10/2024) y su devolución (29/10/2024): actos internos sin proyección externa, carentes de eficacia interruptiva por no haber sido realizados con conocimiento del presunto responsable.

3. Irrelevancia de las alegaciones del interesado a efectos de la prescripción

El escrito de alegaciones presentado por Don Eduardo Alvarado Luna el 26 de febrero de 2026 se limita a negar su responsabilidad en los hechos, atribuyendo la colocación de las mesas fuera del límite autorizado a la intervención de un vecino. Estas alegaciones versan sobre el **fondo del asunto** y en nada afectan al análisis de la prescripción, que opera de oficio por ministerio de la ley y constituye una cuestión de orden público que debe ser apreciada en cualquier momento del procedimiento tan pronto como se constate su concurrencia.

Procede señalar, a mayor abundamiento, que aunque se entrara en el fondo —lo que no es necesario al apreciarse la prescripción—, el artículo 18 de la Ordenanza establece que *«serán responsables de las infracciones las personas físicas o jurídicas titulares de las instalaciones»*, configurando una responsabilidad objetiva del titular con independencia de quién materialmente hubiera desplazado el mobiliario.”

Vista la siguiente conclusión:

“PRIMERA. La infracción imputada fue calificada como leve por la Administración instructora (art. 25.1.b de la Ordenanza) y prescribe a los seis meses (art. 23 de la Ordenanza).

SEGUNDA. Entre la comisión de los hechos (29/08/2024) y la expiración del plazo de

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWzVRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	18/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWzVRGXEATN1bA==		



prescripción (28/02/2025) no se practicó acto alguno de iniciación del procedimiento sancionador con conocimiento del interesado. La denuncia policial, los traslados internos del expediente y demás diligencias previas carecen de eficacia interruptiva conforme al artículo 30.2 LRJSP.

TERCERA. Concorre la causa de terminación prevista en el artículo 89.1.e) LPACAP: «cuando se concluyera, en cualquier momento, que ha prescrito la infracción». Conforme al mismo precepto, «el órgano instructor resolverá la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución».

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

PRIMERO. Declarar **prescrita** la infracción administrativa imputada a Don Eduardo Alvarado Luna en el expediente sancionador n.º 2026_11023_ESA_00003, por haber transcurrido el plazo de seis meses previsto en el artículo 23 de la Ordenanza Municipal reguladora de las Terrazas de Veladores entre la comisión de los hechos (29 de agosto de 2024) y la iniciación del procedimiento con conocimiento del interesado (16 de febrero de 2026), sin que mediara acto interruptivo válido.

SEGUNDO. Declarar la **terminación del procedimiento sancionador** con archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO. Notificar la presente resolución al interesado, con indicación de los recursos que procedan.

7.4.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_IUR_00017. Comunicación al Registro de la Propiedad de la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca 2/641.

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

Visto el escrito recibido ante este Excmo. Ayuntamiento por parte de la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, expediente n.º 2026_11023_IUR_00017.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 10.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWzVrGXEATN1bA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños			Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino			Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones				Página	19/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWzVrGXEATN1bA==				



“Primero.- Con fecha 19 de febrero de 2026 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación con fecha 2 de marzo de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que concluye:

“A la vista de lo expuesto y realizadas las oportunas comprobaciones, se puede confirmar que la edificación, incluida la declaración de obra nueva objeto de la inscripción, tiene una antigüedad superior a los seis años.

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

Vistos los siguientes fundamentos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	20/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	21/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWZvRGXEATN1bA==		



transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	22/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWZvRGXEATN1bA==		



la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

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

Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

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

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 2/641 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, el día 11 de diciembre de 2025 y número de protocolo 4.127, se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.

- Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
- Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
- Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWzVrGXEATN1bA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños			Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino			Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones				Página	23/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWzVrGXEATN1bA==				



7.5.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_IUR_00028. Comunicación al Registro de la Propiedad de la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca 2/9697.

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

Visto el escrito recibido ante este Excmo. Ayuntamiento por parte de la Registradora de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00028.

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

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“**Primero.-** Con fecha 8 de septiembre 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 inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

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

“A la vista de lo expuesto y realizadas las oportunas comprobaciones, se puede confirmar que la edificación, incluida en la declaración de obra nueva objeto de la inscripción, tiene una antigüedad superior a los seis años.

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

Vistos los siguientes fundamentos:

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	24/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWewZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	25/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWewZvRGXEATN1bA==		



actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

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

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

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

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

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

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

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

Tercera.- El artículo 173 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía determina las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto

Código Seguro De Verificación	onH517kWZWVRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	26/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWZWVRGXEATN1bA==		



de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación,

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

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

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

Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

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

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 2/9697 con objeto de que se haga constar la concreta

Código Seguro De Verificación	onH517kWZWvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	27/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWZWvRGXEATN1bA==		



situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por la Notaria de Chiclana de la Frontera, Don José Enrique Carmona Cuenda, el día 25 de junio de 2025 y número de protocolo 1130 se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
2. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
3. Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
4. Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.6.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_IUR_00030. Comunicación al Registro de la Propiedad de la obligación de practicar nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca 12045.

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

Visto el escrito recibido ante este Excmo. Ayuntamiento por parte de la Registradora de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00030.

Vista la tramitación del mismo, así como el informe evacuado al respecto por parte del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 12.08.2026.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 22 de abril de 2026 tiene entrada en el registro municipal escrito presentado por la Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, en la que se da cuenta de inscripción de obra nueva, respecto de la que no se ha acreditado que hubiera obtenido la preceptiva licencia municipal de obras, instando por ello a dicta Resolución para hacer constar la concreta situación urbanística de la finca, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que se imponga al propietario. Así mismo se hace constar la obligación de promover la constancia en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, de la incoación de expedientes de disciplina urbanística que pudieran afectar a la obra declarada y, en su caso, a poner el hecho en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Segundo.- Tras la oportuna tramitación con fecha 14 de mayo de 2026, el arquitecto técnico municipal emite informe en el que concluye:

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWzVrGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	28/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWzVrGXEATN1bA==			

“A la vista de lo expuesto y realizadas las oportunas comprobaciones, se puede confirmar que la edificación, incluida en la declaración de obra nueva objeto de la inscripción, tiene una antigüedad superior a los seis años.

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

Vistos los siguientes fundamentos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o

Código Seguro De Verificación	onH517kWewZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	29/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWewZvRGXEATN1bA==		



autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH517kWzVrGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	30/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWzVrGXEATN1bA==		



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

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

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

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

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

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

Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	31/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==			

a fuera de ordenación.

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

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

Único: Poner en conocimiento del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia la obligación de practicar la correspondiente nota marginal a la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 12045 con objeto de que se haga constar la concreta situación urbanística de la finca con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las edificaciones cuyas características básicas, uso y situación se detallan en la escritura autorizada por el Notario Don Juan Varela Hidalgo, el día 16 de enero de 2026 y número de protocolo 13, se encuentran en situación asimilada a fuera de ordenación no declarada.
2. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
3. Que no se puede asegurar que las edificaciones irregulares reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina.
4. Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7.7.- Expediente de Urbanismo n.º 2026_11023_IUR_00040. Suspensión de obras sin licencia en la Parcela 63 del Polígono 14 en San José de Malcocinado.

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

Visto el expediente iniciado tras el escrito recibido por el Registro de la Propiedad, expediente nº 2026_11023_IUR_00040

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

Vistos los siguientes antecedentes:

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones			Página	32/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==			



“Primero. — Con fecha 22 de julio de 2026, el agente de la Policía Local con número de placa P-2561 emite informe dirigido al Sr. Jefe de la Policía Local de Medina Sidonia, en cumplimiento del escrito proveniente del Área de Urbanismo relativo al expediente 2026_11023_IUR_00040, sobre construcciones existentes en la finca registral n.º 11.184 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, sita en la **Parcela 63 del Polígono 14, de San José de Malcocinado**.

Segundo. — En dicho informe se hace constar que, personado el agente en el lugar a las 11:00 horas del día 20 de julio de 2026 y entrevistado con sus titulares, D. Johnathan-Barry Hart y D^a. Isabel M.^a Mejías Domínguez en Medina Sidonia, se observa en la **1.^a subparcela** la siguiente construcción en curso de ejecución:

"Una vivienda antigua con porche que está siendo rehabilitado debido estado deterioro del mismo de unos 70 m²"

El informe policial incorpora reportaje fotográfico donde se aprecia el estado de la construcción y los trabajos de rehabilitación en curso sobre el porche.

Tercero. — Tras las consultas realizadas al personal administrativo encargado del registro y tramitación de licencias urbanísticas, **no consta** la existencia de licencia urbanística, declaración responsable ni cualquier otro título habilitante que ampare las obras de rehabilitación del porche descritas sobre la finca registral n.º 11.184 (Parcela 63 del Polígono 14), en San José de Malcocinado.

Vistos los siguientes fundamentos:

“Primera. — La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio, entre otras, de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en la LISTA.

Segunda. — **Sujeción a licencia urbanística de las obras de rehabilitación del porche.** —

Conforme al artículo 137.1 de la LISTA, están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

La rehabilitación del porche de la vivienda existente constituye una obra de reforma o rehabilitación sobre una construcción preexistente. No concurre ninguno de los supuestos de exención de licencia del artículo 137.2 LISTA ni se trata de una actuación sujeta a declaración responsable de las contempladas en el artículo 138 LISTA, por las siguientes razones:

- La obra se ejecuta en suelo clasificado por el PGOU de Medina Sidonia de 1998 como suelo rústico (no urbanizable), por lo que no resulta aplicable el régimen de declaración responsable para obras en edificaciones existentes en suelo urbano previsto en el artículo 138.1.b).
- La rehabilitación de un porche en estado de deterioro no encaja en el supuesto del artículo 138.1.c), reservado a obras en suelo rústico que tengan por objeto la mejora de

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	33/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWzVRGXEATN1bA==			

las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción del impacto ambiental, sin aumento de superficie construida.

· La entidad de la obra —rehabilitación de un porche de unos 70 m²— excede de las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica a que se refiere el artículo 138.1.a).

En consecuencia, la rehabilitación del porche está sujeta a **previa licencia urbanística municipal** como título habilitante preceptivo, sin la cual las obras carecen de cobertura jurídica.

Tercera. — Conforme al artículo 161.3.a) de la LISTA, constituye infracción urbanística grave *"la realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables"*, en cuyo supuesto se subsumen las obras de rehabilitación del porche ejecutadas sin licencia.

Cuarta. — Paralización inmediata. — De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.3 de la LISTA, 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. Dichas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable, y de forma motivada.

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha reiterado que la paralización de obras es una medida provisional que persigue evitar la continuación de trabajos constructivos sobre los que pesa la sospecha razonable de ser contrarios al orden urbanístico, con el fin de impedir que se consume una construcción ilegal, minorando el impacto perjudicial al espacio afectado y paliando el pernicioso efecto que desde una perspectiva patrimonial conlleva la reposición del terreno a su estado original (STSJ Andalucía 9647/2024).

Asimismo, el precinto de obras como medida cautelar resulta proporcionado cuando está legalmente previsto, se circunscribe exclusivamente a las obras ejecutadas sin la preceptiva licencia —y no a la totalidad del inmueble— y responde a la necesidad de garantizar la efectiva cesación de la actividad, evitando la consolidación de situaciones de hecho incompatibles con la legalidad urbanística (STSJ Andalucía 5958/2024).

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 y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas (art. 152.3, párrafo tercero, LISTA).

Sexta. — La adopción de la medida cautelar de paralización no requiere trámite de audiencia previa al interesado, dada su naturaleza provisional y su finalidad de evitar la consumación de las obras, sin perjuicio del pleno derecho de intervención del interesado

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	34/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==		



en el posterior procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, tal como ha confirmado la jurisprudencia contenciosoadministrativa.

Séptima. — Conforme al artículo 154.2 de la LISTA, en caso de desobediencia a la orden de paralización, 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 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, 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.

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.

Novena. — Procedencia de la medida en el caso concreto. — La medida provisional de suspensión resulta procedente atendiendo a las siguientes circunstancias concurrentes:

- Las obras de rehabilitación del porche están en curso de ejecución, como acredita el informe de la Policía Local de 22 de julio de 2026.
- No consta la existencia de licencia urbanística, declaración responsable ni título habilitante alguno que ampare dicha rehabilitación.
- La entidad de la obra —rehabilitación de un porche de unos 70 m² integrado en una vivienda en suelo rústico— no es desdeñable, y su continuación sin el debido control administrativo preventivo compromete la eficacia del modelo de intervención urbanística legalmente establecido.
- Los perjuicios que se acarrearían sobre los propios interesados por la continuación de unas obras carentes de título habilitante aconsejan su inmediata paralización, máxime cuando pudieran resultar 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 titular de la finca registral n.º 11.184, D. Johnathan-Barry Hart y D^a. Isabel M.^a Mejías Domínguez, así como a la persona o empresa que ejecuta materialmente los trabajos, la **inmediata suspensión** de las obras de rehabilitación del porche que se realizan sin licencia en la **Parcela 63 del Polígono 14, 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, circunscribiéndose la paralización exclusivamente a dicha zona de la edificación —el porche y su ámbito inmediato de obras—, sin afectar a la vivienda principal ni a las demás construcciones existentes en la finca (almacén y gallinero en la 1.^a subparcela, mobil home en la 2.^a subparcela), que no son objeto del presente expediente.

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	35/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==		



Segundo. — Apercibir a los interesados que el incumplimiento de la orden de suspensión 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, de conformidad con el artículo 154.2 de la LISTA. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Tercero. — Ordenar la retirada inmediata de los materiales de obra y maquinaria que se encuentren en el lugar de ejecución del porche, así como el precinto de la zona de obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 152.3 de la LISTA, como medida necesaria para garantizar la total interrupción de la actividad.

Cuarto. — Que se libre notificación de la presente resolución a la Policía Local para que verifique si la orden de paralización de obras dictada se cumple, así como para que, una vez notificada la presente resolución, se proceda al precintado de la zona de obras del porche.

Quinto. — Incoar el correspondiente procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, con emisión de los informes técnico y jurídico sobre la compatibilidad de las obras de rehabilitación del porche con la ordenación territorial y urbanística vigente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.4 de la LISTA, y con audiencia a los interesados antes de adoptar la resolución que proceda.

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

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

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

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

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

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

PUNTO 11. EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES O CONCESIONES DEMANIALES.

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	36/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

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

PUNTO 12. EXPEDIENTES DE NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES

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

PUNTO 13. EXPEDIENTES EN MATERIA DE PERSONAL.

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

PUNTO 14. EXPEDIENTES EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

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

PUNTO 15. APROBACIÓN DE CONVENIOS.

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

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

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

PUNTO 17. EXPEDIENTES DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS.

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

PUNTO 18. EXPEDIENTES DE ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	37/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			

PUNTO 20. ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo.

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

Núm. Decreto	Fecha	Área	Parte resolutive
0869/2026	13/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00071. Aprobación de la factura n.º 027 de "Narváez Guerrero, Montaña" por importe de 10.588,90 €.
0880/2026	19/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00076. Aprobación de la factura n.º 16/9 de "Medina Global" por importe de 16.635,90 €.
0887/2026	19/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00078. Aprobación de la factura n.º 3-317 de "Medina Global" por importe de 69.839,49 €.
0888/2026	19/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00077. Aprobación de la factura n.º 3-318 de "Medina Global" por importe de 48.456,97 €.
0890/2026	20/08/2026	Secretaría	Aprobación de expediente de contratación 2026_11023_CCOAS_00004. Inicio de la licitación del contrato de obras "Reparación de cubierta y revestimientos en edificios C.E.I.P. Doctor Thebussem Plaza Ramón y Cajal de Medina Sidonia".
0891/2026	20/08/2026	Secretaría	Expediente 2026_11023_CCOAS_00001. Adjudicar a AMPE OBRAS E INGENIERÍA, S.L. el contrato de obras "Proyecto para la Pavimentación y mejoras urbanas en calle Victoria, Doctor Thebussem y eje calle Moritos".
0907/2026	26/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00082. Aprobación de la factura n.º 9-40 y certificación decimosexta de "Medina Global" por importe de 2.577,14 €.
0910/2026	26/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_COCE_00003. Aprobación de la factura n.º 9-38 de "Medina Global" por importe de 29.332,65 €.

Código Seguro De Verificación	onH517kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41
Observaciones		Página	38/39
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH517kWEWZvRGXEATN1bA==		



0911/2026	27/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00075. Aprobación de la factura n.º 14-8 de "Medina Global" por importe de 33.339,58 €.
0915/2026	27/08/2026	Intervención	Expediente 2026_11023_GGA_00070. Aprobación de la factura n.º 205 de "Happy Children de Córdoba, S.L." por importe de 10.324,02 €.
0937/2026	27/08/2026	Personal	Expediente 2025_11023_OEP_00001. Dejar sin efecto una de las cuatro plazas de Agente de Policía Local incluidas en la Oferta de Empleo Público del Ayuntamiento correspondiente al año 2025.

PUNTO 22. RUEGOS Y PREGUNTAS.,

No hubo.

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

No hubo.

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

Vº. Bº.

EL ALCALDE-PRESIDENTE
Fdo. La Primera Teniente de Alcalde
María Isabel Gautier Bolaños
(Por delegación del Alcalde Decreto
nº 949/2026 de fecha 07/09/26)

LA SECRETARIA GENERAL
Fdo. Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Gautier Bolaños	Firmado	09/09/2026 01:15:34	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	08/09/2026 08:40:41	
Observaciones		Página	39/39	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/onH5l7kWEWZvRGXEATN1bA==			