

PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELGADO DEL ÁREA DE URBANISMO AL PLENO MUNICIPAL

Visto el contenido del expediente 173/20 tramitado a partir del escrito presentado por Don Juan Oscar Real Cambas en representación de la mercantil Nuevo Impulso inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L. escrito en que se solicita la aprobación de un convenio urbanístico a través del cual se pretende determinadas modificaciones de las bases de actuación de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en el área de reforma integral número 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Reforma Interior de Medina Sidonia (PEPRICH).

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 2 de julio 2021.

Vistos los antecedentes siguientes:

Primero.- Con fecha 11 de noviembre de 2020 se emite informe por el arquitecto técnico municipal en el que se valora la finca municipal surgida de las cesiones legales del desarrollo urbanístico del sector en los siguientes términos:

Identificación registral: Finca nº 19789 de Medina Sidonia, Tomo 965 Libro 465 Folio 82. -Idufir- :11007000399215.

- Identificación catastral : referencia 7288505TF3378N0000MF.

- Descripción: solar con 307,14 m² de superficie con una edificabilidad máxima de 430,00 m²/const., máxima ocupación del 70%, para cuatro viviendas de VPO con altura máxima de dos plantas.

- Módulo de precio máximo de venta para VPO en régimen general en el municipio:

1.382,44 €/m² útil.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	1/25



- Relación superficie construida/superficie útil: 1,25.
- Máxima repercusión valor del suelo (15%): $1382,44/1,25 \times 15\% = 165,90 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$ Valor del suelo: $430,00 \text{ m}^2/\text{const.} \times 165,90 \text{ €/m}^2 \text{ const.} = 71.337,00 \text{ €}.$

Asciende el valor del solar a la expresada cantidad de SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS (71.337,00 €.)

Segundo.- Con fecha 25 de noviembre de 2020 se presenta por Don Juan Oscar Real Cambas en representación de la mercantil Nuevo Impulso inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L. un nuevo escrito al que se acompaña un nuevo documento que recoge una nueva redacción de propuesta de convenio urbanístico.

Tercero.- Con fecha 11 de mayo de 2021 se emite informe por la arquitecta municipal con el siguiente contenido:

El Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia cuenta en la actualidad con el siguiente patrimonio de suelo para la ejecución de viviendas protegidas:

- Parcela en AR-04 "Huerto de Moreno" de 785 m²S
- Parcela en UE-15 "Santísimo" de 143 m²S
- Parcelas en AO-01 de 2.243,28 m²S, que se corresponden con las denominadas "B" y "C-3" en dicho Convenio.
- Parcelas en c/ Pablo Iglesias y c/ Santo Cristo de 785 m²S, que se corresponden con las fincas registrales nº 4.581 (inscripción 9^a), 3.649 (inscripciones 42^a, 37^a, 38^a, 39^a, 2^a, 36^a, 34^a, 35^a, 33^a, 40^a), 2.980 (inscripción 12^a), 7.996N (inscripción 11^a) y 7.997N (inscripción 11^a), adquiridas en virtud del Convenio de permuta suscrito entre el Ayuntamiento y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en fecha 24 de septiembre de 2.009

Estas parcelas forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo y la edificabilidad total asignada a las mismas es de 5.652 m²T, lo que se traduciría en unas 63 viviendas. Teniendo en cuenta las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y las necesidades de la población, reflejadas en el escaso número de solicitantes inscritos en el Registro de Demandantes, se considera que dicha cantidad es

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	2/25



suficiente para hacer frente a la demanda existente en el municipio a corto y medio plazo.

Por otra parte, hay que señalar que se viene actualmente redactando por los servicios técnicos municipales el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que cuenta con una previsión inicial, de acuerdo con lo establecido por la LOUA, de unas 340 VPO referidas al sector de suelo URBANIZABLE del Galapacho.

Con arreglo a todo lo anterior, se estima viable la exención de constitución de régimen RESIDENCIAL PROTEGIDO a la parcela propiedad del EXCMO AYTO DE MEDINA SIDONIA (denominada parcela 5 en el proyecto de REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA AR3 Espíritu Santo), destinada a viviendas en régimen de VPO a la que le corresponden a 430 m²T de aprovechamiento que se traduce a 4 viviendas.

Cuarto.- Con fecha 11 de mayo de 2021 se emite informe por la arquitecta municipal con el siguiente contenido:

A fin de establecer las condiciones urbanizadoras de viario público y zonas verdes para el desarrollo de la UE 17 Espíritu Santo en cuanto a su diseño, ejecución y dimensiones con objeto de que se incluyan en el convenio urbanístico solicitado por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 SL. como gestor de la Cooperativa EL Torreón S.Coop.And, tengo a bien emitir este informe técnico con las siguientes disposiciones:

- La sección completa de viario y acerado-paseo peatonal no podrá ser inferior a 13.00m. La calzada comprenderá un ancho de 6 m , pudiendo ejecutarse en un solo sentido de circulación y albergando aparcamientos en línea en el margen derecho con un mínimo de 2.40m de anchura.

Este viario supondrá la continuación de la nueva ronda urbana oeste, cuyo trazado se considera vinculante por el Plan Espacial. La posibilidad de que ésta vía en este tramo tenga tránsito en un único sentido viene justificado por el informe geotécnico que la propiedad aporta, en el que se detalla la inestabilidad y poca capacidad portante del terreno para soportar doble sentido de circulación. Esta consideración se ampara en la modificación 3 del PEPRICH con aprobación definitiva el 26.05.2015 y en el propio Plan Especial en la

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	3/25



ficha de condiciones particulares del Área de Reforma en cuanto a la necesidad de justificación técnica de la vía y no oponiéndose a dicha determinación. De igual manera se realiza el cumplimiento de la propuesta sobre el ancho de viario mínimo declarado por el instrumento de desarrollo y por el Estudio de Detalle.

- La dimensión mínima para el acerado perimetral sobre la línea edificatoria será de 3m. - El acerado - paseo peatonal del margen derecho tendrá un ancho mínimo de 4m, con mobiliario urbano (bancos y papeleras) y elementos vegetales cada 7 m.

- Los materiales y acabados deberán especificarse en el proyecto de básico y de ejecución debiendo ser los establecidos por la normativa urbanística vigente y en consonancia con el resto del espacio urbano colindante.

- Las zonas verdes serán espacios verdes de calidad, sin desniveles, con especies arbóreas, mobiliario y totalmente urbanizados, acabados y dispuestos para su uso y disfrute.

Quinto.- Con fecha 21 de junio de 2021 se presenta dos propuestas de convenio de acuerdo con la intención del solicitante de acordar la modificación, por un lado el Estudio de Detalle del Área de Reforma, aprobado con carácter definitivo el 15 de noviembre de 2007 y por otro lado el Proyecto de Reparcelación.

Centrándonos en la propuesta de modificación del Estudio de Detalle, la propuesta presentada es la siguiente:

"I.- Que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 2 de marzo de 2007 del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia y publicado mediante la inserción de anuncio en el BOP número 137 de 17 de julio de 2007, delimitaba el Área de Reforma AR-03 Espíritu Santo.

En ejecución de las determinaciones del planeamiento general, se aprobó Estudio de Detalle por acuerdo pleno de fecha 15 de noviembre de 2007.

II.- Que mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2014, fue ratificado el Proyecto de Reparcelación de la UE 17 "Espíritu Santo" siendo posteriormente trasladado al Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción.

III.- Que en el mencionado proyecto de Reparcelación se contempla como única finca edificable de titularidad privada, la siguiente:

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	4/25





URBANA Parcela nº 4 del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia. Residencial/Manzana Cerrada. Superficie 2.772,86 m2, de forma irregular.

Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 33 viviendas. Edificabilidad máxima 3.870m2 construidos; Aprovechamiento 3870 UA y cuyos linderos son:

Al norte con la Parcela 3 correspondiente a viario- Ronda Oeste de nueva creación y en parte con la Parcela 5 correspondiente con parcela edificable de uso residencial. Al sur con Parcela nº 2 correspondiente con zona verde de nueva creación. Al Este con calle Tejar y en parte con Parcela 5 correspondiente con parcela edificable de uso residencial y al Oeste con parcela nº 3 correspondiente a viario- ronda oeste de nueva creación.

TITULARES REGISTRALES: MARCH DE INVERSIONES SAU propietario del pleno dominio del 94,775%; D. JUAN CARLOS MOSCOSO SANCHEZ es propietario del 5,225% de pleno dominio, y con carácter privativo.

TITULO: Por adjudicación del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia, según certificación administrativa expedida el día 10 de diciembre de 2014 por el Excmo. Ayuntamiento de Medina de fecha 16 de enero de 2015

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia al tomo 965, libro465, folio 80 inscripción 1ª. Finca Registral 19788, CRU: 11007000399208

CARGAS: La finca de este número se encuentra gravada, como carga propia, con la siguiente carga urbanística: 561.357,86 Euros. Cuota 100% según inscripción 1ª y como carga de procedencia con Censo de seis euros de capital y dieciocho céntimos de canon anual, importe de veinte misas realizadas y una cantada con responso que cada año mando aplicar por su alma e intención D. Francisco Díaz, según la inscripción 6ª de fecha 12/05/1914, como procedente de la registral 2.389 de Medina Sidonia.

IV.-Que igualmente en el mencionado proyecto de Reparcelación se contempla la siguiente finca edificable de titularidad pública del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia:

URBANA Parcela nº5, del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia. Residencial/Manzana Cerrada. Superficie 307,14 m2, de forma irregular.

Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 4 VPO. Edificabilidad máxima 430m2 construidos; Aprovechamiento 430 UA y cuyos linderos son:

Al norte con la Parcela 3 correspondiente a viario- Ronda Oeste de nueva creación con el Área de Reforma AR-03, con una longitud de fachada de 18,12 mts. Al sur con Parcela Residencial nº 4 de nueva creación con el Área de Reforma AR-03, con una longitud de fachada de 12,58 mts. Al Este con calle Tejar con una longitud de fachada de 20,76 mts. y al Oeste con parcela con Parcela Residencial nº 4 de nueva creación con el Área de Reforma AR-03, con una longitud de fachada de 20,00 mts.

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA propietaria del 100% del pleno dominio.

TITULO: Por adjudicación del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia, según certificación administrativa

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	5/25





expedida el día 10 de diciembre de 2014 por el Excmo. Ayuntamiento de Medina de fecha 16 de enero de 2015

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia al tomo 965, libro 465, folio 80 inscripción 1ª. Finca Registral 19789, CRU: 11007000399215.

CARGAS: La finca de este número no se encuentra gravada con carga alguna.

V.- Que a NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL le ha sido concedido por MARCH INVERSIONES SAU. y D. JUAN CARLOS MOSCOSO SÁNCHEZ, únicos titulares de la parcela descrita en la anterior manifestación III, un Derecho de Opción de Compra sobre la misma.

Que es intención de la compareciente edificar dicho suelo en régimen de Cooperativa de Viviendas, para la que ha obtenido la denominación de "**EI TORREON DE MEDINA S.COOP. AND.**"

VI.- Que tras el análisis de los parámetros urbanísticos dispuestos en la normativa urbanística vigente de Medina Sidonia, las partes consideran necesario e imprescindible para que sea viable económicamente la Unidad de Ejecución, y la viabilidad económica y buen fin de la cooperativa de viviendas "EI TORREON DE MEDINA S.COOP. AND"., en formación, llevar a cabo una reducción de los costos de urbanización de la U.E.17 Espíritu Santo por medio de una minimización las cargas urbanísticas que afectan a dicha Unidad de Ejecución y que el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo.

A tal fin, NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 S.L como gestor de la Cooperativa de viviendas, solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia mediante escrito presentado en Registro con fecha 09/03/2020, una modificación del viario público que se debe acometer como carga en la misma, proponiéndose un viario público con circulación en un solo sentido y tratamiento de zona verde de la superficie restante, lo que conllevará un abaratamiento de costes, sin que dichos cambios disminuyan la funcionalidad del mismo perseguida y dispuesta en el Planeamiento vigente, así como que el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo.

VII.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia considera de interés la propuesta formulada por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL para la edificación del suelo en régimen de Cooperativa de Viviendas dada la necesidad de viviendas en el municipio y teniendo en cuenta las ventajas que el régimen de cooperativa ofrece a los futuros socios, quienes mediante dicho régimen conseguirán la adquisición de una vivienda con precios asequibles llevándose con ello a cabo una importante labor social ; propuesta que viene a resolver los problemas relativos al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación y propicia la inmediata ejecución de las obras de urbanización.

VIII.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Administración actuante podrá suscribir en el ámbito de sus competencias, con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	6/25



planeamiento. A los convenios a que se refiere el párrafo anterior le serán de aplicación las reglas establecidas en el citado artículo.

IX.- Por lo anterior, las partes comparecientes acuerdan suscribir el presente convenio de Planeamiento de la U.E.17 Espíritu Santo, y posibilitar su edificación en régimen de cooperativa. Lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, acepta la solicitud formulada por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, como gestor de la Cooperativa El Torreón S. Coop. And, para la transformación del viario público contemplado en la U.E 17 Espíritu Santo, en un viario con circulación en un solo sentido y tratamiento de zona verde de la superficie restante y cuyo plano se acompaña como **documento nº1**. Dichas obras de urbanización se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación de las viviendas y siempre con carácter previo a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación de las Viviendas.

Segunda.- NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, como gestor de la cooperativa, con la suscripción del presente documento, se compromete a presentar Documento de Modificación del Estudio de Detalle de fecha 15 de noviembre de 2007 y en el que se recogerá la ubicación del transformador necesario para el suministro de electricidad al área de reforma, en el extremo colindante con calle Tejar, cuya ubicación se grafía y acepta que sea el especificado en el Documento nº1.

Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, acepta la solicitud formulada por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, como gestor de la Cooperativa de viviendas "El Torreón S. Coop. And", para el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo. Dicho aprovechamiento será valorado por técnico municipal.

El abono de la cantidad resultante, una vez ratificado por el Excmo. Ayuntamiento la modificación del Proyecto de Reparcelación de fecha 10 de diciembre de 2014, se realizará mediante ingreso en la cuenta municipal, en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la Escritura Pública de Concesión por Entidad Financiera del Préstamo Promotor a la Cooperativa de Viviendas.

Quinta.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la naturaleza jurídica del presente convenio de planeamiento es de carácter administrativo y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se rige por los principios de transparencia y publicidad. El presente convenio urbanístico será incluido en un Registro público de carácter administrativo.

Sexta.- La suscripción del mismo se produce de conformidad con lo dispuesto en acuerdo adoptado al efecto por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia.

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento."

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	7/25



Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

Primera.- El ámbito en el que se circunscribe la propuesta es la denominada Área de Reforma 3 "Espíritu Santo" (AR-03) del PEPRICH de Medina Sidonia, que marca como objetivos los siguientes:

- Es una situación y enclave importante se pretende la ordenación de un nuevo espacio urbano que resuelva el acceso a Medina Sidonia desde el oeste y mediante su enlace con la nueva ronda propuesta.
- Mejora del encuentro de las calles Espíritu Santo y Torreón.
- Nueva ordenación de la manzana para permitir futura conexión de la Ronda Urbana y aumentar la distancia del talud, de la edificación y el viario de borde.

Y estableciendo las condiciones particulares que a continuación se detallan:

- Las alineaciones de la edificación permitirán la ejecución de la nueva ronda urbana oeste, cuyo trazado se considera vinculante
- La cesión de espacios libres interiores a la unidad de ejecución se incrementa con el espacio libre frente a las edificaciones de Espíritu Santo con un total de 1.258 m², que se urbanizará conjuntamente y a cargo de la Unidad de Ejecución.
- Deberá efectuarse un detallado informe geotécnico con anterioridad a la redacción del Estudio de Detalle que establezca la estabilidad y capacidad portante del terreno, así como las medidas correctoras necesaria de contención de tierras y estabilización del talud
- Se contabilizarán en la edificabilidad máxima, todas las superficies útiles, sobre y bajo rasante de todos los usos excepto garajes bajo rasante de acuerdo a las Condiciones del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

Segunda.- Esta denominada área de reforma es considerada como la Unidad de Ejecución nº 17 en el Plan General de Ordenación Urbana de Medina Sidonia

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	8/25



(B.O.P. n.º 111 de 16 de mayo de 1998), con adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de fecha 16 de julio de 2009.

Tercera.- En el ámbito de dicho sector fueron aprobados un Estudio de Detalle, resuelto definitivamente con fecha 15 de noviembre de 2017 y el proyecto de reparcelación del sector mediante acuerdo de aprobación definitiva por al Junta de Gobierno Local de fecha 28 de noviembre de 2014.

Cuarta.- De acuerdo con lo pretendido nos encontraríamos ante la posibilidad de suscribir un convenio urbanístico de planeamiento que implica la modificación de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado para el área de Reforma AR-03 "Espíritu Santo"

Desde el punto de vista urbanístico hayan su regulación principal en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

De acuerdo con dicha regulación los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus competencias, pueden suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán Al Ayuntamiento en el ejercicio de sus potestades.

2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en la LOUA en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3.ª Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	9/25



4.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Al plantearse la percepción a favor del Ayuntamiento de cantidad económica, se habrá de estar a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda al Ayuntamiento, como es el caso, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3.ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

Quinta.- De acuerdo con el contenido del convenio presentado y en relación a la estipulación primera, dos son las cuestiones planteadas, la modificación del sentido de circulación de la vía principal del sector que forma el anillo exterior de circulación viaria del sector, y la posibilidad de simultanear la obras de urbanización del área de intervención con las obras edificación.

En cuanto a la primera cuestión la arquitecta municipal ha emitido informe con fecha 11 de mayo de 2021, cuyo contenido se ha transcrito a la presente y que viene a avalar desde el punto de vista técnico, la solución planteada en el convenio, determinándose que la solución planteada se atiene a las determinaciones urbanísticas incluidas en el Plan Especial, con carácter específico, y al Plan General, con carácter General.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	10/25



Al margen de las consideraciones técnicas que se han expuesto por la arquitecta municipal y otros que se observarán con más detalle una vez se presente el documento a aprobar, el cambio propuesto, que disminuye el área de circulación de vehículos, ha de redundar en la mejora del espacio urbano público que surja de la urbanización del sector, no solo en cantidad superficial. De forma que el área peatonal que circunda el extremo del sector ha de aprovechar y potenciar las virtudes contemplativas que las vías públicas, a la que daría continuidad, en las calles Chorrillo y Balcón de la Bahía ya posee, mediante la introducción de elemento de mobiliario urbano y prestancia del ámbito deambulatorio peatonal. Así mismo y en la medida que la elevada diferencia de cota lo permitiera, se habrá de procurar la integración o permeabilidad entre el espacio público viario y el área de zona verde que envuelve al sector.

En lo referente a la posibilidad simultanear la obras de urbanización del sector con las obras de edificación, y teniendo en cuenta la naturaleza de suelo urbano no consolidado que ahora posee el AR-03, es necesario abordar la cuestión desde la perspectiva de el art. 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, podrán autorizarse actos de edificación, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	11/25



cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización .”

Se desarrollan estas previsiones en el art. 41 del supletorio RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que establece que en el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación pueden solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren una serie de requisitos, entendiéndose que deberán prestar “ fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización , en la parte que corresponda.”

El art. 41 RGU predica esa prestación de fianza de los “propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación”.

Deberá indicarse en la licencia que el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará además de la caducidad de la licencia, la pérdida de la garantía.

Por tanto y conforme al art. 55.1 LOUA, para el suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, podrán autorizarse actos de edificación, aun antes de ultimar la urbanización , siendo preceptivo en estos casos la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar , refiriéndose el art. 41 RGU para la prestación de garantía a los “ propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación ”.

Sexta.- En relación a la estipulación cuarta y en particular en cuanto a la ubicación del transformador de energía eléctrica en el extremo noroeste del sector, en la parcela 1 “parcela dotacional zona verde pública” del proyecto de reparcelación aprobado, con una superficie

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	12/25



de cesión inicial de 827 m². Dos cuestiones son las que se plantean, en primer lugar el hecho de que se ha llevado a cabo una nueva delimitación topográfica de los terrenos en los que la superficie del sector delimitado aumenta, dicho exceso de superficie ha de engrosar las superficies de cesión de terrenos obligatorias, salvo la que vaya a destinarse al transformador.

En segundo lugar se ha planteado en el convenio la procedencia de un nuevo proyecto de reparcelación, donde se prevé una nueva parcela destinada al transformador.

Por tanto la ubicación del llamado centro de transformación en el lugar planteado es posible si así se delimita en los instrumentos de desarrollo y ejecución del sector que se prevén modificar (proyecto de reparcelación y estudio de detalle) y si la misma no supone menoscabo alguno a las superficies de cesión obligatoria previstas en los instrumentos de desarrollo y ejecución del sector vigentes.

Así mismo la ubicación y construcción del edificio que albergue el transformador se condicionará a que la misma tenga el mínimo impacto visual posible, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno, y su integración constructiva a las determinaciones estéticas y edificatorias del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. No se permitirán bajo ningún concepto la colocación de cableado eléctrico aéreo, ni en el sector ni en sus inmediaciones como consecuencia del desarrollo del mismo.

Finalmente es preciso indicar que en los términos que se han indicado la propuesta presentada cumplen con las determinaciones del artículo 6.4 del Plan General de Ordenación Urbana.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	13/25



Séptima.- En cuanto a la estipulación tercera, es preciso indicar la sustitución monetaria de aprovechamiento que se pretende viene derivado de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo instrumentado en el proyecto de reparcelación vigente.

Dicho aprovechamiento lucrativo fue materializado en la asignación de una parcela de 307,14 m² constituido en patrimonio municipal de suelo en virtud de lo dispuesto en el artículo 72.b) de la LOUA.

La LOUA prevé el abono en metálico del aprovechamiento lucrativo urbanístico que le corresponde a la Administración en varios de sus artículos. En el art. 55.3 LOUA con respecto al suelo urbano no consolidado, se establece en que en los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el art. 30.2 LOUA.

Con arreglo a dichos preceptos, parece clara la necesidad de tasar en metálico, mediante el informe emitido por los servicios municipales correspondiente, el valor del aprovechamiento lucrativo cedido a la Administración. Igual de clara resulta también la integración en el patrimonio público del suelo tanto los terrenos obtenidos en virtud de cesiones que correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico, como los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, por mor de lo establecido en el art. 72 LOUA. Siendo, por último, igualmente clara la obligación legal de vincular los ingresos de los patrimonios públicos de suelo a los destinos fijados en el art. 75.2 LOUA. Todas esas previsiones deberán cumplirse en el convenio urbanístico que se formalice por el Ayuntamiento.

Por otra parte, en cuanto a la contribución en metálico sustitutiva de la cesión de terrenos del porcentaje de aprovechamiento lucrativo perteneciente a la Administración, el momento de hacerla efectiva habrá de ser el mismo en que deba producirse la cesión del suelo en el que la Administración adquiere la titularidad de los terrenos correspondientes a su porcentaje en el aprovechamiento lucrativo, que no se produce hasta que no se aprueba el proyecto de reparcelación. Es en este momento cuando se lleva a efecto la distribución de beneficios y cargas y la materialización de los aprovechamientos urbanísticos, incluidos los de cesión obligatoria a la Administración, al ser éste el instrumento que adjudica las titularidades de los terrenos y mediante el cual la Administración obtiene los suelos objeto de cesión, tal y como así se establece en el art. 100 LOUA, que determina entre los objetos de la reparcelación la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución (art. 100.2. b) LOUA), la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	14/25



conforme al instrumento de planeamiento de que se trate (art. 100.2. c) LOUA) y la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares (art. 100.2. d) LOUA). Una vez aprobada la reparcelación, y en virtud de lo previsto en el art. 102.2 LOUA, se produce la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

Por consiguiente, debe ser también en el momento en el que se aprueba el proyecto de reparcelación cuando surja el derecho de la Administración a percibir su equivalente valor en dinero en sustitución del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación. Y para ello, como hemos visto, resulta obligatorio que el convenio incluya una valoración del aprovechamiento realizada por los servicios de la Administración, al objeto de que se determine la cantidad sustitutoria en metálico que le corresponde percibir al Ayuntamiento, así como que recoja la previsión de que tanto los terrenos obtenidos de cesiones como los ingresos derivados de la sustitución económica de las mimas quedan integrados en el respectivo patrimonio público de suelo y, en su consecuencia, vinculados a los destinos fijados en la Ley.

Esta previsión conecta, a su vez, con la norma básica del art. 18.1.b) del RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU, cuando establece que las actuaciones de urbanización comportan entre otros deberes legales, el de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Y admite que:

"La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20."

Habida cuenta del destino de vivienda protegida asignado al suelo derivado del aprovechamiento urbanístico asignado, la sustitución monetaria de dicho aprovechamiento ha de requerir la adecuada valoración económica de dicho aprovechamiento y la justificación de la existencia de solares suficientes destinados a vivienda protegida

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	15/25



que se encuentran vacantes y aptos para su implantación y que por tanto la sustitución pretendida no afecta a la oferta de vivienda protegida del municipio, ambas cuestiones se justifican en el expediente de acuerdo con los sendos informe del arquitecto técnico municipal y de la arquitecta municipal.

En este punto es preciso indicar que si bien se considera viable la propuesta de sustitución monetaria del aprovechamiento urbanístico, ello no implica la desaparición de la obligación de empeñar el porcentaje destinado a la construcción de unidades residenciales bajo el régimen de protección pública, que persiste y ha mantenerse. De hecho y de acuerdo a al documento gráfico que se acompaña a la solicitud de convenio, queda incorporado al sector en una pastilla edificatoria perfectamente definida.

Séptima.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán: a) establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público; y b) fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El Estudio de Detalle una vez que se presente se informará y los servicios técnicos municipales verificarán si se adecúa al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística de Andalucía, y contienen la documentación a que se refiere el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y artículo 66 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	16/25



Las determinaciones que se contengan en el referido Estudio de Detalle supondrán una modificación del régimen urbanístico vigente, según el informe técnico, para el área de suelo urbano AR-03, por lo cual procedería suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en dicha área afectada, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Octava.- En relación al procedimiento para su aprobación, y atendiendo a lo establecido en el artículo 32.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la aprobación inicial del Estudio de Detalle, que es atribución de la Alcaldía (artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local), "obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. (...). Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos».

Dicho anuncio de información pública será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cádiz, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (art. 39.1º Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

De acuerdo, asimismo, con lo previsto en el artículo 32.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la Instrucción 1/2004, de la Secretaría

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	17/25



General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la LOUA, si no se presentan alegaciones en el trámite de información pública y audiencia, ni en los informes emitidos por las Administraciones sectoriales tras la aprobación inicial se realizan observaciones que propongan modificaciones del instrumento de planeamiento, ni el instrumento de planeamiento debe ser objeto de pronunciamiento de carácter vinculante por parte de otra Administración, es innecesaria la aprobación provisional, y puede procederse a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle . Por otro lado, no resulta necesario remitir el expediente a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía para que emita informe, según el contenido del artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Este informe se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

Novena.- Por tanto la propuesta de convenio urbanístico que se informa, se adecúa al objeto y las reglas previstas en la legislación urbanística de Andalucía (artículos 30.2 y 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

Décima.- En relación al procedimiento para su aprobación, y atendiendo a lo establecido en el artículo 25 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, los Convenios Urbanísticos relativos a la ordenación y ejecución urbanística deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, es decir veinte días y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinan las leyes. A tal efecto, el artículo 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre establece que deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación. Según el artículo 30.4 de esta Ley, "La tramitación,

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	18/25



celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad". Y para los Convenios urbanísticos de gestión, el artículo 95.2 prescribe igualmente que "Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad".

Décimoprimera.- El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta misma Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo (artículo 30.2.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre). En el mismo sentido, y para los convenios urbanísticos de gestión, según el artículo 95.3 de esta Ley, el acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo. Por su parte, el artículo 41.3 al que se remiten los preceptos indicados, establece que "El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados".

Décimosegunda.- La competencia para la aprobación del Convenio, al contener compromisos en materia de planeamiento urbanístico, corresponde al Pleno de la Corporación, de acuerdo con la previsión contenida al respecto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (aprobación de los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística).

Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Delegación de Competencias atribuidas a la Junta de Gobierno Local se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	19/25



Primero.- Aprobar con carácter inicial la propuesta de convenio urbanístico de planeamiento relativa al área de reforma integral número 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Reforma Interior de Medina Sidonia (PEPRICH), de acuerdo al siguiente contenido y matizado de acuerdo con lo informado por el técnico municipal de medio ambiente y urbanismo en su informe de fecha 2 de julio de 2021.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO

En la Ciudad de Medina Sidonia, a veintiuno de junio de dos mil veintiuno

REUNIDOS

De una parte, **Don Manuel Fernando Macías Herrera**, con DNI nº : 75.809.357-T, Excmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, y cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo. Asistido de **Dª Cristina Barrera Merino**, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, y cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar igualmente en el ejercicio de su cargo.

Y de otra, **Don Juan Oscar Real Cambas**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificación en Jerez de la Frontera (Cádiz), calle Lancería nº 7 – ático 47 y titular del documento nacional de identidad número 52.313.736-Y.

INTERVIENEN

El Sr. Macías Herrera, en representación del **Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia**, conCIF. P-1102300-I, actuando en nombre y representación de dicha Corporación Municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b. y 124 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

D.Cristina Barrera Merino,Secretariade la Corporación, a los solos efectos de dar fe del presente acto.

El Sr. Real Cambas, actúa como administrador solidario de la entidad mercantil de **Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L**, (En adelante EL GESTOR) , con domicilio social en Jerez de la Frontera, C/ Lancería 7, Ático 47, 11402 de esa ciudad, constituida por tiempo indefinido mediante Escritura otorgada el 10 de Julio de 2015, ante el Sr. Notario de Jerez, D. Javier Manrique Plaza, al nº1563 de su protocolo, rectificada por otra de fecha 07 de septiembre de 2015 ante el mismo Notario, con nº de protocolo 1980. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2170, Libro 83, Folio 83, Inscripción 1 , Hoja CA-48633 y tiene C.I.F. nº B-11929635. Actúa como Administrador solidario, nombrado en escritura de 3 de septiembre de 2019 ante el notario de Jerez de la Frontera, Don. Ignacio Javier Moreno Vélez con el nº 1.335 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	20/25



Las partes se reconocen entre sí y en la representación en la que intervienen, la capacidad jurídica y de obrar necesaria para contratar y obligarse en los términos del presente documento y a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 2 de marzo de 2007 del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia y publicado mediante la inserción de anuncio en el BOP número 137 de 17 de julio de 2007, delimitaba el Área de Reforma AR-03 Espíritu Santo.

En ejecución de las determinaciones del planeamiento general, se aprobó Estudio de Detalle por acuerdo pleno de fecha 15 de noviembre de 2007.

II.- Que mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2014, fue ratificado el Proyecto de Reparcelación de la UE 17 "Espíritu Santo" siendo posteriormente trasladado al Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción.

III.- Que en el mencionado proyecto de Reparcelación se contempla como única finca edificable de titularidad privada, la siguiente:

URBANA Parcela nº 4 del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia. Residencial/Manzana Cerrada. Superficie 2.772,86 m², de forma irregular.

Coefficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 33 viviendas. Edificabilidad máxima 3.870m² construidos; Aprovechamiento 3870 UA y cuyos linderos son:

Al norte con la Parcela 3 correspondiente a viario- Ronda Oeste de nueva creación y en parte con la Parcela 5 correspondiente con parcela edificable de uso residencial. Al sur con Parcela nº 2 correspondiente con zona verde de nueva creación. Al Este con calle Tejar y en parte con Parcela 5 correspondiente con parcela edificable de uso residencial y al Oeste con parcela nº 3 correspondiente a viario- ronda oeste de nueva creación.

TITULARES REGISTRALES: MARCH DE INVERSIONES SAU propietario del pleno dominio del 94,775%; D. JUAN CARLOS MOSCOSO SANCHEZ es propietario del 5,225% de pleno dominio, y con carácter privativo.

TITULO: Por adjudicación del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia, según certificación administrativa expedida el día 10 de diciembre de 2014 por el Excmo. Ayuntamiento de Medina de fecha 16 de enero de 2015

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia al tomo 965, libro 465, folio 80 inscripción 1ª. Finca Registral 19788, CRU: 11007000399208

CARGAS: La finca de este número se encuentra gravada, como carga propia, con la siguiente carga urbanística: 561.357,86 Euros. Cuota 100% según inscripción 1ª y como carga de procedencia con Censo de seis euros de capital y dieciocho céntimos de canon anual, importe de veinte misas realizadas y una cantada con responso que cada año mando aplicar por su alma e intención D. Francisco Díaz, según la inscripción 6ª de fecha 12/05/1914, como procedente de la registral 2.389 de Medina Sidonia.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	21/25



IV.- Que igualmente en el mencionado proyecto de Reparcelación se contempla la siguiente finca edificable de titularidad pública del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia:

URBANA Parcela nº5, del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia. Residencial/Manzana Cerrada. Superficie 307,14 m², de forma irregular.

Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 4 VPO. Edificabilidad máxima 430m² construidos; Aprovechamiento 430 UA y cuyos linderos son:

Al norte con la Parcela 3 correspondiente a viario- Ronda Oeste de nueva creación con el Área de Reforma AR-03, con una longitud de fachada de 18,12 mts. Al sur con Parcela Residencial nº 4 de nueva creación con el Área de Reforma AR-03, con una longitud de fachada de 12,58 mts. Al Este con calle Tejar con una longitud de fachada de 20,76 mts. y al Oeste con parcela con Parcela Residencial nº 4 de nueva creación con el Área de Reforma AR-03, con una longitud de fachada de 20,00 mts.

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA propietaria del 100% del pleno dominio.

TITULO: Por adjudicación del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia, según certificación administrativa expedida el día 10 de diciembre de 2014 por el Excmo. Ayuntamiento de Medina de fecha 16 de enero de 2015

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia al tomo 965, libro 465, folio 80 inscripción 1ª. Finca Registral 19789, CRU: 11007000399215.

CARGAS: La finca de este número no se encuentra gravada con carga alguna.

V.- Que a NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL le ha sido concedido por MARCH INVERSIONES SAU. y D. JUAN CARLOS MOSCOSO SÁNCHEZ, únicos titulares de la parcela descrita en la anterior manifestación III, un Derecho de Opción de Compra sobre la misma.

Que es intención de la compareciente edificar dicho suelo en régimen de Cooperativa de Viviendas, para la que ha obtenido la denominación de "EI TORREON DE MEDINA S.COOP. AND."

VI.- Que tras el análisis de los parámetros urbanísticos dispuestos en la normativa urbanística vigente de Medina Sidonia, las partes consideran necesario e imprescindible para que sea viable económicamente la Unidad de Ejecución, y la viabilidad económica y buen fin de la cooperativa de viviendas "EI TORREON DE MEDINA S.COOP. AND"., en formación, llevar a cabo una reducción de los costos de urbanización de la UE.17 Espíritu Santo por medio de una minimización las cargas urbanísticas que afectan a dicha Unidad de Ejecución y que el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo.

A tal fin, NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 S.L como gestor de la Cooperativa de viviendas, solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia mediante escrito presentado en Registro con fecha 09/03/2020, una modificación del viario público que se debe acometer como carga en la misma, proponiéndose un viario público con circulación en un solo sentido y tratamiento de zona verde de la superficie restante, lo que conllevará un abaratamiento de costes, sin que dichos

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	22/25



cambios disminuyan la funcionalidad del mismo perseguida y dispuesta en el Planeamiento vigente, así como que el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo.

VII.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia considera de interés la propuesta formulada por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL para la edificación del suelo en régimen de Cooperativa de Viviendas dada la necesidad de viviendas en el municipio y teniendo en cuenta las ventajas que el régimen de cooperativa ofrece a los futuros socios, quienes mediante dicho régimen conseguirán la adquisición de una vivienda con precios asequibles llevándose con ello a cabo una importante labor social ; propuesta que viene a resolver los problemas relativos al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación y propicia la inmediata ejecución de las obras de urbanización.

VIII.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Administración actuante podrá suscribir en el ámbito de sus competencias, con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento. A los convenios a que se refiere el párrafo anterior le serán de aplicación las reglas establecidas en el citado artículo.

IX.- Por lo anterior, las partes comparecientes acuerdan suscribir el presente convenio de Planeamiento de la UE.17 Espíritu Santo, y posibilitar su edificación en régimen de cooperativa. Lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, acepta la solicitud formulada por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, como gestor de la Cooperativa El Torreón S. Coop. And, para la transformación del viario público contemplado en la U.E 17 Espíritu Santo, en un viario con circulación en un solo sentido y tratamiento de zona verde de la superficie restante y cuyo plano se acompaña como **documento nº1**. Dichas obras de urbanización se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación de las viviendas y siempre con carácter previo a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación de las Viviendas.

Segunda.- NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, como gestor de la cooperativa, con la suscripción del presente documento, se compromete a presentar Documento de Modificación del Estudio de Detalle de fecha 15 de noviembre de 2007 y en el que se recogerá la ubicación del transformador necesario para el suministro de electricidad al área de reforma, en el extremo colindante con calle Tejar, cuya ubicación se grafía y acepta que sea el especificado en el Documento nº1.

Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, acepta la solicitud formulada por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, como gestor de la Cooperativa de viviendas "El Torreón S. Coop. And", para el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo. Dicho aprovechamiento será valorado por técnico municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	23/25





El abono de la cantidad resultante, una vez ratificado por el Excmo. Ayuntamiento la modificación del Proyecto de Reparcelación de fecha 10 de diciembre de 2014, se realizará mediante ingreso en la cuenta municipal, en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la Escritura Pública de Concesión por Entidad Financiera del Préstamo Promotor a la Cooperativa de Viviendas.

Quinta.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la naturaleza jurídica del presente convenio de planeamiento es de carácter administrativo y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se rige por los principios de transparencia y publicidad. El presente convenio urbanístico será incluido en un Registro público de carácter administrativo.

Sexta.- La suscripción del mismo se produce de conformidad con lo dispuesto en acuerdo adoptado al efecto por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia.

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Don Manuel Fernando Macías Herrera

Excmo. Sr. Alcalde

Don Juan Oscar Real Cambas

El Gestor NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL

D/Doña Cristina Barrera Merino

Secretaria"

Segundo.- Someter el citado de convenio a exposición pública por plazo de veinte días desde la publicación del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y página web municipal. Durante el período de información pública, podrá examinarse dicha propuesta de convenio urbanístico por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

Medina Sidonia a fecha de la firma electrónica.

El Teniente Alcalde Delegado del Área
de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda , Obras,
Agricultura y Medio Rural.

Fdo.: Antonio de la Flor Grimaldi

Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVXMBPUOA	Página	24/25



Código Seguro de Verificación	IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Fecha	06/07/2021 13:40:08
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	ANTONIO DE LA FLOR GRIMALDI		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7E6H3IH5JDWWWNAVGXMBPUOA	Página	25/25

