

**CRISTINA BARRERA MERINO, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA, EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ, DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON MANUEL FERNANDO MACÍAS HERRERA,**

**CERTIFICO:** Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia en sesión ordinaria celebrada el día 21 de julio de 2022, aprobó entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe literal.

I  
**PARTE RESOLUTIVA**

**PUNTO 3º.- PROPUESTA CON DICTAMEN (ART. 97.1 DEL RD 2568/1986): EXPEDIENTE DEL ÁREA DE URBANISMO 173/2020. RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE CONVENIO URBANÍSTICO QUE AFECTA AL LUGAR AR-03 ESPÍRITU SANTO QUE SE TRAMITA A INSTANCIA DE NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.L.**

El expediente incluye el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente dado en sesión celebrada el 14 de julio de 2022.

El Sr. Alcalde explica brevemente el contenido de la propuesta, y señala que todos los presentes han recibido la documentación y conocen el expediente. La propuesta de acuerdo se transcribe literal:

“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).


Considerando que con fecha 15 de julio de 2021 fue aprobado por el Pleno Municipal, 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.

Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 28 de junio de 2022.

Vistos los antecedentes siguientes:

**Primero.-** Con fecha 20 de marzo de 2020 se presenta 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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera Cristina Barrera Merino	Firmado Firmado	22/07/2022 12:48:15 22/07/2022 11:52:29
Observaciones		Página	1/24
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>		



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).

**Segundo.-** 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 m<sup>2</sup> de superficie con una edificabilidad máxima de 430,00 m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup> útil.

- Relación superficie construida/superficie útil: 1,25.

- Máxima repercusión valor del suelo (15%): 1382,44/1,25 x 15% = 165,90 €/m<sup>2</sup> const. Valor del suelo: 430,00 m<sup>2</sup>/const. x 165,90 €/m<sup>2</sup> const. = 71.337,00 €. Ascende el valor del solar a la expresada cantidad de SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS (71.337,00 €.)

**Tercero.-** 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.

**Cuarto.-** 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 m<sup>2</sup>S


- Parcela en UE-15 “Santísimo” de 143 m<sup>2</sup>S

- Parcelas en AO-01 de 2.243,28 m<sup>2</sup>S, que se corresponden con las denominadas “B” y “C-3” en dicho Convenio.

- Parcelas en c/ Pablo Iglesias y c/ Santo Cristo de 785 m<sup>2</sup>S, que se corresponden con las fincas registrales nº 4.581 (inscripción 9<sup>a</sup>), 3.649 (inscripciones 42<sup>a</sup>, 37<sup>a</sup>, 38<sup>a</sup>, 39<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 36<sup>a</sup>, 34<sup>a</sup>, 35<sup>a</sup>, 33<sup>a</sup>, 40<sup>a</sup>), 2.980 (inscripción 12<sup>a</sup>), 7.996N (inscripción 11<sup>a</sup>) y 7.997N (inscripción 11<sup>a</sup>), 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 m<sup>2</sup>T, 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 suficiente para hacer frente a la demanda existente en el municipio a corto y medio

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29
Observaciones		Página	2/24
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>		



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 m<sup>2</sup>T de aprovechamiento que se traduce a 4 viviendas.

**Quinto.-** 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 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.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	3/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

- 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.

**Sexto.-** 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:*

**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 m<sup>2</sup>, de forma irregular.

Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 33 viviendas. Edificabilidad máxima 3.870m<sup>2</sup> 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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29
Observaciones		Página	4/24
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>		



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 20,00mts.

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

**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 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 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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	5/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

*aprovechamiento urbanístico en la área de reforma integral número 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Reforma Interior de Medina Sidonia (PEPRICH),, 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.*

*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*

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	6/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

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.”

**Séptima.-** Consta en el expediente certificado en el que se hace constar que en el trámite de información pública, el anuncio se ha publicado en el B.O.P. número 198 de 18 de octubre de 2021, se ha publicado en el Tablón de Anuncios y en la página Web municipal.


**Octava.-** Como así se hace constar en el certificado de exposición pública, Con fecha 28 de julio de 2021 y registrado con número de entrada 5.490 se presenta escrito por Don Juan María Cornejo Ramírez, portavoz del grupo municipal socialista en el pleno municipal.

**Novena.-** Como también se hace constar en el certificado de exposición pública, con fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086 se presenta escrito por Don Mariano I. Maeztu González, en representación que no acredita de la Asociación Amigos de la Naturaleza.

Como también se hace constar en el certificado de exposición pública, con fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086 se presenta escrito por Don Mariano I. Maeztu González, en representación que no acredita de la Asociación Amigos de la Naturaleza

**Décima.-** Con fecha 10 de marzo de 2022, el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Medina Sidonia, ha decretado “Someter el 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) a una nueva 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.”

**Decimoprimer.-** Consta en el expediente certificado de 27 de mayo de 2022 en el que se hace constar que en el trámite de información pública, el anuncio se ha publicado en el B.O.P. de 13 de abril de 2022, se ha publicado en el Tablón de Anuncios, en la página Web municipal y en el portal de transparencia.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	7/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

Como también se hace constar en el certificado de exposición pública, con fecha 13 de mayo de 2022 y registrado con número de entrada 5.301 se presenta escrito por Don Mariano I. Maeztu González, en representación que no acredita de la Asociación Amigos de la Naturaleza

**Decimosegundo.**- Finalmente es preciso indicar que con fecha 31 de marzo de 2022 Don Juan Oscar Real Cambas en representación que tiene acreditada de la sociedad Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L. presenta escrito en el que se expone que *“Que teniendo por presentado este escrito se digne admitirlo y tras los trámites oportunos, tenga por presentada en tiempo y forma, PETICIÓN DE RENUNCIA A LA SOLICITUD DE PAGO DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE CESIÓN OBLIGATORIA MEDIANTE CANTIDAD SUSTITUTORIA O MONETARIZACIÓN, y no en suelo, y en consecuencia, tras los trámites oportunos, acuerde DEJAR SIN EFECTO LA SOLICITUD DE TRAMITACIÓN DE APROBACIÓN DE CONVENIO DE GESTIÓN PRESENTADA, DECLARANDO EL ARCHIVO DE LAS ACTUACIONES, debiéndose continuar la tramitación, únicamente del Convenio de Planeamiento en curso en cuanto a la modificación del viario público.”*

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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29
Observaciones		Página	8/24
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>		





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 (B.O.P. nº 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 parcelación del sector mediante acuerdo de aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de noviembre de 2014.

**Cuarta.-** Habida cuenta de que la aprobación inicial del expediente se ha llevado a cabo en el ámbito temporal de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se seguirá la tramitación de acuerdo de las determinaciones de la misma.

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 haya 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.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	9/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

3.<sup>a</sup> 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.

4.<sup>a</sup> 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.


**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 visto 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.

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 del 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.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	10/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==</a>			

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 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 concurran 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 habida cuenta del escrito de renuncia presentado con fecha 31 de marzo de 2021, ésta debe ser eliminada.

**Séptima.**- En cuanto a la estipulación tercera, y habida cuenta del escrito de renuncia presentado con fecha 31 de marzo de 2021, esta debe ser eliminada.

**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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	11/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

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.

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.-** 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).

**Novena.-** 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, 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".

**Décima.-** 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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	12/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==</a>			

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".


**Decimoprimera.-** 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).

**Decimosegunda.-** En relación a las alegaciones presentadas por Don Juan María Cornejo Ramírez, portavoz del grupo municipal socialista en el pleno municipal y en particular sobre las cuestiones relacionadas con las dudas mantenidas sobre la compatibilidad con las determinaciones del PREPRICH, es preciso apuntalar dos cuestiones de primordial importancia, ya que, y de acuerdo con lo que se ha encargado de informar la arquitecta técnica municipal, la superficie de viario, en términos generales, no se modifican en absoluto manteniéndose los 13 metros previstos.

En puridad lo que se plantea en el convenio en trámite es una reorganización de los usos de dicho viario, y en tales términos ha de ser interpretado, acompasando su utilización como vía de tráfico a las necesidades urbanas actuales, en las que se han considerado matizaciones a la simple circulación de vehículos, preponderando en la propuesta la deambulacion peatonal.

Es por ello que se ha valorado aumentar la superficie peatonal prevista, no solo en el ámbito del sector en el que se inserta, sino que, aprovechando las especiales condiciones de su ubicación, incidir en las virtudes contemplativas que generarán, potenciando el otero sobre el entorno, una vez se desarrolle urbanísticamente el sector, y la conexión del acerado existente con todo el arco contemplativo del Balcón de la Bahía y en el futuro, sin duda, con la ronda urbana prevista.

De igual manera se ha considerado la necesidad de mejorar el planteamiento inicialmente previsto con una superficie de aparcamientos en batería, en la que se prevé 25 plazas, que palie de alguna manera la detracción de aparcamiento que se prevé una vez desarrollado el sector y cuya utilidad se refleja en la intensiva utilización que ahora tiene el solar. Y finalmente, y desde luego no menos importante, recalcar que la solución planteada y así ha sido dirigida por el Ayuntamiento, es absolutamente reversible de forma que en cualquier momento la superficie detraída para aparcamiento que antes se indicaba, se puede utilizar de forma alternativa como vía de circulación y

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	13/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			


restituir el doble sentido.

Al margen de lo expuesto, es preciso subrayar que la pervivencia y naturaleza del viario principal del sector como parte de la ronda oeste futura no decae con la propuesta que se plantea, que se mantiene en toda su vocación e importancia. El doble sentido de circulación, que como se ha recalcado es una posibilidad siempre plausible, no se incluye como determinación, ni causal ni estructurante en ningún apartado de las pautas desarrollo del sector en los términos del Plan Especial, desde luego, y está fuera de toda duda la ronda en sí. Quizás puede llamar a equivoco la grafía que en uno planos de la documentación planimétrica que conforman el citado Plan Especial, pero desde luego y a juicio del que suscribe, en ningún caso determina como la obligatoriedad del doble sentido en el tramo en cuestión, pues en primer término se sitúa fuera del ámbito a desarrollar y más bien indica el doble sentido que se mantiene en la calle Balcón de la Bahía y Tejar, como no podía ser de otra forma y que se mantiene obviamente en la propuesta, y por otro lado, recalcando que la propuesta no altera la pervivencia de la Ronda, lo planteado no deja de ser una proyección sobre la regulación del tráfico, encaminada a la mejora de la movilidad del tráfico rodado. Sometida siempre al continuo examen en relación sobre las posibles mejoras en la movilidad indicada y ajenas desde esta perspectiva a la regulación que alcanza al Plan Especial

Todo ello cobra relevancia desde un punto de vista de la movilidad de vehículos. Pues parece evidente que la importancia del flujo de tránsito rodado estará predominantemente dirigido a evacuar el tráfico de la ciudad en la salida hacia Benalup-Vejer. El flujo inverso va ser principalmente absorbido, como ocurre en la actualidad por la vía de circunvalación actualmente existente a través de la Avenida de la Sierra. Otro tanto se puede decir de la conexión entre el casco histórico y la zona de barriadas y Prado de la Feria.

Al margen de lo expuesto, es necesario matizar, que con independencia de las cuestiones que aquí se plantean, no debe perderse de vista el hecho de que las modificaciones se hacen sobre un instrumento de planeamiento que requerirá una tramitación independiente con un estudio más pormenorizado y que incluye entre sus hitos procedimentales, la intervención de la Consejería de Cultura, amén de la consecuente exposición pública, y todo ello interpela a la virtud urbanística del instrumento firmado y los límites de su relevancia jurídica. Pues como se ha dejado convenientemente aclarado en la tramitación del expediente, la finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración, como la de procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística, pero en ningún caso significa, ni va condicionar por supuesto la función pública de la actividad urbanística del municipio, pues la integridad de la potestad de planeamiento queda convenientemente salvaguardada con la tramitación independiente de los instrumentos de planeamiento que se hacen necesario reformar. Es por ello que los términos del convenio en cuestión se condicionan expresamente a lo que resulte de la oportuna tramitación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que se determinan, en el caso del convenio urbanístico, en el estudio de detalle.

**Decimotercera.** - En relación a las cuestiones planteadas relativas a lo que podríamos llamar de manera resumida y conjunta “valoración de la parcela de aprovechamiento”, y habida cuenta del escrito de renuncia presentado con fecha 31 de marzo de 2021, esta alegación deja de tener sentido.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	14/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==</a>			

No obstante, es preciso indicar que El acuerdo de pleno de 15 de julio de 2021 versaba sobre la aprobación de un convenio de planeamiento, esencialmente porque el objeto del mismo afecta de forma directa a la modificación de las determinaciones de un instrumento de planeamiento, esto es el Estudio de Detalle.

Desde un primer momento se determinó, que con la intención de contribuir a la transparencia y agilidad de los procedimientos se tramitara de manera independiente pero coordinada obviamente, dos convenios. Uno que se circunscribiera a aquellos extremos que afectara a las determinaciones del Estudio de Detalle y por tanto requería una tramitación distinta de acuerdo a su regulación legal diferenciada y un segundo convenio vinculado a la modificación del proyecto de reparcelación y por tanto que requería la aprobación de lo que desde un punto de la legalidad urbanística se conoce como Convenio de Gestión.


Es en este ámbito procedimental donde tendría sentido las apreciaciones indicadas y que hubiera sido estudiadas adecuadamente por el órgano de gobierno municipal competente, habida cuenta de las mejoras que las mismas hubieran supuesto al convenio propuesto.

**Decimocuarta.** – En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 2 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, es preciso indicar que no se aprecia confusión alguna en la denominación del ámbito urbanístico que centra la propuesta de convenio presentada, lo que se hace en el acuerdo que recoge la aprobación inicial de la propuesta de convenio urbanístico de planeamiento es el detalle a modo de antecedente de las distintas denominaciones que el sector ha tenido de acuerdo con la identificación llevadas a cabo por el Plan General de Ordenación Urbana (anteriormente Normas Subsidiarias) vigente y en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Reforma Interior de Medina Sidonia (PEPRICH). Las distintas denominaciones empleadas no menoscaban las determinaciones sustantivas de lo que se pretende pactar ni socava la legalidad de sus términos.

No obstante, y asiste por ello razón al elegante, tendría mucho más sentido que el convenio recogiera la denominación que del ámbito concreto hace suya el Plan Especial vigente y así debe tenerse en cuenta en la aprobación definitiva del convenio.

**Decimoquinta.** – En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 3 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, se duda en definitiva de la falta de legitimidad de los intervinientes en la redacción del convenio y por tanto se duda de la legitimidad de terceros no propietarios para suscribir convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de los instrumentos de planeamientos. Es una cuestión altamente superada en el urbanismo moderno y que en la normativa urbanística andaluza de aplicación al presente procedimiento, esto es, el artículo 30.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre se determina con pulcritud. Y por tanto poco más se puede decir al respecto.

**Decimosexta.** – En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 4 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, nada obsta para que, en este momento procedimental, el interesado simplemente anuncie lo que suscita su interés de desarrollo futuro a modo declaración de intenciones, resultando absolutamente maquinal juzgar intención alguna al respecto. Dicho lo cual, esta

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	15/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

conclusión, en este momento dicha y respecto al procedimiento concreto que se dirime, es compatible con el deber de exigencia que si será necesario a la hora de aprobar el correspondiente instrumento de planeamiento afecto.

**Decimoséptima.** – En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 5 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, asiste razón al interesado y se ha de corregir.


**Decimooctava.** - En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 6 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, se ha suscribir las afirmaciones incluidas en el informe técnico municipal, a partir de ello, las apreciaciones indicadas Sr. Maeztu González no dejan de ser elucubraciones que aunque respetables no menoscaban, evidentemente, la potestad municipal para dirigir la acción política local de acuerdo con la directrices que el Pleno determine en cada momento en aras del interés público del municipio.

**Decimonovena.** - En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 7 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, es preciso indicar que las apreciaciones indicadas Sr. Maeztu González no dejan de ser elucubraciones que aunque respetables no menoscaban, evidentemente, la potestad municipal para dirigir la acción política local de acuerdo con la directrices que el Pleno determine en cada momento en aras del interés público del municipio. A lo que habría que añadir que de acuerdo con las determinaciones legales que ha sido expuestas en la presente, la cantidad monetaria sustitutoria, por determinarse como una obligación legal, se ha destinar al Patrimonio Municipal de Suelo y con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, así como a la conservación y la ampliación de dicho patrimonio. Y preferentemente en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por tanto, la medida sustitutoria que pudiera aprobarse en ningún caso ha de contemplarse, en principio, como una renuncia a las políticas públicas de vivienda, al menos en la interpretación errónea que pudiera sustentar la conclusión a la que llega el Sr. Maeztu González.

**Vigésima.** - En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 8 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, nos remitimos a lo ya informado en la consideración jurídica decimotercera.

**Vigesimoprimer.** - En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 9 del escrito de fecha 2 de noviembre de 2021 y registrado con número de entrada 8.086, no se consideran necesario, en este procedimiento aportar ningún estudio topográfico más allá del que se ha considerado necesario para evaluar la alternativa planteada de colocación del transformador eléctrico. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de su incorporación a la modificación de los instrumentos de planeamiento y/o gestión que se prevén presentar. No obstante, la desaparición sobrevenida de la pretensión de convenio hace


Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i41nRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	16/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i41nRng==</a>			



intrascendente dicha apreciación

**Vigesimosegunda.** - En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 1 del escrito de fecha 13 de mayo de 2022 y registrado con número de entrada 5.301. En la misma se hacen una serie de apreciaciones personales en relación a la tramitación administrativa seguida en el expediente y a partir de ello se concluye "...el poco interés que tiene el Ayuntamiento..." "... no está muy por la labor de hacer posible el desarrollo..." Resulta evidente que las cuestiones planteadas escapan del puro interés legal del examen urbanístico de la propuesta presentada y se adentran en el respetable y sano debate sobre la eficiencia de los servicios públicos, conceptuado éste en la excesiva demora en los trámites administrativos, que sin embargo no disimula un palmario desconocimiento por parte del interesado sobre la complejidad de este tipo de expedientes, cuyas fases no regladas requieren el justificado debate técnico en relación a la procedencia de las pretensiones planteadas, que no se dirimen exclusivamente en la legalidad de los pretendido, sino que ubican en el ámbito de la legítima discrecionalidad de la gobernanza pública, y partiendo de tal amparo, en la conveniencia de lo que se propone en relación al concepto legítimo de Ciudad a la que el equipo de gobierno municipal aspira. Por tanto el tiempo empleado en la tramitación del expediente, no se considera excesivo, y desde luego no se aprecia subrepción alguna en el desarrollo de trámite seguido.

**Vigesimotercera.** - En relación a las alegaciones presentadas por Don Mariano I. Maeztu González, y en concreto las que se recogen en el punto 1 del escrito de fecha 13 de mayo de 2022 y registrado con número de entrada 5.301. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la 39/2015, *"los interesados con capacidad de obrar podrán actuar por medio de representante, entendiéndose con éste las actuaciones administrativas, salvo manifestación expresa en contra del interesado. Las personas físicas con capacidad de obrar y las personas jurídicas, siempre que ello esté previsto en sus Estatutos, podrán actuar en representación de otras ante las Administraciones Públicas. Para formular solicitudes, presentar declaraciones responsables o comunicaciones, interponer recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación. Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación. La representación podrá acreditarse mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia. A estos efectos, se entenderá acreditada la representación realizada mediante apoderamiento apud acta efectuado por comparecencia personal o comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica, o a través de la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos de la Administración Pública competente. El órgano competente para la tramitación del procedimiento deberá incorporar al expediente administrativo acreditación de la condición de representante y de los poderes que tiene reconocidos en dicho momento. El documento electrónico que acredite el resultado de la consulta al registro electrónico de apoderamientos correspondiente tendrá la condición de acreditación a estos efectos. La falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquella o se subsane el defecto*

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	17/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

*dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo, o de un plazo superior cuando las circunstancias del caso así lo requieran.*

*Las Administraciones Públicas podrán habilitar con carácter general o específico a personas físicas o jurídicas autorizadas para la realización de determinadas transacciones electrónicas en representación de los interesados. Dicha habilitación deberá especificar las condiciones y obligaciones a las que se comprometen los que así adquieran la condición de representantes, y determinará la presunción de validez de la representación salvo que la normativa de aplicación prevea otra cosa. Las Administraciones Públicas podrán requerir, en cualquier momento, la acreditación de dicha representación. No obstante, siempre podrá comparecer el interesado por sí mismo en el procedimiento.”*

De acuerdo a la norma señalada, la apreciación que informa de la falta de representación del elegante no es baladí, toda vez que el señor Maeztu se arroga un papel que desde luego no acredita, y al que suscribe no le consta que se haya presentado con ocasión de cualquier otro procedimiento. Es más, tras la consulta realizada al Registro Municipal de Asociaciones, en la que la asociación ANA se encuentra inscrita, resulta que el representante de la misma es otra persona distinta al del elegante. Todo ello sin perjuicio de la veracidad del papel que se arroga el Sr. Maeztu, pues lo que centra el debate no es poner en duda el cargo representativo que dice ostentar, sino su falta de acreditación.

Es evidente que a los efectos prácticos, el defecto en cuestión ha resultado intrascendente, pues en cualquier caso, la Administración municipal ha renunciado a reclamar la subsanación de aquel y en segundo lugar porque las alegaciones planteadas han sido examinadas de igual modo. Pero no obstante ha de dejarse constancia de que, lo que el Sr. Maeztu ha puntualizado como una mácula del expediente no es otra cosa la constatación de un hecho incontrovertible, intrascendente en este punto por las razones indicadas, pero potencialmente de cierta gravedad en cualquier otro ámbito de acuerdo el régimen de responsabilidades que la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación atribuye a los órganos de gobierno, representación y representantes que actúen en nombre de aquella.


Por otra parte cuando se ha tildado los argumentos del Sr. Maeztu de elucubraciones, se ha hecho pretendiendo atribuirle la primera afección que el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española le asigna, que no es otra que la de *“Elaborar una divagación complicada y con apariencia de profundidad”*

No se aprecia infracción alguna a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, que el interesado ni acredita ni justifica, limitándose a hacer una alusión genérica sin más detalle.

El procedimiento seguido hasta el momento se considera adecuado y desde luego no se considera necesario someter el procedimiento a una nueva aprobación del convenio.”

Visto los antecedentes expuestos y en virtud de la Competencias atribuidas al Pleno se somete a la decisión del citado órgano la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Desestimar parcialmente las alegaciones presentadas por Don Juan María Cornejo Ramírez y las alegaciones presentadas Don Mariano I. Maeztu González con las matizaciones indicadas en el presente.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	18/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

**SEGUNDO:** Aprobar en todos sus términos el Convenio Urbanístico de planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia y la mercantil Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L representado por su Administrador solidario Don Juan Oscar Real Cambas, relativo al área de reforma integral número 3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Reforma Interior de Medina Sidonia (PEPRICH), cuyo contenido definitivo es el siguiente:

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO**

En la Ciudad de Medina Sidonia, a \_\_\_\_\_

**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 **D<sup>a</sup> 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**, con CIF. 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, Secretaria de 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.

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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	19/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

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 m<sup>2</sup>, de forma irregular.

Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 33 viviendas. Edificabilidad máxima 3.870m<sup>2</sup> 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, libro 465, folio 80 inscripción 1<sup>a</sup>. 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 1<sup>a</sup> 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 6<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>, de forma irregular.

Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 4 VPO. Edificabilidad máxima 430m<sup>2</sup> 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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>		



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 del Área de Reforma AR-03 Espíritu Santo (PEPRICH) por medio de una minimización las cargas urbanísticas que afectan a dicha **ÁREA DE REFORMA.**

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 la superficie restante de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 11 de mayo de 2021 y cuyo plano de sección y planta se incorpora como **DOCUMENTO 1**, lo que conllevará un abaratamiento de costes, sin que dichos cambios disminuyan la funcionalidad del mismo perseguida y dispuesta en el Planeamiento vigente.

**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

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	21/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

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 la superficie restante de acuerdo con lo informado por la arquitecta municipal con fecha 11 de mayo de 2021 y cuyo plano de sección y planta se incorpora como **DOCUMENTO nº 1**. 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 nº2**.

**Tercera.-** 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.

**Cuarta.** - Para la modificación del presente Novación del Convenio se requerirá acuerdo de los firmantes y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa urbanística para su aprobación, pudiéndose tramitar de resultar necesario adendas al mismo siguiendo el mismo procedimiento. El plazo de vigencia de la Novación del Convenio, conforme a lo dispuesto en el Art. 49, h), 1.º, de la Ley 40/2015, será de cuatro años desde su formalización, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogarlo, y se extinguirá, conforme a lo establecido en el Art. 51-1.º de la misma norma, por el cumplimiento de la actuaciones que constituyen su objeto.

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
Observaciones		Página	22/24	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			

**Quinta.-** 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”

**TERCERO:** Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz el presente acuerdo de conformidad con lo preceptuado en el artículo 41.3 y 95.2.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**CUARTO:** Dar cuenta asimismo del presente acuerdo, y del convenio a que hace referencia, a la Sección de Convenios Urbanísticos del Registro Municipal de Medina Sidonia de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, para que proceda a su inscripción.

**QUINTO:** Dar traslado del presente acuerdo a los interesados en el procedimiento, con indicación de los recursos que sean pertinentes.”

(.....)

Finalizado el debate, se somete el asunto a votación, resultando aprobado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación con el siguiente detalle de votos:


**Votos a favor: 10 votos**

- Grupo Municipal I.U.-L.V (8 votos): D. Manuel Fernando Macías Herrera, Dña. Jenifer Gutiérrez Flores, D. Antonio de la Flor Grimaldi, Dña. Isabel Quintero Fernández, Dña. María Isabel Gautier Bolaños, Dña. Davinia María Calderón Sánchez, D. José Manuel Ruiz Alvarado y D<sup>a</sup> Neiva M<sup>a</sup> Guerrero Barba.
- Grupo Municipal Ciudadanos (1 voto): D<sup>a</sup> María Salazar Martín.
- Grupo Municipal PP (1 voto): D. Daniel Caballero Galindo.

**Abstenciones: 7 votos**

- Grupo Municipal Socialista (7 votos): D. Juan María Cornejo Ramírez, Dña. Marina Ortega Aparicio, D. Francisco Jesús García Roldán, Dña. María del Mar Candón Gómez, Dña. Myriam Fuentes Pérez, D. Cecilio Gamaza Hinojo y Dña. M<sup>a</sup>

Código Seguro De Verificación	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29
Observaciones		Página	23/24
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>		




Luisa Delgado Aparicio.

**Votos en contra: no hubo**

Y para que así conste y surta los efectos oportunos expido el presente con las salvedades del artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el ROF; de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Medina Sidonia, a la fecha indicada en la firma electrónica.

**Vº. Bº.  
EL ALCALDE  
Manuel Fernando Macías Herrera**

**LA SECRETARIA GENERAL  
Cristina Barrera Merino**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S18r504FSGiOFv3i4lnRng==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	22/07/2022 12:48:15	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/07/2022 11:52:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	24/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/S18r504FSGiOFv3i4lnRng==</a>			