

ENTRADA	<b>Registro General Ayuntamiento de Medina Sidonia</b>	
	Registro Electrónico Común	
	28/07/2021	2021005490E
	Registro Electrónico Común	Hora 11:11



Sr. D. Manuel Fernando Macías Herrera  
Alcalde-Presidente del Excmo.  
Ayuntamiento de Medina Sidonia

Medina Sidonia a 27 de julio de 2021

Sr. Alcalde:

Tal como nos sugirió en el Pleno de la Corporación, celebrado el pasado jueves día 15 de julio de actual en sesión ordinaria, relativo al Punto 5º.- Propuesta con Dictamen (art. 97.1 del RD 2568/1986):Expediente del Área de Urbanismo y Medio Ambiente nº 173/20. Convenio urbanístico para la modificación de instrumento de planeamiento Estudio de Detalle del Área de Reforma AR-03 y la UE nº 17 Espíritu Santo con la entidad Nuevo Impulso inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L., donde nuestro grupo político se abstuvo, y argumentamos los motivos y consideraciones de nuestro sentido del voto, a continuación le transcribo, tal como Vd. nos indicó en su intervención, nuestros comentarios, observaciones y consideraciones al respecto del convenio urbanístico en cuestión:

1.- NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 SL, es una sociedad mercantil que le ha sido concedido por los titulares de la parcela un derecho de opción de compra sobre la misma.

2.- NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 SL, tiene la intención de edificar en régimen de cooperativa de viviendas, para la que ha obtenido la denominación de “EL TORREÓN DE MEDINA S.COOP. AND.”

3.- “EL TORREÓN DE MEDINA S.COOP. AND.” No está constituida legalmente, sino que se encuentra en proceso de formación.

4.- Ambas partes firmantes, 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, llevar a cabo una reducción de los costos de urbanización de la UE.17 Espíritu Santo por medio de una minimización de las cargas urbanísticas que afectan a dicha unidad de ejecución.

Con tal fin, para abaratar estos costos, contemplan 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.

El viario que se pretende modificar (restringirlo a un solo sentido de circulación), significa en la práctica reducir la anchura del viario real que recoge y especifica el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia y el propio Plan General de Ordenación Urbana. No pudiendo ser inferior a 13.00 m., siendo este viario la continuación de la nueva ronda urbana oeste, cuyo trazado se considera vinculante por el Plan Espacial.

Por lo tanto, para poder llevar a cabo esta modificación de reducción del viario, que se pretende hacer mediante la fórmula de convenio urbanístico, consideramos que, al ser vinculante por el Plan Especial, se tendría que realizar previamente con una modificación del propio Plan Especial y no mediante un convenio urbanístico.

AGRUPACIÓN MUNICIPAL PSOE MEDINA SIDONIA

psoemedina@gmail.com • 639 59 49 65  
Plaza de la Cruz, 4 • Medina Sidonia





5.- Por otro lado, el convenio recoge que el pago de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico en la U.E 17 Espíritu Santo, que NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL tiene que realizar al Ayuntamiento, se efectúe mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo.

Sobre este asunto, dos cuestiones:

- a) Que en el convenio que se pretende aprobar no se refleja la valoración de la parcela de cesión por aprovechamiento urbanístico, que el arquitecto técnico municipal realizó y que asciende el valor del solar a la de SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS (71.337,00 €.), en virtud de informe emitido por el propio arquitecto técnico municipal de fecha 11 de noviembre de 2020.

Por tanto, si ya hay una valoración previa realizada al respecto por el arquitecto técnico municipal de fecha 11 de noviembre de 2020, no se entiende porque no queda reflejada tal cantidad (71.337,00 euros) en el convenio urbanístico que se pretende aprobar.

- b) En el convenio se dice también cuando NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 SL tiene que hacer efectivo el pago de en metálico.

Para preservar, por encima de todo, el interés público municipal, lo correcto es que el pago en metálico del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico, valorado por el ATM en 71.337,00 euros, se haga efectivo de inmediato en la cuenta municipal, a la aprobación de la modificación del proyecto de parcelación. Y no cuando lo expresa el convenio, es decir 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.

#### CONCLUSIÓN SÍNTESIS/RESUMEN:

1.- El convenio, a nuestro modesto entender, suscita serias dudas urbanísticas, tanto técnicas como jurídicas.

2.- EL viario que se pretende modificar (dejarlo en un solo sentido) es continuación de la nueva ronda urbana oeste, cuyo trazado se considera vinculante por el Plan Espacial. Luego no se puede renunciar al doble sentido de circulación. No sería ni lógico ni razonable. Perdería el concepto de circunvalación.

En cualquier caso, para rectificar el viario, que, reiteramos, iría contra los intereses generales del municipio, se tendría que realizar previamente con una modificación del propio Plan Especial y no mediante un convenio urbanístico.

3.- Aun desconociendo el estudio geotécnico realizado por la sociedad mercantil firmante del convenio, en virtud del cual parece que se justifica el dejar la el viario en un solo sentido, entendemos que se puede buscar soluciones constructivas alternativas para dejar la vía tal como se indica de forma vinculante el Plan Especial del Conjunto Histórico (dos sentido de circulación para que sea continuación de la nueva roda urbana oeste, es decir circunvalación).





4.- El convenio no se refleja la valoración de la parcela de cesión por aprovechamiento urbanístico, que el arquitecto técnico municipal realizó y que asciende el valor del solar a 71.337,00 €. Y se debe de reflejar.

5.- Para preservar, por encima de todo, el interés público municipal, lo correcto es que el pago en metálico de 71.337,00 euros, se haga efectivo de inmediato en la cuenta municipal, a la aprobación de la modificación del proyecto de parcelación. Y no cuando lo expresa el convenio, es decir 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.

Además el pago lo tiene que hacer la entidad mercantil firmante del convenio (NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 SL). No pudiéndose vincular nada a otra entidad, en este caso una futura cooperativa de viviendas para la que solo se ha obtenido la denominación de "El TORREÓN DE MEDINA S.COOP. AND. Pues ni siquiera está formalizada al día de la fecha y además, no es participe del convenio urbanístico en cuestión.

Por todo lo anteriormente expuesto, y antes de ser aprobado definitivamente el convenio urbanístico en cuestión, le rogamos sean consideradas todas estas cuestiones, consideraciones o argumentaciones que planteó el Grupo Municipal Socialista en el pleno ordinario del día 15 de julio de 2021 y, ahora, que mediante este escrito le trasladamos.

Lo que ponemos en su conocimiento, para su oportuno conocimiento y efectos.

Atentamente,



Juan María Cornejo Ramírez  
Portavoz del Grupo Municipal Socialista





12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150