

E N T R A A	<b>Registro General Ayuntamiento de Medina Sidonia</b>		
	Registro Electrónico Común		
	25/11/2020	2020008309E	
	Registro Electrónico Común		Hora 13:51

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA (CÁDIZ)**

**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, actuando 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, por medio del presente, **EXPONE Y SOLICITA:**

Que junto al presente acompaño PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO consensuado con anterioridad con ese Excmo. Ayuntamiento, para el desarrollo del AREA DE REFORMA AR-3-ESPIRITU SANTO del Plan General de Ordenación Urbana de Medina Sidonia (Cádiz), a fin de que se proceda a su tramitación y aprobación.

En Medina Sidonia a 25 de noviembre de 2020.




**NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO**  
**CIF: B11929635**  
 Local Oficina, Planta 1ª, Portal 3, Nº 1,  
 Urb. Residencial Pedro de las Cadenas,  
 11402, Jerez (Cádiz)

Fdo.- Oscar Real Cambas

## CONVENIO URBANÍSTICO

En la Ciudad de Medina Sidonia, a \*\* de \*\* de dos mil veinte

### REUNIDOS

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

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

### INTERVIENEN

El Sr. Macías Herrera, en representación del **Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia**, 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, rectificadora 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 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.

Coefficiente 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 1ª. Finca Registral 19788, CRU:

11007000399208

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

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

**URBANA** Parcela nº5, del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia. Residencial/Manzana Cerrada. Superficie 307,14 m<sup>2</sup>, de forma irregular.

Coefficiente 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

**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 "El 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.

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.

NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 S.L como gestor de la Cooperativa

de viviendas presentará ante el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, Documento de Modificación del Estudio de Detalle aprobado en su día y el preceptivo Proyecto de Urbanización para su aprobación 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. Se acompaña plano descriptivo del vial propuesto y de la ubicación del transformador como DOCUMENTO N°1.

**VII.-**Que igualmente y al necesitar la cooperativa para su viabilidad económica, disponer de la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución, se ha solicitado por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 S.L como gestor de la Cooperativa de viviendas al Excmo. Ayuntamiento el pago de la cesión del aprovechamiento urbanístico mediante cantidad sustitutoria en metálico y no en suelo.

Para ello se presentará Documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado en su día.

**VIII.-**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.

**IX.-** Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 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, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

**X.-**Por lo anterior, las partes comparecientes acuerdan suscribir un convenio al objeto de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización de la U.E. UE.17 Espíritu Santo, y 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 n°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 el preceptivo Proyecto de Urbanización para su aprobación en el plazo de un mes desde la inscripción en el Registro de Cooperativas de Cádiz de la Constitución de la Cooperativa de viviendas “El Torreón de Medina S. Coop. And” 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, ponderándose el mismo en función del coste de la edificabilidad por m2 adquirida por la cooperativa en el mismo Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-3-Espíritu Santo, en Medina Sidonia.

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

**Cuarta.**-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 Proyecto de Reparcelación de fecha 10 de diciembre de 2014 en el plazo de un mes desde la inscripción en el Registro de Cooperativas de Cádiz de la Constitución de la Cooperativa El Torreón de Medina S. Coop. And

**Quinta.**-Con anterioridad a la ejecución de las citadas obras de urbanización y de edificación, se deberán tramitar y obtener los permisos y autorizaciones pertinentes por parte del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, siendo obligación de la Cooperativa presentar el correspondiente Proyecto Básico de Edificación, cuya aprobación permita la Licencia de Obras, y comprometiéndose NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL como gestor de la cooperativa, a realizarlo en el plazo de dos meses desde la inscripción en el Registro de Cooperativas de Cádiz de la Constitución de la Cooperativa El Torreón de Medina S. Coop. And.

**Sexta.**- Que a fin de dar la mayor agilidad a la tramitación municipal necesaria, NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL como gestor de la cooperativa de viviendas se compromete a presentar conjuntamente ante la administración municipal los siguientes documentos:

- Documento de Modificación del Estudio de Detalle de fecha 15 de noviembre de 2007
- Documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación de fecha 10 de diciembre 2014
- Proyecto de Urbanización de la U.E 17 Espíritu Santo.

Asimismo NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL como gestor de la cooperativa de viviendas, se compromete a solicitar la licencia de obras preceptiva y presentación del proyecto básico de edificación.

En correspondencia el Excmo. Ayuntamiento se obliga a la Tramitación simultánea de los mismos (en cuanto a la aprobación inicial y exposición pública), así como a la concesión de licencia de obras junto con la aprobación definitiva de los mismos y autorizar la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

**Séptima.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la naturaleza jurídica del presente convenio 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 el Registro de Convenios Urbanísticos.

**Octava.-** En caso de que el presente documento sea elevado a escritura pública todos los gastos tanto notariales, como registrales y fiscales, serán satisfechos íntegramente por la parte interesada.

**Novena.-** La suscripción del mismo se produce de conformidad con lo dispuesto en acuerdo adoptado al efecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia en sesión celebrada el día \*\* de \*\*\*de 2020 .

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por triplicado 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

**D/Doña Cristina Barrera Merino**  
Secretaria