

EXP. SAM Nº: 00511/24
CÓDIGO:07
EXP. AYTO. Nº:82/23

A/A del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayto. de Medina Sidonia

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

SOLICITANTE	MANUEL CANDÓN MARTÍNEZ. DNI: 31.209.091-T.
ASUNTO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL" DEL PGOU DE MEDINA SIDONIA.
UBICACIÓN	C/ ACEBUCHE 1 Ref. catastral 7200401TF3470S0001OU. Finca Registral nº. 5.768.
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SEGÚN PGOU (ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO-ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR).
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL", de fecha marzo de 2024, suscrito por el arquitecto D. Jesús M. Lucero Sánchez, sin visado colegial.
LEGISLACIÓN APLICABLE	RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015). RD 1942/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA). Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955. PGOU de Medina Sidonia (La adaptación a la LOUA fue publicada en el BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009). Modificación Puntual Nº. 3 deL PGOU, aprobada definitivamente con fecha 15 de mayo de 2001.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 05/04/2024 tiene entrada en el Registro General de la Diputación de Cádiz (2024059612E) solicitud de Informe Técnico y Jurídico respecto al Proyecto de Reparcelación de la UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL", tramitado a instancia de D. MANUEL CANDÓN MARTÍNEZ.

Código Seguro De Verificación	1RgD0TbqEVlXUBHz10auHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	21/06/2024 07:19:08
	Monica Galea Lopez	Firmado	20/06/2024 12:12:50
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1RgD0TbqEVlXUBHz10auHw==		



CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

PRIMERA. – Con fecha 15 de mayo de 2001, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de la UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL" del PGOU de Medina Sidonia, fijándose los siguientes criterios de ordenación:

* UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

1.- SITUACIÓN. Terrenos situados al noreste del Campo de Fútbol, al final de la calle Rafael Alberti y al pie de los terrenos donde provisionalmente se asientan viviendas prefabricadas.

2.- SUPERFICIE APROXIMADA. 2.400 m²

3.- OBJETIVOS. Consolidación como borde noroeste del núcleo urbano de las parcelas existentes en el borde actual, en parte edificadas con edificación de baja densidad y altura.

4.- CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN Y USOS.

- Se dejará una calle interior entre las dos hileras de parcelas con un ancho de 5 m y de uso mixto; el posible acceso rodado sería por el Camino del Agraviado (futura calle perimetral en la Unidad de Ejecución nº 2).

- El uso dominante será el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar adosada, en hilera o pareada, una altura máxima de dos plantas (baja + una) y una ocupación máxima del 70% de la parcela. La parcela mínima será de 250 m².

- Para todas las condiciones no previstas en la presente ficha se estará a lo dispuesto en la ordenanza de suelo urbano nº 3 "vivienda familiar"

5.- APROVECHAMIENTO: 0,55 m²/m²

6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: 1.320 m²

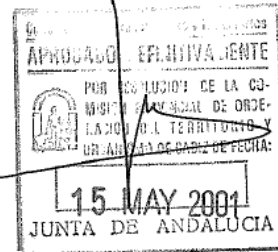
7.- DENSIDAD BRUTA MÁXIMA: 30 viv/Ha.

8.- NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS: 7

9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

10.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle. A juicio del Ayuntamiento, se podrá suprimir por un proyecto de urbanización y edificación en el que quede suficientemente clara la delimitación de las calles peatonales y parcelas edificables.

11.- INSTRUMENTO DE GESTIÓN: Proyecto de compensación



de Medina Sidonia



de Medina Sidonia

Código Seguro De Verificación	1RgD0TbqEVlxUBHz10auHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	21/06/2024 07:19:08
	Monica Galea Lopez	Firmado	20/06/2024 12:12:50
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1RgD0TbqEVlxUBHz10auHw==		



SEGUNDA. – El sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la UE-3, es el COMPENSACIÓN.

Conforme al artículo 101 de la LISTA y 210 del RGLISTA, en el sistema de compensación, los responsables de la ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

El sistema de compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas.

El sistema de compensación se podrá llevar a cabo mediante las siguientes modalidades (art. 211 RGLISTA):

- **Actuando mediante modalidad suscrita por la totalidad de propietarios.**
- Por modalidad simplificada.
- Constituyéndose la Administración actuante y los responsables de la ejecución en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103 de la Ley.

Conforme al artículo 212 del RGLISTA si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Los terrenos que forman parte de la UE-3 se corresponden en su integridad con la finca registral nº. 5768, que pertenece en proindiviso, por título de herencia a: D. José Candón Martínez, D. Juan Luis Candón Martínez, D. Manuel Candón Martínez, D^a. Rosalía Candón Martínez, D. Sebastián Candón Martínez y D^a. Manuela Rondán Gamaza.

Por consiguiente, no se precisa la constitución de una Junta de Compensación, estableciéndose el sistema mediante la presentación del proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización.

Revisado el expediente se ha podido constatar que el promotor del mismo es D. Manuel Candón Martínez, no apareciendo la conformidad ni la identificación (DNI) del resto de copropietarios, por lo que deberá subsanarse esta deficiencia, así mismo se deberá acreditar la titularidad que ostentan mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad, no siendo suficiente la nota simple registral aportada (art. 147 RGLISTA).

TERCERA. – El Proyecto de Reparcelación contiene la documentación mínima enumerada en el artículo 148 del RGLISTA, no obstante, en la Memoria no se incluye la relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189, considerándose erróneamente que al no existir cesiones obligatorias y sólo preverse la creación de un viario privado no se precisa reflejar los gastos de urbanización.

No obstante, no queda suficientemente justificado el carácter privado de viario interior resultante. Según se desprende de lo dispuesto en el apartado 4 de la ficha de la unidad de ejecución: "Se dejará una calle interior entre las dos hileras de parcelas con un ancho de 5 m y de uso misto; el posible acceso rodado sería por el camino del Agraviado (futura calle perimetral de la Unidad de Ejecución nº2)", no quedando

Código Seguro De Verificación	1RgD0TbqEVlxUBHz10auHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	21/06/2024 07:19:08
	Monica Galea Lopez	Firmado	20/06/2024 12:12:50
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1RgD0TbqEVlxUBHz10auHw==		



suficientemente justificado el carácter privado de dicho viario, por lo que deberá acreditarse dicha circunstancia conforme a la ordenación urbanística en vigor.

En cualquier caso cabe indicar, que es preceptivo presentar el correspondiente proyecto de urbanización, y que en la Memoria deben constar reflejado los gastos enumerados en el artículo 189, concretamente:

- El coste de las obras de urbanización que comprende el coste de ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora.

El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización. En su defecto se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente.

- Gastos de honorarios profesionales de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización.
- Gastos de Gestión del sistema.
- Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.
- Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

CUARTA. – En las fincas resultantes no sólo debe figurar el aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca o parcela y su coeficiente de participación en el aprovechamiento total sino también el coeficiente de participación en los gastos de urbanización (art. 152.d) RGLISTA).

Asimismo, en la cuenta de liquidación provisional se deberá incluir la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización (art. 153.1 RGLISTA).

QUINTA. – Según se establece en el art. 49.3 del RLISTA El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Por todo ello, deberá aportarse valoración de la cesión del aprovechamiento urbanístico en metálico conforme a lo dispuesto en el título V del RD Legislativo 7/2015 y su reglamento de valoraciones.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 156 del RGLISTA, procede requerir al interesado para que en el plazo de veinte días complete el Proyecto presentado en los siguientes términos:

Código Seguro De Verificación	1RgD0TbqEVLxUBHz10auHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	21/06/2024 07:19:08
	Monica Galea Lopez	Firmado	20/06/2024 12:12:50
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1RgD0TbqEVLxUBHz10auHw==		





- Deberá justificarse y acreditarse el carácter privado del viario interior de la unidad de ejecución conforme a la ordenación urbanística en vigor.
- Deberá aportarse valoración de la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración pública en metálico conforme a lo dispuesto en el Título V del RD Legislativo 7/2015 y su reglamento de valoraciones (RD 1492/2011).
- Los copropietarios de la finca registral nº 5.768 deberán acreditar la titularidad que ostentan mediante certificación de dominio y cargas expedidas por el Registro de la Propiedad, debiendo además prestar su conformidad a la tramitación del proyecto de reparcelación (art. 147 RGLISTA).
- Se deberá incluir en la Memoria los gastos de urbanización enumerados en el art. 189 del RGLISTA.
- En las fincas resultantes no sólo debe figurar el aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca o parcela y su coeficiente de participación en el aprovechamiento total sino también el coeficiente de participación en los gastos de urbanización (art. 152.d) RGLISTA).
- En la cuenta de liquidación provisional se deberá incluir la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización (art. 153.1 RGLISTA).

En Medina-Sidonia, a 20 de junio de 2.024.

Asesora Jurídica S.A.M.
Mónica Galea López.

Arquitecto S.A.M.
Miguel A. Morales Vázquez

Código Seguro De Verificación	1RgD0TbqEVlxUBHz10auHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Ángel Morales Vázquez	Firmado	21/06/2024 07:19:08
	Monica Galea Lopez	Firmado	20/06/2024 12:12:50
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/1RgD0TbqEVlxUBHz10auHw==		

