

JMRA/amr  
MSURB-00046-2025  
82-23

Decreto del Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, José Manuel Ruiz Alvarado

## DECRETO

Vista la solicitud de aprobación de proyecto de reparcelación tramitada en el expediente número 82/23.

Vistos los siguientes antecedentes de hecho

Primero.- Con fecha 6 de febrero de 2023 Don Manuel Candón Martínez representado por Don Jesús Manuel Lucero Sánchez presenta en solicitud acompañada de un documento técnico con el que se pretende la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución "Norte Campo de Fútbol"

Segundo.- Dicho expediente fue objeto de informe por parte de la arquitecta municipal en fechas 29 de marzo de 2023 y 12 de diciembre de 2023, de acuerdo con la sucesiva documentación presentada por el interesado.

Tercero.- El expediente fue remitido al servicio de asistencia a municipios de la Diputación Provincial, emitiéndose por los técnicos del servicios sucesivos informes, el ultimo de los cuales de fecha 2 de abril de 2025, de carácter favorable, es el que sustancia la presente propuesta.

Vistos los fundamentos siguientes:

PRIMERA.- El ámbito de actuación urbanística en el que se enmarca el proyecto de reparcelación que se tramita se corresponde con la unidad de ejecución número 3 del PGOU de Medina Sidonia, denominada genéricamente "NORTE CAMPO DE FÚTBOL" y cuyos criterios de ordenación vigente fueron establecido en la modificación puntual del sector aprobada con fecha 15 de mayo de 2001 y que se detallan a continuación

SEGUNDA.- El sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la UE-3, es el COMPENSACIÓN. Conforme al artículo 101 de la Ley 7/2021 y 210 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, 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 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021):

- 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 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 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

Código Seguro de Verificación	IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE	Fecha	02/05/2025 09:41:40
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	JOSE MANUEL RUIZ ALVARADO		
Firmante	CRISTINA BARRERA MERINO		
Url de verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE</a>	Página	1/4



Candón Martínez, D. Manuel Candón Martínez, D<sup>a</sup>. Rosalía Candón Martínez, D. Sebastián Candón Martínez y D<sup>a</sup>. 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.

TERCERA.- De acuerdo con lo informado por los técnicos del servicio de asistencia a municipios de la Diputación Provincial, con fecha 2 de abril de 2025, el proyecto de reparcelación presentado contiene la documentación establecida en el artículo 148 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Asi mismo se informa que se regularizan las parcelas existentes ajustándose a la ordenanza de aplicación, cumpliendo los requisitos de parcela mínima (250 m2) y frente mínimo (6,50 m).

Y respecto a las edificaciones ubicadas en el ámbito de la UE-3, construidas irregularmente, no son legalizables tras la aprobación del proyecto de reparcelación al incumplir los parámetros de edificabilidad, separación a linderos y tipología, por lo que deberán ser objeto de regularización mediante la declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación.

Conforme a lo estipulado en el art. 404.4 del RGLISTA, las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

La propuesta de Reparcelación se sustancia en los datos que se resumen a continuación:

CUARTA.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, el expediente de reparcelación se entiende iniciado con la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada o con el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

Por otra parte y en relación a su tramitación, el artículo 156 del citado Decreto 550/2022, de 29 de noviembre detalla que la formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.

Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de éste se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no

Código Seguro de Verificación	IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE	Fecha	02/05/2025 09:41:40
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	JOSE MANUEL RUIZ ALVARADO		
Firmante	CRISTINA BARRERA MERINO		
Url de verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE</a>	Página	2/4



participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, previa comunicación a la Administración actuante. Las alegaciones y respuestas al requerimiento se presentarán ante la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.

Si la Administración actuante no emitiera el informe citado en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso, el proyecto de reparcelación modificado a resultados de las alegaciones presentadas. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

En virtud de lo dispuesto en la normativa indicada, y demás de aplicación y de acuerdo con los antecedentes expuestos, esta Alcaldía DECRETA lo siguiente:

**PRIMERO.** - Avocar, por razones de urgencia, la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local por Decreto de 14 de julio de 2023, dando cuenta de la presente resolución a dicho órgano en la próxima sesión que se celebre.

**SEGUNDO.-** Someter el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 3 del PGOU de Medina Sidonia, denominada genéricamente "NORTE CAMPO DE FÚTBOL" y presentado por Don Jesús Manuel Lucero Sánchez en representación de Don Manuel Candón Martínez, al trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia.

**TERCERO.-** Simultáneamente notifíquese individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no

Código Seguro de Verificación	IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE	Fecha	02/05/2025 09:41:40
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	JOSE MANUEL RUIZ ALVARADO		
Firmante	CRISTINA BARRERA MERINO		
Url de verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE</a>	Página	3/4



participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación estará depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y será accesible, para consulta, en la oficina de Urbanismo y en el portal web de este del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia.

El Alcalde

Decreto inscrito en el libro 00001-L-MEDINASIDONIA-2025 con número 00482/2025 de fecha 02/05/2025  
Firmado por SECRETARÍA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA.

Código Seguro de Verificación	IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE	Fecha	02/05/2025 09:41:40
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	JOSE MANUEL RUIZ ALVARADO		
Firmante	CRISTINA BARRERA MERINO		
Url de verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWPBT3RZLRD7LATVMMHTQIE</a>	Página	4/4

