

DON JOSÉ ANGEL MORENO VACA, GRADO EN DERECHO, TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO DE ESTE EXCMO AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA DE ACUERDO A LO ORDENADO EN EL DÍA DE HOY POR EL TENIENTE ALCALDE EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE 173/20 DEL ÁREA TIENE EL HONOR DE INFORMAR LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES

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 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 m² de superficie con una edificabilidad máxima de

430,00 m²/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 €/m² útil.

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

- Máxima repercusión valor del suelo (15%): $1382,44/1,25 \times 15\% = 165,90$ €/m² const. Valor del suelo: $430,00 \text{ m}^2/\text{const.} \times 165,90 \text{ €/m}^2 \text{ const.} = 71.337,00$ €. 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:

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==			

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 m²S
- Parcela en UE-15 "Santísimo" de 143 m²S
- Parcelas en AO-01 de 2.243,28 m²S, que se corresponden con las denominadas "B" y "C-3" en dicho Convenio.
- Parcelas en c/ Pablo Iglesias y c/ Santo Cristo de 785 m²S, que se corresponden con las fincas registrales nº 4.581 (inscripción 9ª), 3.649 (inscripciones 42ª, 37ª, 38ª, 39ª, 2ª, 36ª, 34ª, 35ª, 33ª, 40ª), 2.980 (inscripción 12ª), 7.996N (inscripción 11ª) y 7.997N (inscripción 11ª), 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 m²T, 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 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 m²T 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.

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==		



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.
- 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 m2, de forma irregular.

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==		



Coeficiente de ocupación: 70%. Altura B+1; Tipología Manzana Cerrada. Número de viviendas 33 viviendas. Edificabilidad máxima 3.870m2 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 Reparcación 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 Reparcación se contempla la siguiente finca edificable de titularidad pública del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia:

URBANA Parcela nº5, del Proyecto de Reparcación 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 20,00 mts.

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA propietaria del 100% del pleno dominio.

TITULO: Por adjudicación del Proyecto de Reparcación 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

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==		



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 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 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

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXHol1bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXHol1bJh4Q==		



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 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

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==		



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.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Plan General de Ordenación Urbana de Medina Sidonia (B.O.P. n º 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
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 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
- Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Visto el contenido del expediente y 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, una vez observada el contenido del expediente se pone de manifiesto graves defectos en la exposición pública llevada a cabo y que se concreta en la falta de documentación incorporada en el espacio habilitado para tal fin, de forma que la exposición pública se ha limitado a disponer, en un primer momento, el anuncio de

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==		



la publicación y días después del inicio de periodo de información pública el certificado del acuerdo.

En materia urbanística el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno en el ámbito de sus competencias ha dejado dicho en sus resoluciones que el acceso de la población a los expedientes de naturaleza urbanística no se limita a su preceptiva publicación en los Boletines Oficiales y al trámite de exposición pública, sino que además cualquier ciudadano puede acceder no solo al contenido del Plan (Memoria, planos, etc...), sino de toda la documentación obrante en el expediente administrativo (informes, autorizaciones sectoriales, etc...).

No cabe ninguna duda de que entre las reglas esenciales del procedimiento deben aplicarse en el ejercicio de la cadena de derechos establecida en los artículos 4, 5 y 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. compuesta, en primer lugar, por el general "derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas" y seguida, después, por el particular derecho de "acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora"; y de ser informado "por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora». En concreto, deben ser objeto de la debida atención en relación con la previsión contenida 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. de que "las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor".

Se entiende, por tanto, y habida cuenta, de la trascendencia administrativa de lo acontecido que se ha de retrotraer el expediente al momento de su exposición pública inicial, partiendo de una nueva publicación en el B.O.P. de Cádiz y puesta a disposición de la ciudadanía de toda la documentación trascendente incluido en el expediente. A partir del resultado de dicha exposición pública y de la presentación hipotética de alegaciones se determinará la procedencia de convalidar o no los actos administrativos que se consideren válidos y que se han ido sucediendo en el expediente.

Éste el criterio jurídico de quien suscribe el presente, no obstante, el órgano competente decidirá lo que más convenga a los intereses municipales o encuentre mejor fundado en Derecho, y sin perjuicio de la procedencia de cualquier otro informe que legalmente sea necesario o preceptivo, y las apreciaciones que en el mismo se hagan.

En Medina Sidonia a la fecha de la firma electrónica
EL TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXH01bJh4Q==		



FDO.: José Ángel Moreno Vaca

Código Seguro De Verificación	d4xz6AaEFMGwXHol1bJh4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	09/03/2022 11:56:38
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/d4xz6AaEFMGwXHol1bJh4Q==		

