



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

**JOSÉ ÁNGEL MORENO VACA, GRADO EN DERECHO, TÉCNICO DEL ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA, DE ACUERDO A LO ORDENADO POR EL TENIENTE ALCALDE, en lo que a este Área concierne, información sobre qué procedimiento ha de seguirse en la tramitación del presente expediente número 321/22 de los de dicha Área, tiene a bien emitir el informe jurídico siguiente**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 22 de abril de 2022 Don Juan Óscar Real Cambas en calidad de Administrador Solidario de la mercantil Nuevo impulso Inmobiliario y Urbanístico S.A.U. presenta en el registro de entrada municipal, con el número 4.356, la siguiente documentación:

- 1) Contrato de opción de compra celebrado con fecha 2 de enero de 2022, con la mercantil Banca March de Inversiones S.A.U. propietario del 94,775 % de los terrenos incluidos en el Área de Reforma AR-03 "Espíritu Santo"
- 2) Contrato de aportación de finca a desarrollo urbanístico celebrado con Don Juan Carlos Moscoso Sánchez y Blasina Cornejo Delgado, propietario el primero del 5.225 de los terrenos incluidos en el Área de Reforma AR-03 "Espíritu Santo".
- 3) Documento denominado Modificado de Área de Reforma AR-03 "Espíritu Santo"

**Segundo.-** Tras la adecuada tramitación, con fecha 5 de julio de 2022, la arquitecta municipal emite informe con el siguiente contenido


"Se solicita MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE AREA DE REFORMA AR-03 "ESPIRITU SANTO DE MEDINA SIDONIA" por parte de la entidad Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 SL con el fin de iniciar trámite para ejecutar del sector Residencial a desarrollar por la Cooperativa de viviendas El Torreón de Medina S.Coop.And.

EL sector constituido como ÁREA DE REFORMA 03 "ESPÍRITU SANTO" se clasifica como suelo urbano no consolidado incluyéndose su ordenación detallada (usos, alineaciones y condiciones e intensidades de la edificación dentro del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia y su posterior desarrollo de alineaciones y rasantes en el Estudio de Detalle con aprobación definitiva a fecha 15 de noviembre de 2017.

A fin de ejecutar promoción inmobiliaria y según documentación aportada a tal efecto suscrita por los arquitectos IÑIGO REAL CAMBAS y MANUEL DE CASO SANDOVAL se proponen las siguientes modificaciones sobre el ED vigente:

1.-Modificación en la sección del viario perimetral.

Código Seguro De Verificación	mWXgjwyP+sS8SKd70SmAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd70SmAMw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd70SmAMw==</a>		





Según ED vigente, la sección completa se compone de acerado, calzada en dos sentidos (6m) y acerado, con un total de 12.50m.

En la propuesta de modificado, la calzada comprenderá un ancho de 6 m, al igual que el ED vigente, pudiendo ejecutarse en un solo sentido de circulación y albergando aparcamientos en línea en el margen derecho con un ancho de 2.50m, libreando 3.50m para tránsito rodado.

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.

El ancho total del viario resultante será de 13.00m ( 0.5m mayor que el actual) y se ajustará a la siguiente sección según se detalla en la planimetría aportada.

#### 2.- La creación de una parcela con destino a Infraestructuras.

Se requiere según documento técnico aportado por empresa distribuidora E-Distribución la instalación de un transformador eléctrico de MT. El proyecto de reparcelación vigente con aprobación por JGL a fecha 28 de noviembre de 2014 no incluye una parcela de uso infraestructura por lo que se requiere una modificación de dicho proyecto de reparcelación a fin de incluir tal uso característico.

Para ello y una vez efectuado levantamiento topográfico del todo el ámbito, se constata según documentación aportada, un excedente en superficie global de mas del 5% del total, entendiéndose viable la incorporación de una parcela (unos 20 m2) destinada tal uso sin que presente esta alteración detrimento alguno en las superficies estipuladas desde el Plan Especial para los usos residencial y espacio público libre y/o dotaciones.

#### 3.- Cambio de ubicación de la parcela de VPO.

Se solicita por parte del interesado la modificación de la situación de la parcela de superficie 309,60 m2 de titularidad municipal de uso residencial en régimen protegido.

#### CONCLUSIÓN.

En virtud de lo anteriormente descrito y al amparo del Artículo 71. De la ley 7/2021 LISTA, Los Estudios de Detalle (INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA) tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior. 3. En ningún caso los Estudios

Código Seguro De Verificación	mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==</a>		





de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

A tenor de lo anterior, la propuesta presentada para modificación del ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA AR03 ESPÍRITU SANTO vigente con aprobación definitiva a fecha 15 de noviembre de 2017, SE CONSIDERA VIABLE, habiéndose justificado que las reformas propuestas se ajustan a tales determinaciones, entendiéndose por lo tanto que puede efectuarse el inicio de trámite administrativo para la aprobación inicial del mismo bajo lo regulado en el artículo 78 de la ley 7/2021 LISTA.

Además, cabe determinar que durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75.

Igualmente, será preceptiva la aprobación de un proyecto de reparcelación en el que se incluya la nueva parcela solicitada bajo esta modificación destinada a uso infraestructuras y la incorporación de la nueva ubicación de la parcela destinada a uso residencial protegido de titularidad municipal.”

**Tercero.-** Con fecha 12 de julio de 2022, se presenta diversa documentación que viene a complementar la inicialmente aportada.


### NORMATIVA DE APLICACIÓN

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Plan General de Ordenación Urbanística (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.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERO.-** El Estudio de Detalle presentado pretende la intervención en el Sector AR-03 “Espíritu Santo”, área de intervención así contemplada en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia que marca como objetivos los siguientes:

Código Seguro De Verificación	mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==</a>		





- Es una situación y enclave importante se pretende la ordenación de un nuevo espacio urbano que resuelva el acceso a Medina Sidonia desde el oeste y mediante su enlace con la nueva ronda propuesta
- Mejora del encuentro de las calles Espíritu Santo y Torreón.
- Nueva ordenación de la manzana para permitir futura conexión de la Ronda Urbana y aumentar la distancia del talud, de la edificación y el viario de borde.

Y estableciendo las condiciones particulares que a continuación se detallan:

- Las alineaciones de la edificación permitirán la ejecución de la nueva ronda urbana oeste, cuyo trazado se considera vinculante.
- La cesión de espacios libres interiores a la unidad de ejecución se incrementa con el espacio libre frente a las edificaciones de Espíritu Santo con un total de 1.258 m<sup>2</sup>, que se urbanizará conjuntamente y a cargo de la Unidad de Ejecución.
- Deberá efectuarse un detallado informe geotécnico con anterioridad a la redacción del Estudio de Detalle que establezca la estabilidad y capacidad portante del terreno, así como las medidas correctoras necesaria de contención de tierras y estabilización del talud
- Se contabilizarán en la edificabilidad máxima, todas las superficies útiles, sobre y bajo rasante de todos los usos excepto garajes bajo rasante de acuerdo a las Condiciones del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

En el ámbito de dicho sector fueron aprobados un Estudio de Detalle, resuelto definitivamente con fecha 15 de noviembre de 2017.


Este nuevo instrumento complementario de la ordenación urbanística, en la denominación introducida por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, pretende modificar los términos de aquel, de acuerdo con la pretensión descrita por la arquitecta municipal en su informe de 5 de julio de 2022.

**SEGUNDO.-** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

*"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

Código Seguro De Verificación	mWXg jwyP+sS8SKd70SmAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXg jwyP+sS8SKd70SmAMw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXg jwyP+sS8SKd70SmAMw==</a>		





*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."*

Debiendo, asimismo, tenerse en cuenta también los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Así como, el art. 3.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana.

**TERCERO.-** En cuanto al procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, procede remitirse a lo dispuesto en los artículos 75 a 87 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; y que, en consonancia con el artículo 75 de la citada Ley

*"1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.*

*2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:*

*a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.*

*b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.*

*c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.*


*Así como, señala el artículo 78, de esta misma Ley, lo siguiente:*

*La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días. (...)"*

Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

Código Seguro De Verificación	mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXgjwyP+sS8SKd7OSmAMw==</a>		





b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. (...)

Asimismo, se ha significar que, de conformidad con el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el presente Estudio de Detalle debe someterse a información pública por un plazo no inferior a 20 días, el anuncio de información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en la sede electrónica del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art. 21.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, sin perjuicio de la Delegación de competencias que pudieran haberse adoptado


**QUINTO.-** De acuerdo al contenido del expediente, se ha puesto de manifiesto que la solicitud planteada resulta viable urbanísticamente de acuerdo de acuerdo con el informe de la arquitecta municipal incorporado al expediente y conforme a la normativa de aplicación y de acuerdo con lo expuesto se informa, desde el punto de vista jurídico con carácter favorable a la aprobación inicial de la solicitud de modificación de "ESTUDIO DE DETALLE DE AREA DE REFORMA AR-03 "ESPIRITU SANTO DE MEDINA SIDONIA"

En consecuencia con lo expuesto se propone que por el órgano competente se valore la posibilidad de acordar lo que a continuación se expone, todo ello salvo mejor criterio fundado en Derecho.

**PRIMERO.-** APROBAR INICIALMENTE de modificación de "ESTUDIO DE DETALLE DE AREA DE REFORMA AR-03 "ESPIRITU SANTO DE MEDINA SIDONIA" Presentado por Don Oscar Real Cambas en representación de Nuevo impulso Inmobiliario y Urbanístico S.A.U. y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75 a 87 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y disposiciones del PGOU vigente.

**SEGUNDO.-** PROCEDER al sometimiento del presente expediente a información pública, todo ello en los términos del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por plazo de

Código Seguro De Verificación	mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAmw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAmw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAmw==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA


ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

veinte días, al objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, mediante inserción de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia y en sede electrónica del Ayuntamiento de Medina Sidonia, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido 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, y en los arts. 9.4 y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

**TERCERO.-** COMUNICAR personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, en exigencia de la regla 3ª del apartado 5 del art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía."

Éste el criterio jurídico de quien suscribe el presente, sin perjuicio de la procedencia de cualquier otro informe que legalmente sea necesario o preceptivo, y las apreciaciones que en el mismo se hagan.

EL TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO  
FDO.: José Ángel Moreno Vaca

Código Seguro De Verificación	mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	14/07/2022 09:25:42	
Observaciones		Página	7/7	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAMw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/mWXg jwyP+sS8SKd7OSmAMw==</a>			