

D^a. CRISTINA BARRERA MERINO, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA, EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ, DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON MANUEL FERNANDO MACÍAS HERRERA,

CERTIFICO:

Que en el acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 3 de febrero de 2023, figuran entre otros, los acuerdos que fueron aprobados con el tenor literal siguiente:

PUNTO 6. APROBACIÓN INICIAL Y DEFINITIVA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

6.1.- Expediente del área de Urbanismo nº 320/22. Aprobación definitiva de la modificación de Proyecto de Reparcelación AR-03 “Espíritu Santo Medina Sidonia”.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Visto el expediente iniciado por parte de la entidad Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L., Expte. nº 320/2022.


Visto el informe emitido al respecto por parte del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 27 de enero de 2023.

Vistos los antecedentes siguientes:

“**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 4.355, 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 del Proyecto de Reparcelación Área de Reforma AR-03 “Espíritu Santo”

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera		Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino		Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones			Página	1/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==			



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

Se solicita MODIFICACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN AR-03 "ESPÍRITU SANTO" MEDINA SIDONA por parte dela 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,

Para ello se requiere modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha 28.11.2014 e inscrito en el RP.

La modificación fundamental planteada en la presenta modificación afecta a la sección del viario perimetral que por el Norte y Oeste circunvala el Área de Reforma y al cambio de ubicación de la parcela de VPO propiedad del Exmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia. Todo ello sin menoscabo superficial de las parcelas destinadas a Suelo Libre público destinadas a zonas verdes y residencial en régimen de VPO y/o dotaciones.

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. La aprobación inicial de este proyecto de reparcelación estará supeditado a la aprobación definitiva del preceptivo ESTUDIO DE DETALLE.

En este sentido cabe recalcar que actualmente en el AR-03 se incluyen las siguientes fincas registrales y usos:

DATOS	TITULAR/ES	SUP (M2)	USOS PORMENORIZADOS
PARCELA 1 NPR: 19785 7288501TF3378N0000PF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	827,00	ESPACIO PUBLICO LIBRE – zonas verdes
PARCELA 2 NPR: 19786 7288504TF3378N0000FF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	519,00	ESPACIO PUBLICO LIBRE – zonas verdes
PARCELA 3 NPR: 19787 7288502TF3378N0000LF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	1.724,00	ESPACIO PUBLICO - VIARIO
PARCELA 4 NPR: 19788 7288503TF3378N0000TF	MARCH DE INVERSIONES SAU (94,775%)	2772,86	RESIDENCIAL - vivienda libre 33 viviendas


Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



	JUAN CARLOS MOSCOSO SÁNCHEZ (5,225%)		OCUP: 70% B+1 TIPOLOGÍA: MANZANA CERRADA EDIFICABILIDAD: 3.870 M2
PARCELA 5 NPR: 19789 7288505TF3378N0000MF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	307,14	RESIDENCIAL – VPO 4 viviendas OCUP: 70% B+1 TIPOLOGÍA: MANZANA CERRADA EDIFICABILIDAD: 430 M2
TOTAL SUPERFICIE		6.150 M2	

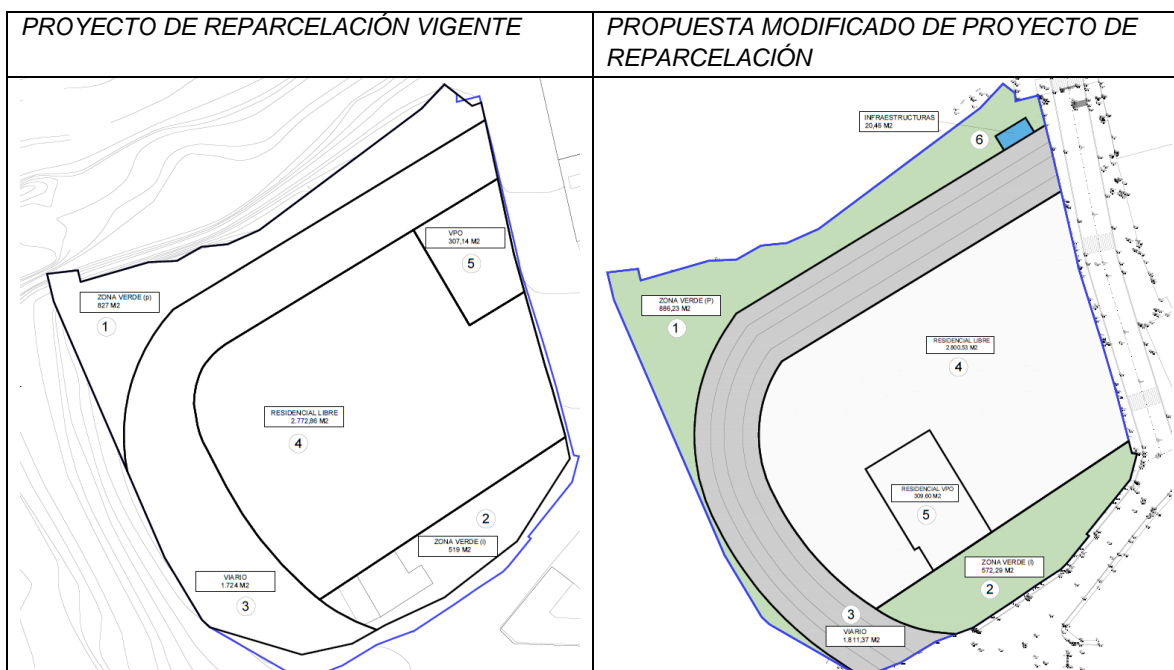
Habiéndose realizado por parte del interesado levantamiento topográfico sobre la realidad física del terreno cabe concluir que las nuevas parcelas resultantes de la propuesta de modificación del proyecto de reparcelación serían las siguientes con sus correspondientes superficies adaptadas:


DATOS	TITULAR/ES	SUP m2 (diferencia)	USOS PORMENORIZADOS
PARCELA 1 NPR: 19785 7288501TF3378N0000PF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	872,84 (+45,84)	ESPACIO PUBLICO LIBRE – zonas verdes
PARCELA 2 NPR: 19786 7288504TF3378N0000FF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	572,29 (+53,29)	ESPACIO PUBLICO LIBRE – zonas verdes
PARCELA 3 NPR: 19787 7288502TF3378N0000LF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	1.824,76 (+100,76)	ESPACIO PUBLICO - VIARIO
PARCELA 4 NPR: 19788 7288503TF3378N0000TF	MARCH DE INVERSIONES SAU (94,775%) JUAN CARLOS MOSCOSO SÁNCHEZ (5,225%)	2800,53 (+27,67)	RESIDENCIAL - vivienda libre 33 viviendas OCUP: 70% B+1 TIPOLOGÍA: MANZANA CERRADA EDIFICABILIDAD: 3.870 M2
PARCELA 5 NPR: 19789 7288505TF3378N0000MF	EXCMO. AYTO MEDINA SIDONIA	309,60 (+2,46) Se reubica la parcela dentro de la parcela 4	RESIDENCIAL – VPO 4 viviendas OCUP: 70% B+1 TIPOLOGÍA: MANZANA CERRADA EDIFICABILIDAD: 430 M2

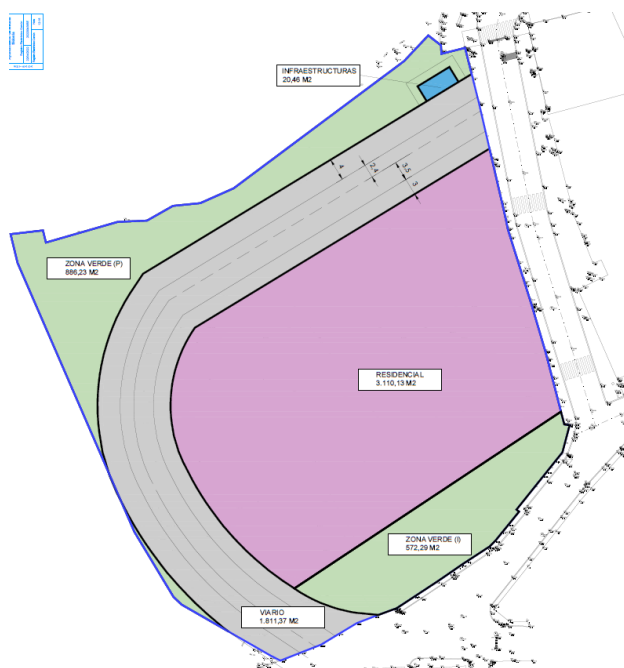
Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10	
Observaciones		Página	3/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==			

PARCELA 6 NUEVA	MARCH DE INVERSIONES SAU (94,775%) JUAN CARLOS MOSCOSO SÁNCHEZ (5,225%)	20,46	USO INFRAESTRUCTU RAS
TOTAL SUPERFICIE		6.400,48 M2	

Según PLANIMETRÍA aportada las parcelas quedan reflejadas de la siguiente manera en su estado actual y modificado. La señalada como uso residencial en el Plano 3 (color magenta) incluiría la parcela 4 y 5. Se puede apreciar la nueva localización de la parcela de uso residencial de titularidad municipal, parcela 5, así como la situación de la nueva parcela 6 destinada a uso infraestructuras.




Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16	
Observaciones	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		Página 4/14	



En virtud de lo establecido en el artículo 91 ley 7/2021 LISTA se detalla la georreferenciación de cada parcela en estado reformado:

PARCELA 2 USO: Zona Verde Pública (Interior) SUPERFICIE: 572,29 m2	PARCELA 1: ZONAVERDE PERIMETRAL NPR: 19785 7288501TF3378N0000PF
X=237319.6677 Y=4038881.6142 X=237320.9355 Y=4038886.3867 X=237319.9907 Y=4038886.5647 X=237319.4128 Y=4038888.8094 X=237272.3215 Y=4038857.5746 X=237273.2638 Y=4038856.9393 X=237274.4065 Y=4038856.2762 X=237275.4290 Y=4038855.7338 X=237275.9901 Y=4038855.4672 X=237276.9070 Y=4038855.0434 X=237277.8649 Y=4038854.6879 X=237278.8943 Y=4038854.3162 X=237279.3938 Y=4038854.1521 X=237280.1328 Y=4038853.9265 X=237280.8992 Y=4038853.7419 X=237281.9324 Y=4038853.5027 X=237282.6304 Y=4038853.3659 X=237283.2014 Y=4038853.2828 X=237287.1439 Y=4038852.8878 X=237290.1516 Y=4038853.9892 X=237290.1815 Y=4038853.9371	X=237293.0853 Y=4038942.1640 X=237290.6893 Y=4038946.0958 X=237298.8736 Y=4038951.0831 X=237301.2706 Y=4038947.1410 X=237303.6122 Y=4038948.5648 X=237302.4704 Y=4038953.0821 X=237298.2721 Y=4038952.0264 X=237298.2305 Y=4038953.5243 X=237295.9690 Y=4038955.2780 X=237291.7090 Y=4038950.7580 X=237289.8990 Y=4038949.3980 X=237280.1485 Y=4038942.1180 X=237271.2785 Y=4038935.4980 X=237261.6085 Y=4038928.2780 X=237255.6995 Y=4038925.6495 X=237250.8785 Y=4038925.1690 X=237246.2920 Y=4038922.5685 X=237241.1080 Y=4038922.3375 X=237228.4410 Y=4038918.6895

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10	
Observaciones		Página	5/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==			

X=237290.4955 Y=4038854.1436
X=237291.1070 Y=4038854.5456
X=237297.4825 Y=4038858.7376
X=237300.2321 Y=4038860.6174
X=237301.2518 Y=4038861.3317
X=237302.0798 Y=4038861.9047
X=237306.7759 Y=4038864.9596
X=237307.8119 Y=4038865.9866
X=237309.1481 Y=4038867.6271
X=237312.0113 Y=4038871.1422
X=237311.5595 Y=4038871.5102


X=237227.9180 Y=4038920.8360
X=237227.4770 Y=4038920.7845
X=237222.2005 Y=4038920.1715
X=237223.4260 Y=4038915.0885
X=237237.1115 Y=4038883.5730
X=237239.1130 Y=4038878.9635
X=237239.1989 Y=4038878.7656
X=237238.3250 Y=4038881.6865
X=237237.7847 Y=4038885.0214
X=237237.5897 Y=4038886.6824
X=237237.4668 Y=4038888.5744
X=237237.4542 Y=4038890.5274
X=237237.5342 Y=4038892.3209
X=237237.6620 Y=4038893.8179
X=237237.8796 Y=4038895.5687
X=237238.1446 Y=4038897.0694
X=237238.5933 Y=4038899.1130
X=237239.1792 Y=4038901.0896
X=237239.6157 Y=4038902.3979
X=237240.1814 Y=4038903.8877
X=237240.8385 Y=4038905.4502
X=237241.6702 Y=4038907.0794
X=237242.3245 Y=4038908.3052
X=237243.2599 Y=4038909.8448
X=237245.5315 Y=4038913.2491
X=237251.7232 Y=4038858.0617
X=237250.7768 Y=4038859.1441
X=237249.7141 Y=4038860.3597
X=237248.5849 Y=4038861.8258
X=237246.8235 Y=4038864.2185
X=237245.7971 Y=4038865.6960
X=237244.7896 Y=4038867.2529
X=237243.7787 Y=4038868.9227
X=237242.7777 Y=4038870.7092
X=237242.2620 Y=4038871.7122
X=237244.0515 Y=4038867.5915
X=237250.9610 Y=4038856.0820
X=237252.4025 Y=4038854.7215
X=237259.9495 Y=4038850.3907
X=237259.6019 Y=4038850.6482
X=237256.6729 Y=4038853.1457
X=237254.6405 Y=4038855.0296
X=237252.7749 Y=4038856.9464

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



PARCELA 3 USO: Viario Público Perimetral (Ronda Oeste) SUPERFICIE: 1.824,76 M2	PARCELA 4 USO: Residencial Libre SUPERFICIE: 2.800,53 M2
X=237304.9696 Y=4038943.1455 X=237303.8276 Y=4038947.7129 X=237303.6123 Y=4038948.5648 X=237245.5316 Y=4038913.2491 X=237243.2600 Y=4038909.8448 X=237242.3246 Y=4038908.3052 X=237241.6703 Y=4038907.0794 X=237240.8386 Y=4038905.4502 X=237240.1815 Y=4038903.8877 X=237239.6158 Y=4038902.3979 X=237239.1793 Y=4038901.0896 X=237238.5934 Y=4038899.1130 X=237238.1447 Y=4038897.0694 X=237237.8797 Y=4038895.5688 X=237237.6621 Y=4038893.8179 X=237237.5343 Y=4038892.3210 X=237237.4542 Y=4038890.5274 X=237237.4668 Y=4038888.5745 X=237237.5898 Y=4038886.6824 X=237237.7848 Y=4038885.0214 X=237238.3251 Y=4038881.6866 X=237239.1990 Y=4038878.7656 X=237242.2621 Y=4038871.7122 X=237242.7778 Y=4038870.7092 X=237243.7788 Y=4038868.9227 X=237244.7897 Y=4038867.2529 X=237245.7972 Y=4038865.6960 X=237246.8235 Y=4038864.2185 X=237248.5850 Y=4038861.8258 X=237249.7142 Y=4038860.3597 X=237250.7769 Y=4038859.1441 X=237251.7233 Y=4038858.0617 X=237252.7750 Y=4038856.9464 X=237254.6406 Y=4038855.0296 X=237256.6730 Y=4038853.1457 X=237259.6020 Y=4038850.6482 X=237259.9496 Y=4038850.3907 X=237268.0354 Y=4038845.7508 X=237269.8466 Y=4038844.8237 X=237277.0466 Y=4038847.6443 X=237280.0558 Y=4038849.4643 X=237283.3932 Y=4038851.4661 X=237286.6189 Y=4038852.6955 X=237287.1439 Y=4038852.8878 X=237283.2014 Y=4038853.2828 X=237282.6304 Y=4038853.3659 X=237281.9324 Y=4038853.5027	X=237314.3124 Y=4038907.3902 X=237310.0171 Y=4038921.0862 X=237309.7256 Y=4038922.5498 X=237309.3016 Y=4038924.4299 X=237306.7897 Y=4038935.2823 X=237254.7466 Y=4038903.6377 X=237254.2269 Y=4038902.8589 X=237253.6226 Y=4038901.8643 X=237253.1947 Y=4038901.0626 X=237252.6357 Y=4038899.9676 X=237252.2536 Y=4038899.0591 X=237251.8635 Y=4038898.0316 X=237251.5807 Y=4038897.1841 X=237251.1905 Y=4038895.8676 X=237250.8998 Y=4038894.5438 X=237250.7394 Y=4038893.6352 X=237250.5937 Y=4038892.4630 X=237250.5096 Y=4038891.4781 X=237250.4561 Y=4038890.2794 X=237250.4641 Y=4038889.0383 X=237250.5405 Y=4038887.8626 X=237250.6630 Y=4038886.8196 X=237251.0223 Y=4038884.6016 X=237251.8481 Y=4038881.8416 X=237252.6186 Y=4038879.9999 X=237254.2326 Y=4038876.8607 X=237255.0129 Y=4038875.4682 X=237255.8097 Y=4038874.1520 X=237256.5956 Y=4038872.9375 X=237257.3984 Y=4038871.7818 X=237258.9705 Y=4038869.6465 X=237259.7671 Y=4038868.6120 X=237260.5639 Y=4038867.7007 X=237261.3492 Y=4038866.8025 X=237262.1625 Y=4038865.9400 X=237263.7233 Y=4038864.3364 X=237265.3129 Y=4038862.8629 X=237267.6975 Y=4038860.8296 X=237270.0908 Y=4038859.0570 X=237272.3217 Y=4038857.5747 X=237283.0156 Y=4038864.6678 X=237282.8774 Y=4038864.8761 X=237280.3299 Y=4038869.0655 X=237279.4857 Y=4038868.5522 X=237270.3423 Y=4038883.5863 X=237282.2780 Y=4038890.8454 X=237293.8496 Y=4038871.8538

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



X=237280.8992 Y=4038853.7419 X=237280.1328 Y=4038853.9265 X=237279.3938 Y=4038854.1521 X=237278.8943 Y=4038854.3162 X=237277.8649 Y=4038854.6879 X=237276.9070 Y=4038855.0434 X=237275.9901 Y=4038855.4672 X=237275.4290 Y=4038855.7338 X=237274.4065 Y=4038856.2762 X=237273.2638 Y=4038856.9393 X=237272.2885 Y=4038857.5968 X=237270.0908 Y=4038859.0570 X=237267.6975 Y=4038860.8296 X=237265.3129 Y=4038862.8629 X=237263.7233 Y=4038864.3364 X=237262.1625 Y=4038865.9400 X=237261.3492 Y=4038866.8025 X=237260.5639 Y=4038867.7007 X=237259.7671 Y=4038868.6120 X=237258.9705 Y=4038869.6465 X=237257.3984 Y=4038871.7818 X=237256.5956 Y=4038872.9375 X=237255.8097 Y=4038874.1520 X=237255.0129 Y=4038875.4682 X=237254.2326 Y=4038876.8607 X=237252.6186 Y=4038879.9999 X=237251.8481 Y=4038881.8416 X=237251.0223 Y=4038884.6016 X=237250.6630 Y=4038886.8196 X=237250.5405 Y=4038887.8626 X=237250.4641 Y=4038889.0383 X=237250.4561 Y=4038890.2794 X=237250.5096 Y=4038891.4781 X=237250.5937 Y=4038892.4630 X=237250.7394 Y=4038893.6352 X=237250.8998 Y=4038894.5438 X=237251.1905 Y=4038895.8676 X=237251.5807 Y=4038897.1841 X=237251.8635 Y=4038898.0316 X=237252.2536 Y=4038899.0591 X=237252.6357 Y=4038899.9676 X=237253.1947 Y=4038901.0626 X=237253.6226 Y=4038901.8643 X=237254.2269 Y=4038902.8589 X=237254.7466 Y=4038903.6377 X=237306.7897 Y=4038935.2823	X=237319.4128 Y=4038888.8094 X=237318.7309 Y=4038891.4580 X=237316.7029 Y=4038899.2959
PARCELA 5 USO: Residencial VPO SUPERFICIE: 309,60 m2	PARCELA 6 USO: Infraestructuras 20,46 m2 SUPERFICIE: 20,46 m2
X=237282.2780 Y=4038890.8454	X=237292.7508 Y=4038945.5955

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



X=237270.4277 Y=4038883.6382	X=237298.3753 Y=4038949.0154
X=237270.3423 Y=4038883.5863	X=237299.9889 Y=4038946.3617
X=237279.4338 Y=4038868.6376	X=237294.3662 Y=4038942.9428
X=237279.4857 Y=4038868.5522	
X=237280.3299 Y=4038869.0655	
X=237282.8774 Y=4038864.8761	
X=237283.0156 Y=4038864.6678	
X=237293.8496 Y=4038871.8538	

CONCLUSIÓN.

En virtud de lo anteriormente descrito, la propuesta de reparcelación se considera VIABLE desde el punto de vista urbanístico y en base a las condiciones vertidas por el PEPRICH, informando FAVORABLE y entendiendo puede iniciarse trámite correspondiente según establece el art. 92 de la ley 7/2021 LISTA.

No obstante, la modificación del nuevo parcelario recogido en este informe vendrá supeditado a la aprobación definitiva del modificado de estudio de detalle correspondiente para este área de reforma.”

TERCERO.- Con fecha 12 de agosto de 2022 la Junta de Gobierno Local aprueba con carácter inicial la modificación de “PROYECTO DE REPARCELACIÓN AR-03 “ESPÍRITU SANTO” 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 92 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, artículos 108 a 111 del Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones del PGOU vigente.

CUARTO.- Con fecha 22 de noviembre de 2022 se emite certificado de exposición pública en el que se da cuenta de los siguientes hechos:

“Que consultados los datos obrantes en esta Secretaría a mi cargo resulta que el expediente que tramita este Ayuntamiento relativo a la aprobación inicial de la modificación del proyecto de reparcelación del Área de reforma AR-03 “Espíritu Santo”, presentado por Don Oscar Real Cambas en representación de la entidad Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico S.A.U., se ha cumplimentado el siguiente trámite de información pública:

- *Insertado anuncio de información pública en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento desde el 19 de septiembre al 28 de octubre de 2022.*
- *Notificación a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del proyecto de reparcelación.*
- *Publicación en la página Web de este Ayuntamiento.*
- *Publicación en el portal de transparencia.*
- *Publicación en el BOP de fecha 28.09.2022.*

RESULTA QUE:

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



No consta en el referido expediente alegaciones”

Vistas las siguientes consideraciones jurídicas:

“PRIMERO.- El Proyecto de Reparcelación 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:

- 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 m², 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 aprobado una modificación del proyecto de reparcelación, en la configuración dominical actualmente vigente, y resuelto definitivamente con fecha 28 de noviembre de 2014.

Este nuevo instrumento de ejecución urbanística de ordenación, 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 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

“1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria por la que se adjudiquen fincas, parcelas o solares.

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 103 de la presente Ley.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.


c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

4. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10	
Observaciones		Página	11/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==			

6. Siempre que haya sido recepcionada la correspondiente fase de urbanización, conforme a lo establecido en la presente Ley, la Administración actuante podrá aprobar la concentración de la carga urbanística a que estuvieran sujetas una o varias parcelas de dicha fase en otras parcelas resultantes del proyecto de reparcelación o bien resolver que la afección no produzca efectos respecto de las mismas, siempre que se hubieran constituido garantías al efecto, todo ello en los términos, condiciones y procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.

7. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, la reparcelación podrá motivadamente adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal.”

TERCERO.- El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación será el contemplado en los artículos 108 a 111 del Reglamento de Gestión Urbanística,

1.- Presentado el proyecto de reparcelación se procederá a la aprobación inicial por el Ayuntamiento.

2.- Una vez aprobado inicialmente se abrirá un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

La información pública se deberá anunciar en el Boletín Oficial de la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia.

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la información Pública y Buen Gobierno, y la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, en sus artículos 5.4 y 7 e), y 9 y 13 respectivamente, disponen que:

“Artículo 5.4. La información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables. Se establecerán los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad y la reutilización de la información publicada así como su identificación y localización.”


“Artículo 7. Información de relevancia jurídica.

Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán:

e) Los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban se sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación.”

3.- Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.

4.- Aprobación definitiva que deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigida. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10	
Observaciones		Página	12/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==			

5.- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncio.

CUARTO.- La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

QUINTO.- La inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad se realizará en los términos definidos en el artículo 6 y siguientes del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SEXTO.- El artículo 21. 1 j) de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local dispone que corresponde al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuida al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización, sin perjuicio de la Delegación de competencias que pudieran haberse adoptado

SEPTIMO.- Con fecha 2 de diciembre de 2022, ha sido publicado el ecreto 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.


No obstante lo anterior la Disposición Transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se refiere a los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha ley que podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

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 "*PROYECTO DE REPARCELACIÓN AR-03 "ESPÍRITU SANTO" MEDINA SIDONIA.*"

Se ha de entender expresamente que en relación a todos aquellos aspectos urbanísticos que este nuevo documento no altera ni afecta, permanecen vigentes de acuerdo con el proyecto de reparcelación previamente aprobado."

Visto los antecedentes expuestos se somete a decisión la adopción del siguiente acuerdo:

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	13/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		



PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación de “*PROYECTO DE REPARCELACIÓN AR-03 "ESPÍRITU SANTO" 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 92 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, artículos 108 a 111 del Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones del PGOU vigente.

SEGUNDO.- Publicar la aprobación definitiva del expediente de reparcelación, con notificación personal a los propietarios y demás interesados directamente afectados por la reparcelación.

TERCERO.- Proceder a la formalización del Proyecto de Reparcelación mediante el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de los acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 113.1.

CUARTO.- El presente acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

QUINTO.- Remitir copia de la resolución de aprobación definitiva al órgano competente de Junta de Andalucía.”

Y para que así conste y surta sus efectos correspondientes, expido el presente; con las salvedades del artículo 206 del R. D. 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el ROF, de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Medina Sidonia, a fecha de la firma electrónica.

Vº. Bº.
EL ALCALDE

Fdo. Manuel F. Macías Herrera.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo. Cristina Barrera Merino

Código Seguro De Verificación	6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	06/02/2023 13:13:16
	Cristina Barrera Merino	Firmado	06/02/2023 08:05:10
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6DQDmCE8GlgTTdgtQS7wzA==		

