

E N T R A D A	Registro General Ayuntamiento de Medina Sidonia ref. URB 08-2022	
	Registro Electrónico Común	
	06/02/2023	2023001332E
	Registro Electrónico Común	Hora 08:24

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

UE-3 NORTE CAMPO DE FÚTBOL, calle Acebuche, 11170 Medina Sidonia, Cádiz

PROMOTOR
D. Manuel Candón Martínez

FECHA

Enero 2023

ARQUITECTO

Jesús M. Lucero Sánchez



Firmado digitalmente por LUCERO
SANCHEZ JESUS MANUEL - 75819137M
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-75819137M,
givenName=JESUS MANUEL,
sn=LUCERO SANCHEZ, cn=LUCERO
SANCHEZ JESUS MANUEL - 75819137M



LUCERO
arquitectos

www.luceroarquitectos.es

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

(MEDINA SIDONIA)

Promotor: MANUEL CANDÓN MARTÍNEZ
Arquitecto: JESÚS M. LUCERO SÁNCHEZ
Fecha: ENERO 2023

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
MEMORIA	3
1. AGENTES INTERVINIENTES.....	3
2. INFORMACIÓN PREVIA.....	3
3. ANTECEDENTES.....	3
4. OBJETO	3
5. JUSTIFICACIÓN.....	3
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
7. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	5
8. COSTES DE URBANIZACIÓN.....	7
9. FINCAS APORTADAS.....	7
10. PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	7
11. PARCELAS DE RESULTADO	8
12. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	11
PLANOS	12

MEMORIA

1. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor

- Nombre: Manuel Candón Matfnez
- N.I.F.: 31.209.091-T
- Domicilio: Calle Acebuche, 1
- Población: Medina-Sidonia
- Código postal: 11170
- Teléfono:
- Correo electrónico:

Técnico redactor

- Nombre del técnico: Jesús Manuel Lucero Sánchez
- Nº 786 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz
- N.I.F.: 75819137M
- Domicilio social: c/ San Juan, nº 15
- Población: Medina Sidonia
- Código postal: 11170
- Teléfono: 652454358
- Correo electrónico: jesuslucero@luceroarquitectos.es

2. INFORMACIÓN PREVIA

Se realiza el presente documento en aplicación de las determinaciones del documento de Plan General de Ordenación Urbanística vigente, que establece como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" el de compensación.

3. ANTECEDENTES

El documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Medina Sidonia fue aprobado definitivamente el 20 de enero de 1995 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y adaptado parcialmente a la LOUA por acuerdo de fecha 16/07/2009.

En fecha 15/05/2001 se aprobó por la CPOTU una innovación con carácter de modificación puntual que es el documento actualmente vigente.

El planeamiento aprobado establece como sistema de ejecución para la unidad UE-3 el de compensación, que se regula a tenor de lo dispuesto en los artículos 101 a 104 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y los arts. 186 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU).

Los terrenos que conforman el ámbito de actuación de la unidad de ejecución pertenecen a un solo propietario, por lo que se considera que nos encontramos ante un supuesto de propietario único.

4. OBJETO

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto la redistribución dominical y la distribución de los gastos de urbanización, en el seno del sistema de compensación. Permite dar cumplimiento, en dicho sistema de actuación, a los deberes de equidistribución y cesión.

5. JUSTIFICACIÓN

A tenor de los objetivos explicitados en el apartado anterior, la redacción del presente Proyecto de Reparcelación encuentra su justificación en la necesidad de distribuir los beneficios y cargas en cumplimiento de lo establecido por el art. 88 LISTA y al amparo de lo dispuesto por el art. 92 LISTA, por lo que se refiere al Proyecto de Reparcelación.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de los terrenos que conforman el ámbito de la unidad de ejecución pertenecen a la parcela catastral que se detalla a continuación.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7200401TF3470S0001OU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

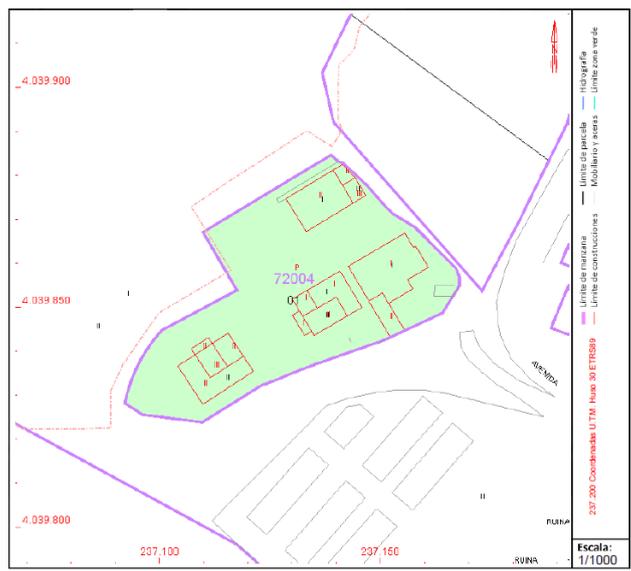
PARCELA

Localización:
CLACEBUCHE 1[]
11170 MEDINA-SIDONIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.017 m²
Año construcción: 1990

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	122
VIVIENDA	1/00/02	16
VIVIENDA	1/01/01	138
VIVIENDA	1/02/01	16
VIVIENDA	2/00/01	158
APARCAMIENTO	2/00/02	34
VIVIENDA	2/01/01	34
VIVIENDA	3/00/01	103
APARCAMIENTO	3/00/02	17
ALMACEN	3/00/03	10
VIVIENDA	3/01/01	44
VIVIENDA	4/00/01	114
OTROS USOS	4/00/02	7
APARCAMIENTO	4/00/03	27
VIVIENDA	4/01/01	148
VIVIENDA	4/02/01	29



Superficie gráfica: 2.310 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 21 de Abril de 2022

Se corresponde con la finca registral: nº 5768. Se acompaña nota simple registral.

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se acompaña la ficha urbanística que el PGOU de Medina Sidonia establece para la unidad de ejecución.

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

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

2.- SUPERFICIE APROXIMADA. 2.400 m²

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

4.- CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN Y USOS.

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

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

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

5.- APROVECHAMIENTO: 0,55 m²/m²

6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: 1.320 m²

7.- DENSIDAD BRUTA MÁXIMA: 30 viv/Ha.

8.- NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS: 7

9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

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

11.- INSTRUMENTO DE GESTIÓN: Proyecto de compensación



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de

APROBACIÓN INICIAL

por

EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

en resolución del día

FECHA 1 2 NOV. 1999



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de

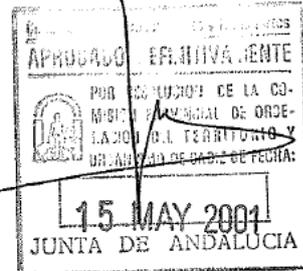
APROBACIÓN PROVISIONAL

por

EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

en resolución del día

FECHA 1 2 MAYO 2000



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"



ESQUEMA DE ORDENACION ESCALA 1:2.000 UNIDAD DE EJECUCION Nº 3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

	DELIMITACION		RESIDENCIAL
	VIARIO RODADO		COMERCIAL
	CALLES PEATONALES		EQUIPAMIENTO
	ESPACIO LIBRE USO PUBLICO		

Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
15 MAY 2001
 JUNTA DE ANDALUCIA

8. COSTES DE URBANIZACIÓN

Los artículos 98, 99 y 100 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal establecen cuáles son los costes económicos que deben reflejarse en el expediente de compensación como gastos de urbanización.

En este caso, dado que el planeamiento general no prevé ningún tipo de cesión de suelo (el viario interior tiene carácter privado), no se establecen cargas de urbanización.

A modo orientativo, a los efectos de prever los costes que las obras de urbanización de la calle privada van a suponer para los adjudicatarios de las parcelas de resultado, se realiza a continuación una estimación de los mismos.

Se ha tomado como referencia la información a usuarios y consumidores sobre estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras para el año 2022 elaborada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Así, el valor de la urbanización completa de una calle se establece en la cantidad de 109,11 €/m², lo que significa un coste de ejecución material total de 431,23 m² x 109,11 €/m² = 47.051,50 €

Considerando un incremento del 25% en concepto de beneficio industrial, gastos generales, honorarios técnicos, gastos financieros, etc., obtenemos un coste total de 58.814,38 €

9. FINCA APORTADA

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 7 del D. 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y el artículo 172 del Reglamento de Planeamiento, se procede a la descripción de la propiedad según el título aportado con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes que la afectan.

Descripción:	<u>Emplazamiento:</u> URBANA, parcela de terreno de naturaleza urbana en la calle Acebuche número 1, de Medina Sidonia. <u>Linderos:</u> Al frente con calle de su situación denominada Acebuche; derecha entrando, camino de Jerez o Hijuela del Pinto; izquierda y fondo, resto de la finca matriz propiedad de los hermanos Candón y otros
Titularidad:	José Candón Martínez, Juan Luis Candón Martínez, Manuel Candón Martínez, Rosalía Candón Martínez, Sebastián Candón Martínez y Manuela Rondán Gamaza
Título de adquisición:	Título de herencia.
Inscripción:	Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, Tomo 1004, Libro 481, Folio 57, Finca 5768. Inscripción 11
Calificación urbanística:	Incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 3 del PGOU de Medina Sidonia
Superficie registral	2.310,00 m ²
Superficie catastral	2.310,00 m ²

10. PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

De acuerdo con lo establecido por el art. 30 LISTA, es un deber vinculado a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, entregar al Ayuntamiento, y con destino

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.

En el presente caso, se opta por esta vía. El 10% del aprovechamiento de la unidad asciende a la cantidad de $0,1 \times 0,55 \times 2.310,00 = 127,05$ u.a.

Se establece como valor de repercusión el 15% del módulo de venta de la VPO en régimen general establecido para Medina: $1.212,80 \text{ €/m}^2$ de superficie útil. El valor unitario referido a la superficie construida sería $1.212,80 \times 0,80 = 970,24 \text{ €/m}^2$. El 15% alcanza el valor de $145,54 \text{ €/m}^2$.

De acuerdo con lo anterior, el valor del aprovechamiento de cesión asciende a la cantidad de $127,05 \times 145,54 = 18.490,56 \text{ €}$

No se establecen otras cesiones de suelo.

11. PARCELAS DE RESULTADO

En cumplimiento de los apartados b, y c, del artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística estatal se procede seguidamente a relacionar las fincas resultantes, incluyendo las que corresponden a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Medina Sidonia.

Las cuotas de participación se asignarán en proporción a la edificabilidad de cada parcela resultante y en relación a la edificabilidad lucrativa total de la Unidad de Ejecución. Dicho coeficiente quedará designado en cada ficha de parcela resultante del presente Proyecto y será el aplicable para la aportación económica a las cargas urbanísticas que le correspondan.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CUOTA	Nº VIVIENDAS
1	380,67	267,45	0,20	1
2	266,11	186,97	0,14	1
3	221,78	155,82	0,12	1
4	423,4	297,48	0,23	1
5	305,96	214,96	0,16	1
6	280,85	197,32	0,15	1
7	431,23	0	0,00	0
TOTAL	3.210,00	1.320,00	1	6

La descripción de las fincas de resultado deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria (arts. 9 LH y 51 RH) y en las NCRH (art. 7).

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

PARCELA	1	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma sensiblemente trapezoidal. Linderos:	
	Norte	Parcela de resultado nº 7
	Sur	Camino del Azocarrem (calle Acebuche)
	Este	Camino del Agraviado (Hijuela del Pinto)
	Oeste	Parcela de resultado nº 2
ADJUDICATARIO	Manuel Candón Martínez	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	380,67	
EDIFICABILIDAD (M ²)	267,45	
Nº VIVIENDAS	1	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	20	

PARCELA	2	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma sensiblemente trapezoidal. Linderos:	
	Norte	Parcela de resultado nº 7
	Sur	Camino del Azocarrem (calle Acebuche)
	Este	Parcela de resultado nº 1
	Oeste	Parcela de resultado nº 3
ADJUDICATARIO	Manuela Rondán Gamaza	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	266,11 m ²	
EDIFICABILIDAD (M ²)	186,97	
Nº VIVIENDAS	1	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	14	

PARCELA	3	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma sensiblemente trapezoidal. Linderos:	
	Norte	Parcela de resultado nº 7
	Sur	Camino del Azocarrem (calle Acebuche)
	Este	Parcela de resultado nº 2
	Oeste	Parcela de resultado nº 4
ADJUDICATARIO	Rosalía Candón Martínez	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	221,78 m ²	
EDIFICABILIDAD (M ²)	155,82	
Nº VIVIENDAS	1	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	12	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

PARCELA	4	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma irregular. Linderos:	
	Norte	Parcela de resultado n° 7
	Sur	Camino del Azocarrem (calle Acebuche)
	Este	Parcela de resultado n° 3
	Oeste	Parcela de resultado n° 7
ADJUDICATARIO	Juan Luis Candón Martínez	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	423,40 m ²	
EDIFICABILIDAD (M ²)	297,48	
N° VIVIENDAS	1	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	23	

PARCELA	5	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma sensiblemente trapezoidal. Linderos:	
	Norte	Parcela catastral 11023A009000240000ZZ
	Sur	Parcela de resultado n° 7
	Este	Camino del Agraviado (Hijuela del Pinto)
	Oeste	Parcela de resultado n° 5
ADJUDICATARIO	Sebastián Candón Martínez	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	305,96 m ²	
EDIFICABILIDAD (M ²)	214,96	
N° VIVIENDAS	1	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	16	

PARCELA	6	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma sensiblemente trapezoidal. Linderos:	
	Norte	Parcela catastral 11023A009000240000ZZ
	Sur	Parcela de resultado n° 7
	Este	Parcela de resultado n° 5
	Oeste	Parcela catastral 11023A009000240000ZZ
ADJUDICATARIO	José Candón Martínez	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	280,85 m ²	
EDIFICABILIDAD (M ²)	197,32	
N° VIVIENDAS	1	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	15	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FÚTBOL"

PARCELA	7	
DESCRIPCIÓN	Parcela de naturaleza urbana procedente de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3 "Norte Campo de Fútbol" Forma irregular. Linderos:	
	Norte	Parcelas de resultado nº 5 y 6. Parcela catastral 11023A009000240000ZZ
	Sur	Parcelas de resultado nº 1, 2, 3 y 4. Camino del Azocarrem (calle Acebuche)
	Este	Parcela catastral 11023A009000240000ZZ
	Oeste	Camino del Agraviado (Hijuela del Pinto)
ADJUDICATARIO	Hnos. Candón Martínez	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Viario privado	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0	
SUPERFICIE (M ²)	431,23 m ²	
EDIFICABILIDAD (M ²)	0	
Nº VIVIENDAS	0	
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	0	

12. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

De acuerdo con el art. 92 LISTA, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

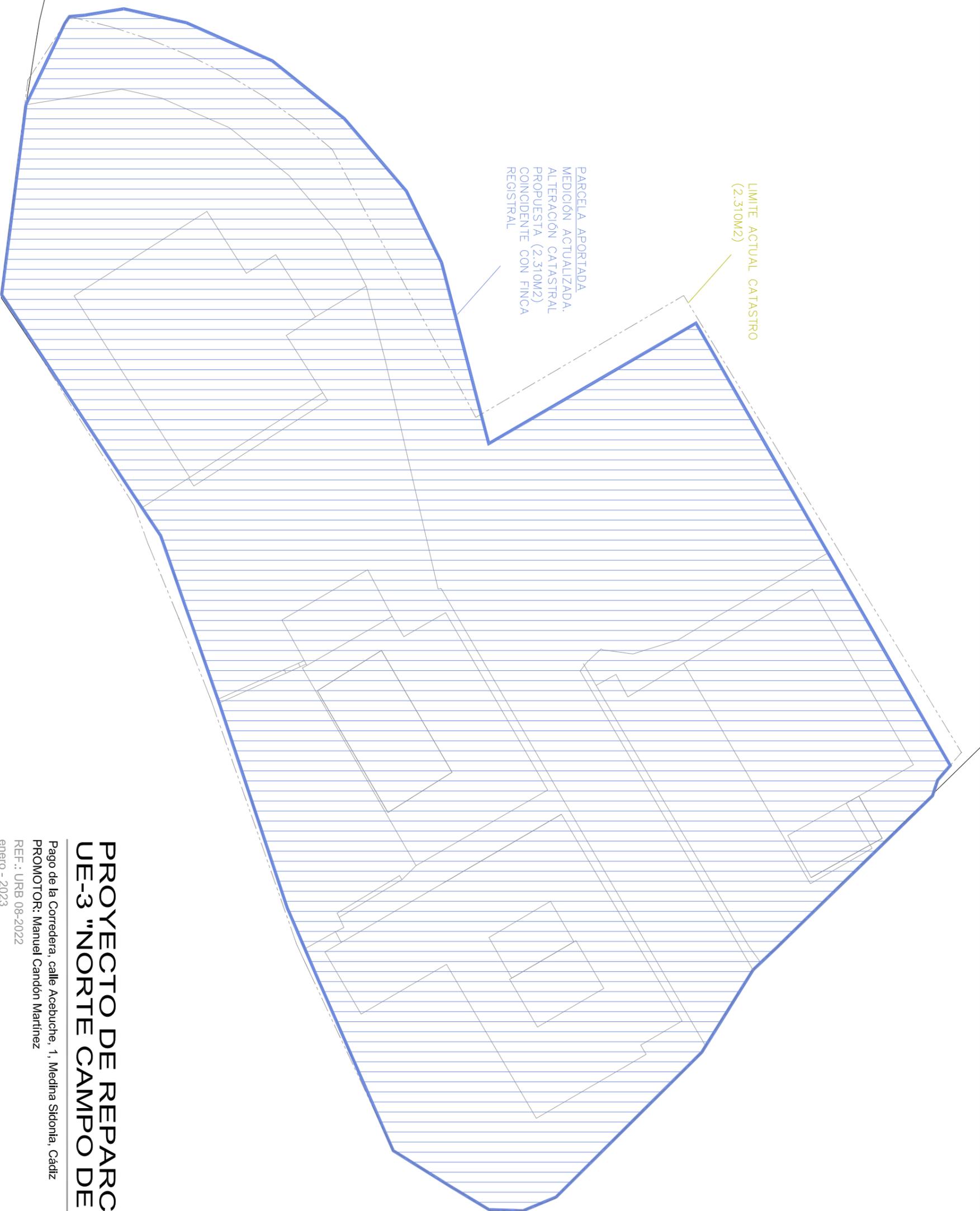
- a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística 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.

En Medina Sidonia, enero de 2023
EL ARQUITECTO

Fdo. Jesús Manuel Lucero Sánchez

PLANOS

- 1.- Situación
- 2.- Ámbito
- 3.- Parcelas aportadas
- 4.- Parcelas de resultado
- 5.- Georreferencias



PARCELA APORTADA
MEDICIÓN ACTUALIZADA.
ALTERACIÓN CATASTRAL
PROPUESTA (2.310M2)
COINCIDENTE CON FINCA
REGISTRAL

LIMITE ACTUAL CATASTRO
(2.310M2)

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FUTBOL"

Pago de la Corredera, calle Acebuche, 1, Medina Sidonia, Cádiz e: 1/250

PROMOTOR: Manuel Cándón Martínez

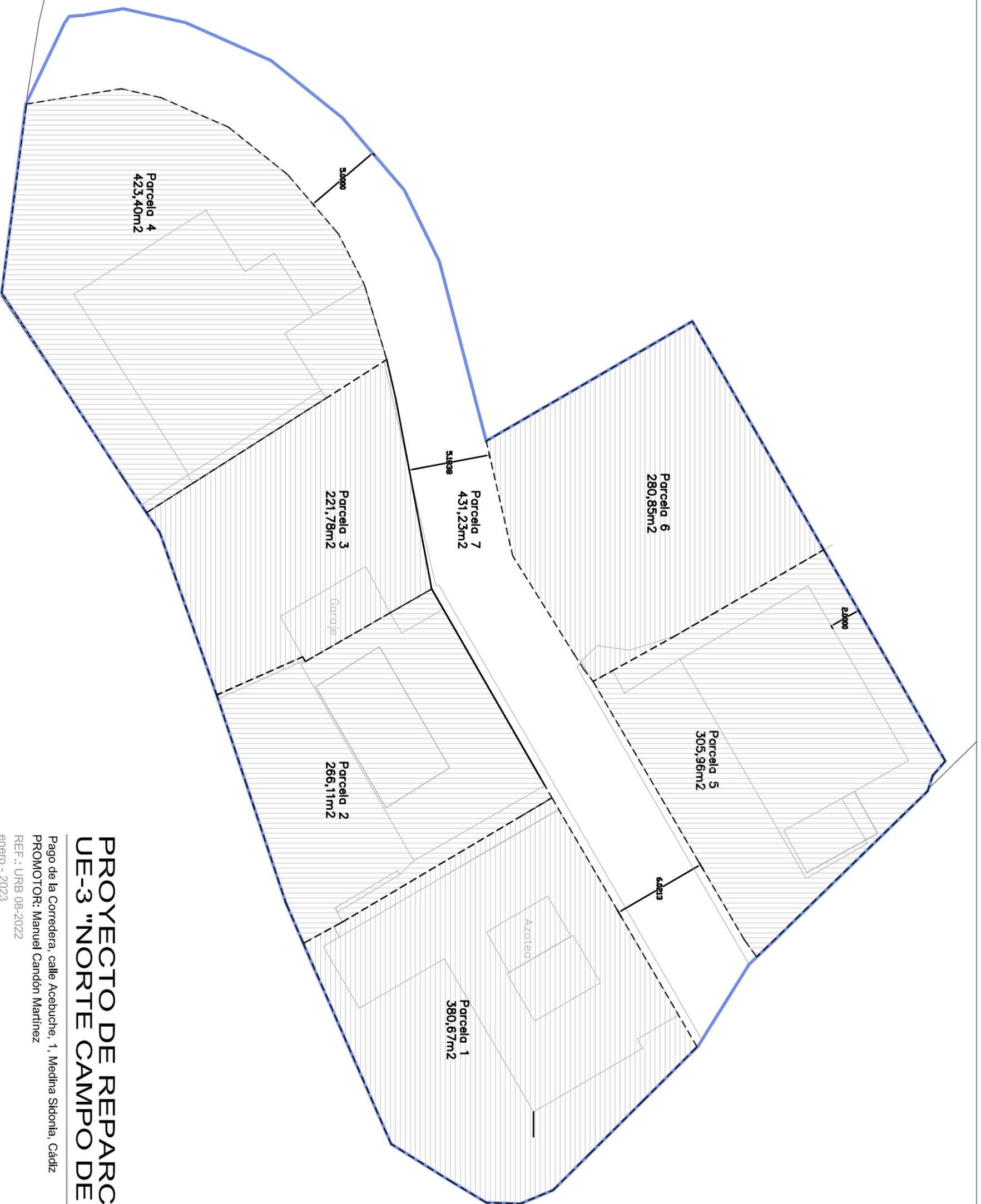
REF.: URB 08-2022

enero - 2023

Parcelas aportadas

ARQUITECTO:

Jesús M. Lucero Sánchez
Col. 786 del C.O.A. de Cadiz



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FUTBOL"

Pago de la Corredera, calle Acebuche, 1, Medina Sidonia, Cádiz e: 1/250

PROMOTOR: Manuel Candón Martínez

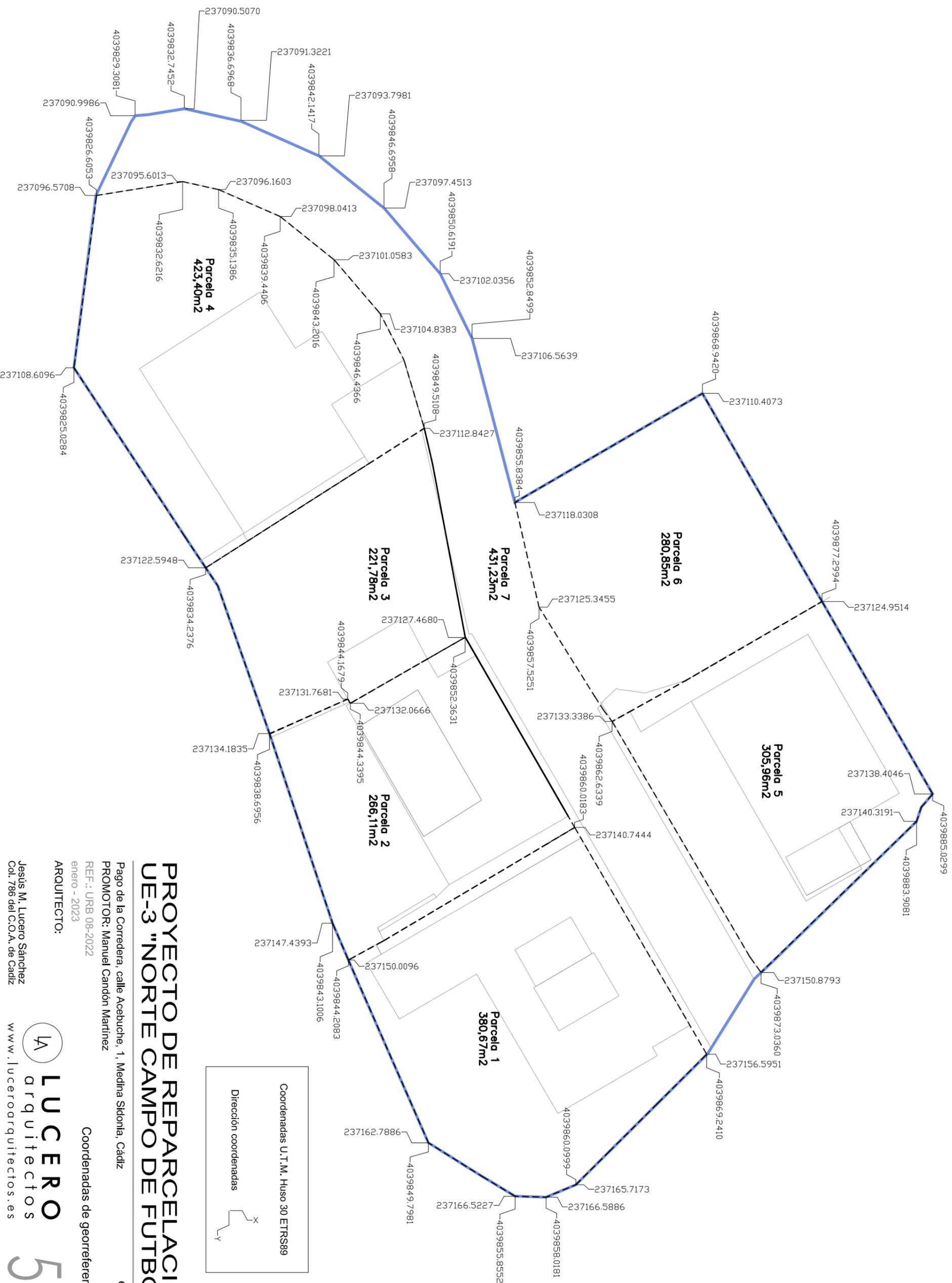
REF.: URB 08-2022

enero - 2023

Parcelas de resultado

ARQUITECTO:

Jesús M. Lucero Sánchez
Col. 786 del C.O.A. de Cádiz



PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-3 "NORTE CAMPO DE FUTBOL"

Pago de la Corredera, calle Acebuche, 1, Medina Sidonia, Cádiz

PROMOTOR: Manuel Candón Martínez

REF.: URB 08-2022

enero - 2023

ARQUITECTO:

Coordenadas de georreferenciadas

e: 1/250

Jesús M. Lucero Sánchez
Col. 786 del C.O.A. de Cadiz

LA LUCERO arquitectos
www.luceroarquitectos.es

5.0