

SOLICITANTE	Manuel Candón Matínez	CIF	31.209.091-T
ASUNTO	PROYECTO DE REPARCELACION - UE-3 "Norte Campo de Fútbol"		
EMPLAZAMIENTO	EMPLAZAMIENTO	Nº FINCA REG.	
	UE-3 "Norte Campo de Fútbol"		
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL	CARTOGRAFÍA PGOU	
			
			
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	<p>SOLICITUD PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE3 NORTE CAMPO DE FUTBOL sin visar y firmado por arquitecto , Jesús Lucero Sánchez, colegiado 786 COA CADIZ.</p>		

Código Seguro De Verificación	rwxfFabb2cp0dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	12/12/2023 11:34:29
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/rwxfFabb2cp0dfN1QxeqhQ==		



NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP Cádiz nº111 de 16/05/1998).
- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSSMM (BOP Cádiz nº248 de 30/12/2009).
- Decreto 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.
- Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (AD. 02/03/2007)

DOCUMENTACIÓN APORTADA

1. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 06.02.2023 y R.E. nº1332:

- Solicitud
- Documento técnico . PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE3 NORTE CAMPO DE FUTBOL sin visar y firmado por arquitecto , Jesús Lucero Sánchez, colegiado 786 COA CADIZ.

2. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 19.04.2023 y R.E. nº3849:

- Solicitud
- Nota simple

1. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 18.05.2023 y R.E. nº463:

- Solicitud
- Documentación para subsanación de deficiencias encontradas: PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE3 NORTE CAMPO DE FUTBOL sin visar y firmado por arquitecto , Jesús Lucero Sánchez, colegiado 786 COA CADIZ.

INFORME TECNICO

Se solicita inicio de trámite administrativo por parte de persona promotora para APROBACIÓN DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-3 "Norte Campo de Fútbol". En la delimitación de la unidad se recogen 2.310,00 m2 de superficie.

En fecha 15.05.2001 se aprobó por la CPOTU una innovación con carácter de modificación puntual de la unidad de ejecución nº3 "Norte Campo de Fútbol" que tuvo como objeto la modificación del ámbito inicialmente propuesto y donde se establece como sistema de ejecución para la unidad el sistema de compensación, uso residencial con ordenanza 3, aprovechamiento de 0.55 y ocupación del 70% entre otros:

Código Seguro De Verificación	rwxfFabb2cp0dfNlQxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	12/12/2023 11:34:29
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/rwxfFabb2cp0dfNlQxeqhQ==		





*** 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"

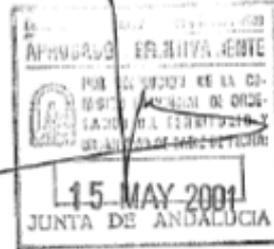
5.- APROVECHAMIENTO: 0,55 m²/m²

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



La ficha urbanística aprobada definitivamente sobre la modificación puntual de la UE3 propone tanto los criterios básicos de ordenación, como la reducción del viario interno a 5,00 m de anchura y además añade que DESAPAREZCA LA CARGA DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN que devenía del viario peatonal de camino de acceso al abrevadero de la fuente de Azocarrem, quedando estos terrenos excluidos del ámbito de delimitación de la UE. Tampoco es de cesión el viario interno, el cual se considera de uso privativo.

En relación a lo anterior, y habiendo revisado la documentación aportada para subsanar las deficiencias señaladas en informe previo, se determina

1. Revisada nota simple aportada, esta arroja una superficie de 2.310,00 m² de finca registral a la que le corresponde 1/6 a cada uno de sus 6 titulares. Estas superficies difieren en cada parcela existente.
2. La edificabilidad máxima permitida es de 0,55 m²/m²s sobrepasándose en las parcelas 1-2-4-5 es decir se excede en todas las edificadas. Además el documento técnico designa 1.320,00 m² de edificabilidad cuando lo correcto es 1.270,50 m² (2.310 x 0,55).

Código Seguro De Verificación	rwxfFabb2cp0dfNlQxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	12/12/2023 11:34:29
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/rwxfFabb2cp0dfNlQxeqhQ==		





3. La superficie mínima de parcela es de 250.00 m2 de superficie según ficha de gestión del PGOU y MP3, incumpléndose este parámetro en la parcela n3 con una superficie de 221.78 m2.
4. El posicionamiento de la edificación dentro de la parcela no se corresponde con lo dispuesto para ninguna zona de ordenanza, encontrando edificaciones adosadas a linderos medianeros o frontales.

A tenor de lo anterior se informa **NO FAVORABLE** a la tramitación del proyecto de reparcelación en cuanto a que la división y las edificaciones existentes no se ajustan al instrumento de ordenación urbanística de aplicación en virtud de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En Medina Sidonia

María I Cuello Gutiérrez
ARQUITECTAMUNICIPAL

Código Seguro De Verificación	rxwfFabb2cp0dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	12/12/2023 11:34:29	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/rxwfFabb2cp0dfN1QxeqhQ==			