

E N T R A D A	Registro General Ayuntamiento de Medina Sidonia	
	ref. URB 08-2022	
	Registro Electrónico Común	
	13/03/2024	2024002694E
	Registro Electrónico Común	Hora 09:19

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

Marzo 2024

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"

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

PROMOTOR

D. Manuel Candón Martínez

FECHA

Marzo 2024

ARQUITECTO

Jesús M. Lucero Sánchez

I. MEMORIA



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: MARZO 2024

ÍNDICE

MEMORIA.....	3
1. AGENTES INTERVINIENTES.....	3
Promotor.....	3
Técnico redactor.....	3
2. ANTECEDENTES.....	3
3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	6
4. RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS.....	6
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	6
6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	6
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES A DEMOLER.....	6
8. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS FINCAS DE RESULTADO.....	6
9. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO.....	6
10. RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	6
11. DETERMINACIÓN DE LAS OPERACIONES JURÍDICAS QUE DEBAN EFECTUARSE DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA HIPOTECARIA.....	7
12. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	7
DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.....	8
DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	10
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	14
PLANOS.....	17

MEMORIA

1. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor

- Nombre: Manuel Candón Martínez
- 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
- N° 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. ANTECEDENTES

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.

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. 210 y ss. del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RG LISTA)

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.

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

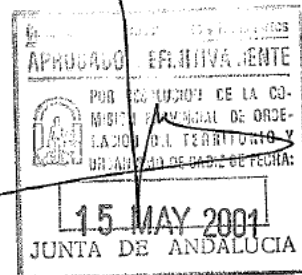
6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: 1.320 m²

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

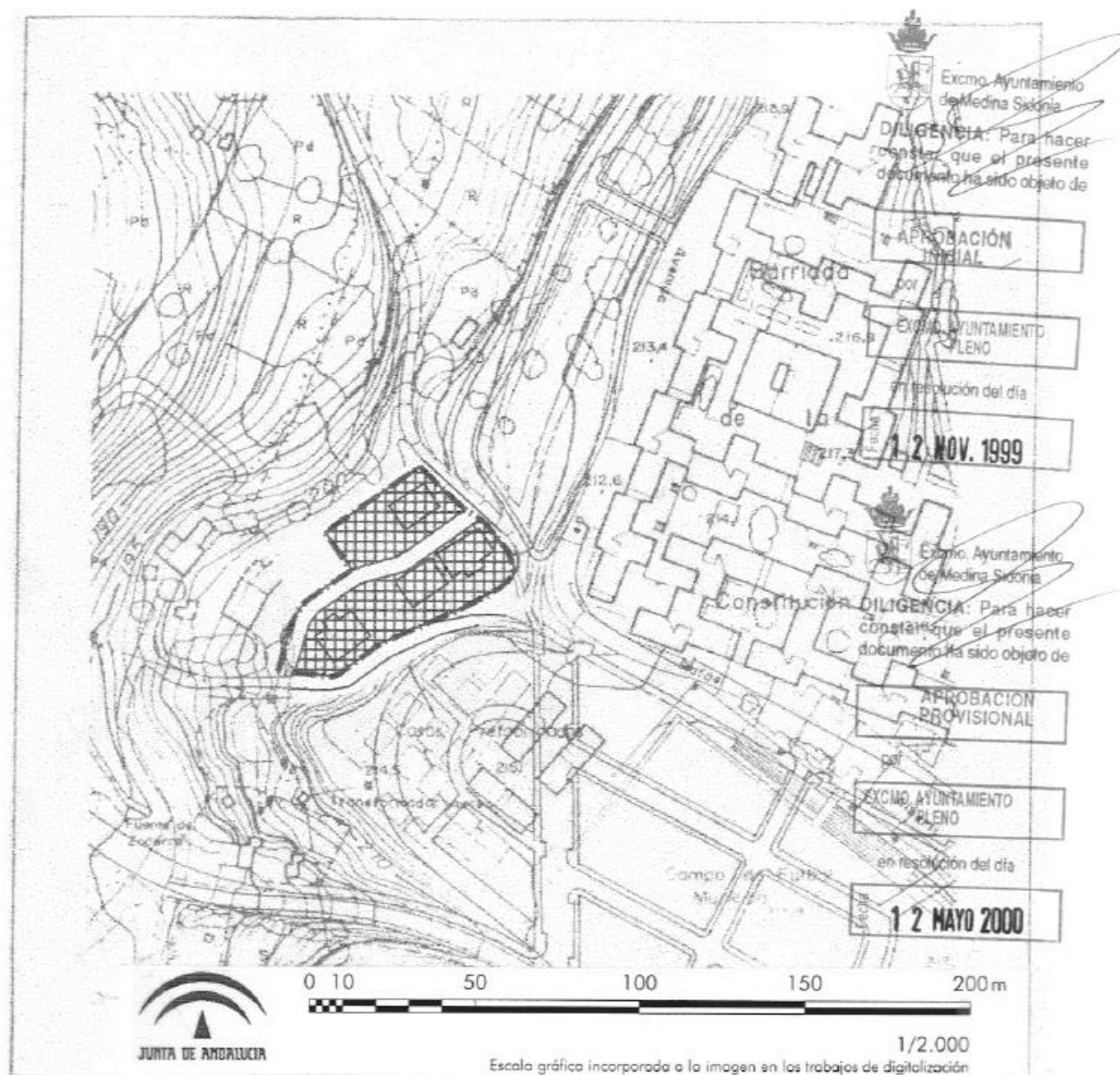
APROBACIÓN PROVISIONAL

por

EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLENO

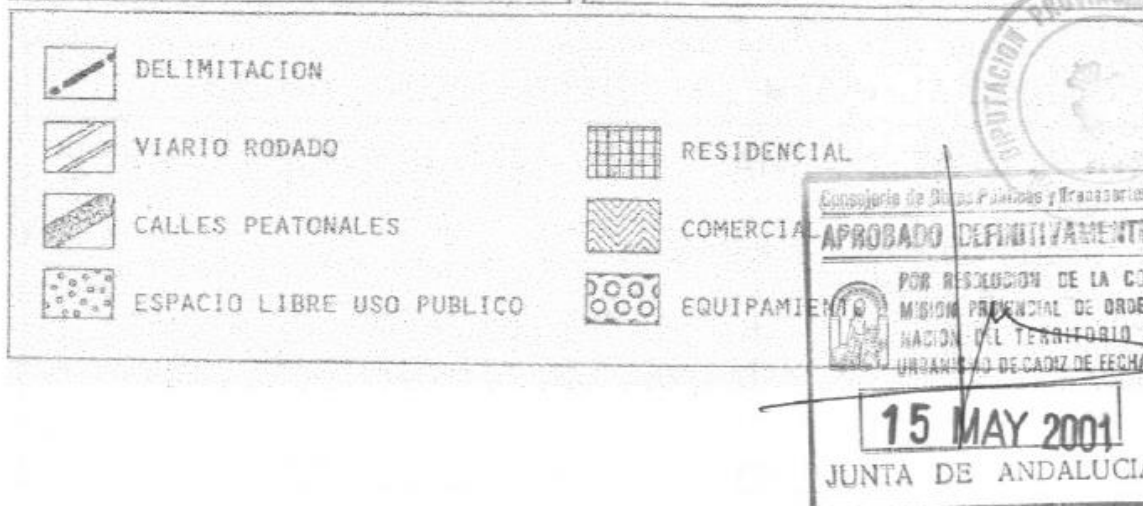
en resolución del día

Fecha 1 2 MAYO 2000



ESQUEMA DE ORDENACION
ESCALA 1:2.000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 3
"NORTE CAMPO DE FÚTBOL"



3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Terrenos situados al noreste del Campo de Fútbol, al final de la calle Rafael Alberti. Cuentan con una superficie de 2.310 m² y no afectan a ningún sistema general. Pertenecen a un solo propietario, por lo que se considera que nos encontramos ante un supuesto de propietario único.

4. RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS

La titularidad del ámbito corresponde a **José Candón Martínez, Juan Luis Candón Martínez, Manuel Candón Martínez, Rosalía Candón Martínez, Sebastián Candón Martínez y Manuela Rondán Gamaza**

5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS DE LAS FINCAS RESULTANTES

Las fincas resultantes se valoran en función del aprovechamiento urbanístico asignado a cada una de ellas, de acuerdo con el siguiente criterio: se establece como valor de la unidad de aprovechamiento el 15% del módulo de venta de la VPO en régimen general establecido para Medina (D. 91/2020): 1.382,44 €/m² de superficie útil. El valor unitario referido a la superficie construida sería $1.382,44 \times 0,80 = 1.105,95$ €/m². El 15% alcanza el valor de 165,89 €/m². El valor de cada parcela resultará de multiplicar esta cantidad por el aprovechamiento asignado.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Dado que en este caso cada propietario ya tiene definida su parte privativa de la parcela, se trata de formalizar la división de acuerdo con la realidad física existente.

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES A DEMOLER

No procede

8. CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACIÓN O TRASLADO A LAS FINCAS DE RESULTADO

No procede

9. DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO

No procede

10. RELACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el art. 189 RG LISTA, el coste de las obras de urbanización comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora.

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 € + IVA**

11. DETERMINACIÓN DE LAS OPERACIONES JURÍDICAS QUE DEBAN EFECTUARSE DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA HIPOTECARIA

Serán de aplicación el Real Decreto 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.

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.

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

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: 7200401TF3470S00010U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ACEBUCHE 1[I]
11170 MEDINA-SIDONIA [CÁDIZ]

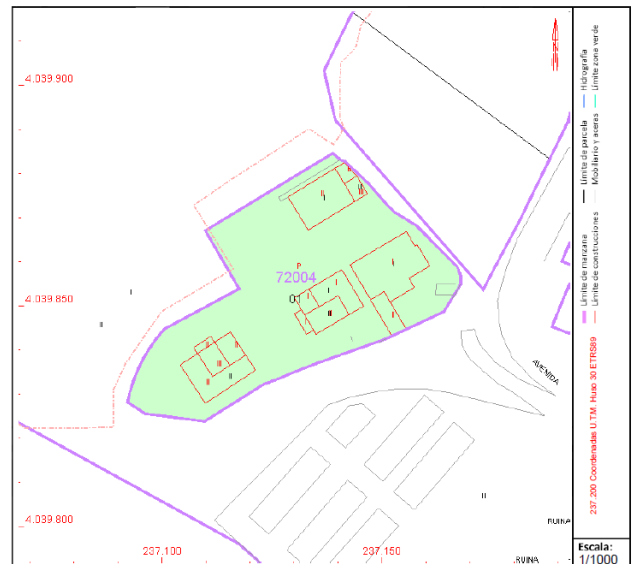
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.017 m²
Año construcción: 1990

Construcción

Destino	Escala/era / 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

PARCELA

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

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, 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: Emplazamiento: URBANA, parcela de terreno de naturaleza urbana en la calle Acebuche número 1, de Medina Sidonia.
Linderos: Al frente con calle de su situación denominada Acebuche; derecha entrando, camino de Jerez o Higuera 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

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

Superficie registral 2.310,00 m²

Superficie catastral 2.310,00 m²

Se acompaña nota simple registral.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MEDINA SIDONIA

Calle Extremadura nº 7 local 9 (Medina-Sidonia)

Tfno: 956410036 Fax: 956775777

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MEDINA SIDONIA Nº: 5768

CRU: 11007000087075

Tomo: 1004 Libro: 481 Folio: 57 Inscripción: 11

DESCRIPCION:

URBANA: Parcela de terreno de naturaleza urbana **en la calle Acebuche número uno de Medina Sidonia. Tiene una superficie de** dos mil trescientos diez metros cuadrados **-2.310 m2-**, lindando: al frente, calle de su situación denominada Acebuche; derecha entrando, camino de Jerez o Higuera del Pinto; e izquierda y fondo, resto de la finca matriz propiedad de los hermanos Candón Martínez y otros. REFERENCIA CATASTRAL: 7200401TF3470S0001OU



TITULARES:

Don **JOSE CANDON MARTINEZ** con D.N.I. 75.738.864-W, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA SEXTA PARTE INDIVISA, por título de herencia**, en virtud de Escritura autorizada el día 6 de Octubre de 1982, por el Notario de Medina Sidonia, D. Ignacio Linares Castrillón. **Inscripción 10ª**, de fecha 3 de Febrero de 1984.

Don **JUAN LUIS CANDON MARTINEZ** con D.N.I. 75.742.531-N, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA SEXTA PARTE INDIVISA, por título de herencia**, en virtud de Escritura autorizada el día 6 de Octubre de 1982, por el Notario de Medina Sidonia, D. Ignacio Linares Castrillón. **Inscripción 10ª**, de fecha 3 de Febrero de 1984.

Don **MANUEL CANDON MARTINEZ** con D.N.I. 31.209.091-T, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA SEXTA PARTE INDIVISA, por título de herencia**, en virtud de Escritura autorizada el día 6 de Octubre de 1982, por el Notario de Medina Sidonia, D. Ignacio Linares Castrillón. **Inscripción 10ª**, de fecha 3 de Febrero de 1984.

Doña **ROSALIA CANDON MARTINEZ** con D.N.I. 31199581N, **titular con carácter privativo por confesión, del pleno dominio de UNA SEXTA PARTE INDIVISA, por título de herencia**, en virtud de Escritura autorizada el día 6 de Octubre de 1982, por el Notario de Medina Sidonia, D. Ignacio Linares Castrillón. **Inscripción 10ª**, de fecha 3 de Febrero de 1984.

Don **SEBASTIAN CANDON MARTINEZ** con D.N.I. 75.740.230-B, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA SEXTA PARTE INDIVISA, por título de herencia**, en virtud de Escritura autorizada el día 6 de Octubre de 1982, por el Notario de Medina Sidonia, D. Ignacio Linares Castrillón. **Inscripción 10ª**, de fecha 3 de Febrero de 1984.

Doña **MANUELA RONDAN GAMAHA** con D.N.I. 31.209.629-D, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de una sexta parte de esta finca, por título de herencia**, en virtud de Escritura

autorizada el día 26 de Febrero de 2020, por el Notario de Medina-Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, con nº de protocolo 336/2020. **Inscripción 11ª**, de fecha 27 de Marzo de 2020.

CARGAS:

CARGAS POR RAZÓN DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:

AFECCION FISCAL por plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire habiéndose alegado exención en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha 27/03/2020 al margen de la Inscripción 11ª.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

ADVERTENCIAS

A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta a Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

MUY IMPORTANTE:

Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria

aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intrasferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

===== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA =====

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 14/06/2022 , antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

En cumplimiento del art. 152 RG LISTA 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	211,75	1/6	1
2	250,41	211,75	1/6	1
3	250,48	211,75	1/6	1
4	410,66	211,75	1/6	1
5	305,96	211,75	1/6	1
6	280,85	211,75	1/6	1
7	430,97	0	0	0
TOTAL	3.210,00	1.270,50	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).

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 (M²)	380,67
EDIFICABILIDAD (M²)	211,75
Nº VIVIENDAS	1
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	1/6

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

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 (M²)	250,41 m²
EDIFICABILIDAD (M²)	211,75
Nº VIVIENDAS	1
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	1/6

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 (M²)	250,48 m²
EDIFICABILIDAD (M²)	211,75
Nº VIVIENDAS	1
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	1/6

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 nº 7
	Sur Camino del Azocarrem (calle Acebuche)
	Este Parcela de resultado nº 3
	Oeste Parcela de resultado nº 7
ADJUDICATARIO	Juan Luis Candón Martínez
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0
SUPERFICIE (M²)	410,66 m²
EDIFICABILIDAD (M²)	211,75
Nº VIVIENDAS	1
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	1/6

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

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 nº 7
	Este Camino del Agraviado (Hijuela del Pinto)
	Oeste Parcela de resultado nº 5
ADJUDICATARIO	Sebastián Candón Martínez
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0
SUPERFICIE (M²)	305,96 m²
EDIFICABILIDAD (M²)	211,75
Nº VIVIENDAS	1
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	1/6

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 nº 7
	Este Parcela de resultado nº 5
	Oeste Parcela catastral 11023A009000240000ZZ
ADJUDICATARIO	José Candón Martínez
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Edificable residencial
CARGAS DE URBANIZACIÓN	0
SUPERFICIE (M²)	280,85 m²
EDIFICABILIDAD (M²)	211,75
Nº VIVIENDAS	1
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	1/6

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 (M²)	430,97 m²
EDIFICABILIDAD (M²)	0
Nº VIVIENDAS	0
CUOTA DE PARTICIPACIÓN (%)	0

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 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 (D. 91/2020): $1.382,44 \text{ €/m}^2$ de superficie útil. El valor unitario referido a la superficie construida sería $1.382,44 \times 0,80 = 1.105,95 \text{ €/m}^2$. El 15% alcanza el valor de $165,89 \text{ €/m}^2$.

De acuerdo con lo anterior, el valor del aprovechamiento de cesión asciende a la cantidad de $127,05 \times 165,89 = 21.076,32 \text{ €}$

No se establecen otras cesiones de suelo.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con el art. 153 RG LISTA, la cuenta de liquidación provisional contendrá la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de las cargas totales de la actuación. En este caso, dado que no existen cargas de urbanización, se repartirá el valor del aprovechamiento de cesión obligatoria anteriormente calculado.

PARCELA	ADJUDICATARIO	CUOTA	VALOR
1	Manuel Candón Martínez	1/6	3.512,72
2	Manuela Rondán Gamaza	1/6	3.512,72
3	Rosalía Candón Martínez	1/6	3.512,72
4	Juan Luis Candón Martínez	1/6	3.512,72
5	Sebastián Candón Martínez	1/6	3.512,72
6	José Candón Martínez	1/6	3.512,72
7	Hermanos Candón Martínez	0,00	0,00
TOTAL		100%	21.076,32

En Medina Sidonia, marzo de 2024
EL ARQUITECTO

Fdo. Jesús Manuel Lucero Sánchez

ANEXO. ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN AL PROYECTO

A1. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CUOTA	Nº VIVIENDAS	OCUPACIÓN %	OCUPACIÓN (M2)
1	380,67	211,75	1/6	1	70,00%	266,47
2	250,41	211,75	1/6	1	70,00%	175,29
3	250,48	211,75	1/6	1	70,00%	175,34
4	410,66	211,75	1/6	1	70,00%	287,46
5	305,96	211,75	1/6	1	70,00%	214,17
6	280,85	211,75	1/6	1	70,00%	196,60
7	430,97	0	0	0	0,00%	0
TOTAL	2.310,00	1.270,50	1	6		

A2. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA	COEF. EDIFICAB.	Nº VIVIENDAS	OCUPACIÓN %	OCUPACIÓN (M2)
1	380,67	420,00	1,10	1	52,93%	201,50
2	266,11	176,65	0,66	1	50,36%	134,00
3	221,78	0,00	0,00	0	0,00%	0,00
4	423,4	307,00	0,73	1	34,48%	146,00
5	305,96	285,00	0,93	1	44,12%	135,00
6	280,85	0,00	0,00	0	0,00%	0,00
7	431,23	0	0,00	0	0,00%	0
TOTAL	2.310,00	1.188,65		4		

A3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS UE 3 Y ORDENANZA 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD			
	Coeficiente	Superficie máxima	
UE 3		1.270,50	
ORDENANZA - Grado 1°	0,50		
ORDENANZA - Grado 2°	0,70		
ORDENANZA - Grado 3°	1,20		
PARCELA MÍNIMA			
	Superficie (m2)	Frente mínimo (m)	
UE 3	250,00		
ORDENANZA - Grado 1°	400,00	15,00	
ORDENANZA - Grado 2°	200,00	15,00	para aislada
ORDENANZA - Grado 3°	100,00	6,50	para adosada
OCUPACIÓN			
	Ocupación máxima		
UE 3	70,00%		
ORDENANZA - Grado 1°	35,00%		
ORDENANZA - Grado 2°	50,00%		
ORDENANZA - Grado 3°	75,00%		
RETRANQUEOS			
	Metros		
UE 3	-		
ORDENANZA - Grado 1°	5,00	a espacio publico	
	4,00	a lindero privado	
ORDENANZA - Grado 2°	3,00	a cualquier lindero	
ORDENANZA - Grado 3°	3,00	a cualquier lindero	

PLANOS

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

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

Marzo 2024

ARQUITECTO

Jesús M. Lucero Sánchez

II. PLANOS



LUCERO
arquitectos

www.luceroarquitectos.es



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

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

PROMOTOR: Manuel Candón Martínez

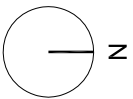
REF.: URB 08-2022

enero - 2023

ARQUITECTO:

e: 1/1500

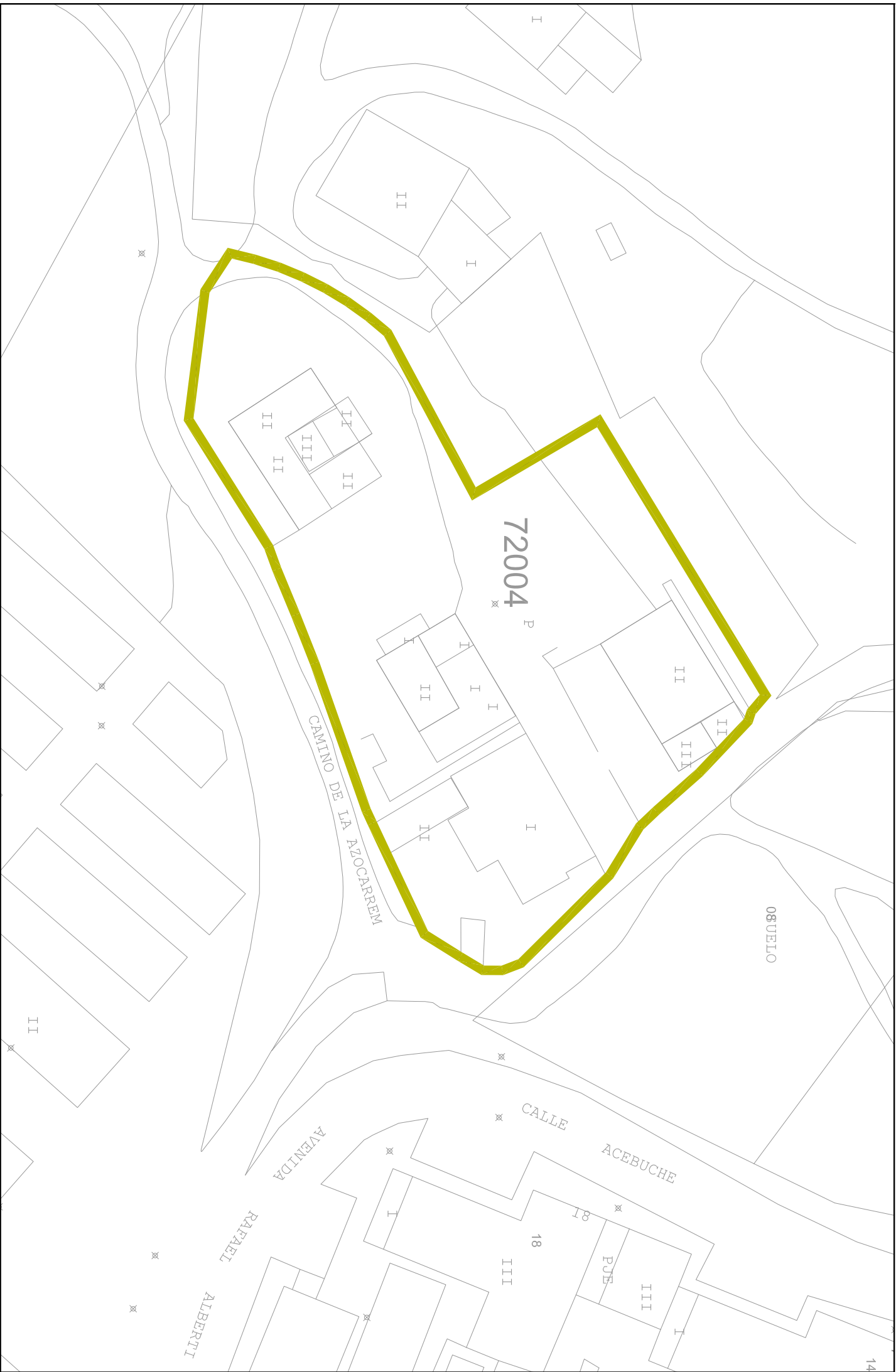
Situación



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

LA LUCERO
arquitectos
www.luceroarquitectos.es

1.0



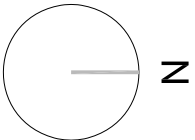
AMBITO UE 3

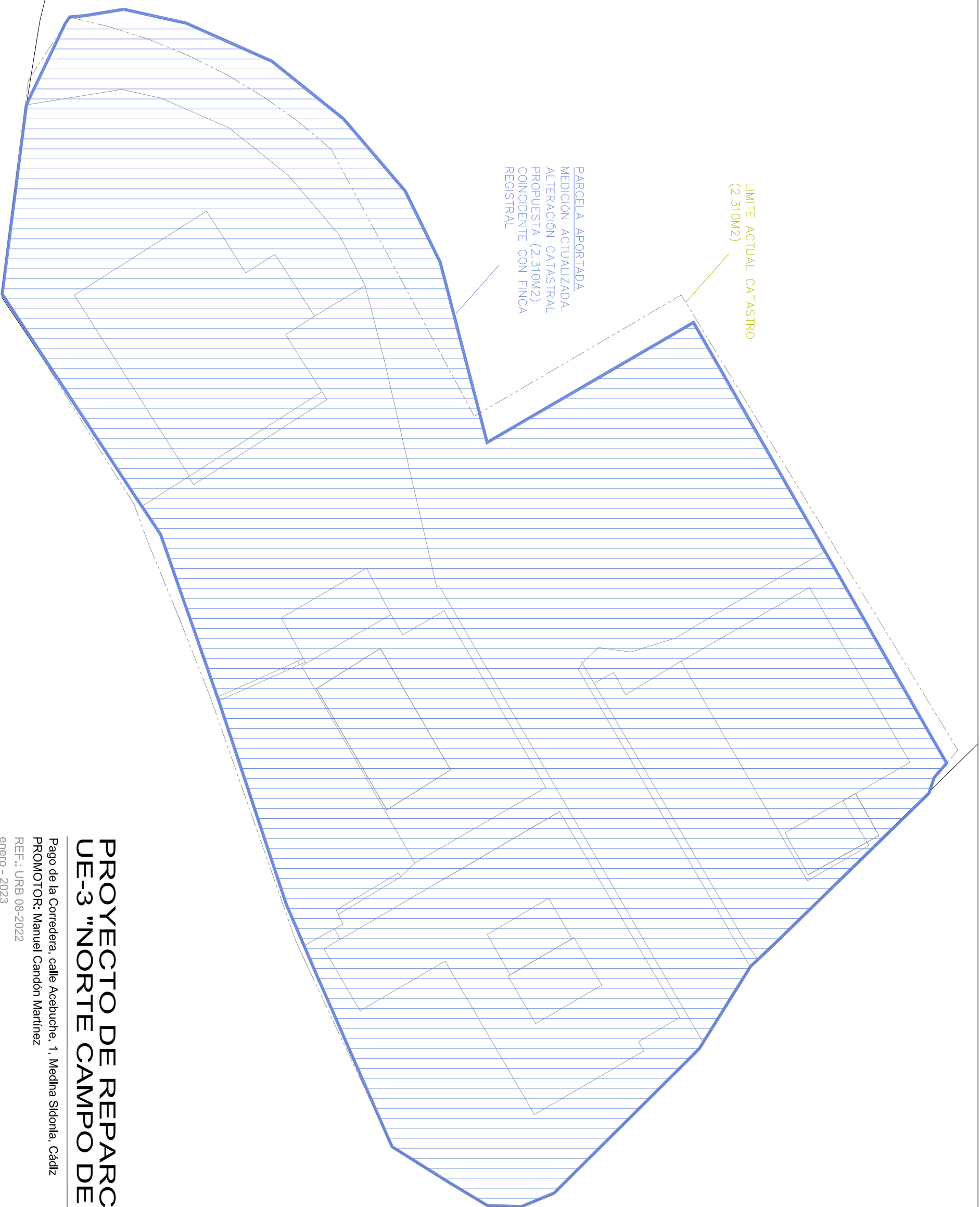
Superficie medición actualizada = 2.310 m2

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

Pago de la Corredera, calle Acebuche, 1, Medina Sidonia, Cádiz e: 1/500
PROMOTOR: Manuel Candón Martínez
REF.: URB 08-2022
enero - 2023
Propuesta de segregación
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
PROMOTOR: Manuel Candón Martínez
REF.: URB 08-2022
enero - 2023
ARQUITECTO: Parcelas aportadas

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
PROMOTOR: Manuel Cándón Martínez
REF.: URB 08-2022
marzo - 2024
ARQUITECTO:

Parcelas de resultado

e: 1/250

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

