



EXPEDIENTE: 13 / 25

SOLICITANTE	Business and building houses S.L.U.	CIF	B87540738																																																			
ASUNTO	MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE AO2 MUSULMANES																																																					
EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REG.																																																			
	A02 MUSULMANES																																																					
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL	CARTOGRAFÍA PGOU																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uso Característico</td> <td colspan="3">Residencial</td> </tr> <tr> <td>Aprovech. medio (m2/m2s)</td> <td colspan="3">1,27</td> </tr> <tr> <td>Nº max. vdas.</td> <td colspan="3">17</td> </tr> <tr> <td>Aprovech. objetivo (m2)</td> <td colspan="3">2.255</td> </tr> <tr> <td>Cesiones suelo</td> <td>Espacio Libre</td> <td colspan="2">Viarío</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Manzana</th> <th>Uso Pormenor.</th> <th>m2 suelo</th> <th>m2 techo</th> </tr> <tr> <td>V1</td> <td>Vivienda</td> <td>271</td> <td>352</td> </tr> <tr> <td>V2</td> <td>Vivienda</td> <td>861</td> <td>1.119</td> </tr> <tr> <td>V3</td> <td>Vivienda</td> <td>603</td> <td>784</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1.735</td> <td>2.255</td> </tr> </tbody> </table>			CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				Uso Característico	Residencial			Aprovech. medio (m2/m2s)	1,27			Nº max. vdas.	17			Aprovech. objetivo (m2)	2.255			Cesiones suelo	Espacio Libre	Viarío					35	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS				Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo	V1	Vivienda	271	352	V2	Vivienda	861	1.119	V3	Vivienda	603	784			1.735
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																																																						
Uso Característico	Residencial																																																					
Aprovech. medio (m2/m2s)	1,27																																																					
Nº max. vdas.	17																																																					
Aprovech. objetivo (m2)	2.255																																																					
Cesiones suelo	Espacio Libre	Viarío																																																				
			35																																																			
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS																																																						
Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo																																																			
V1	Vivienda	271	352																																																			
V2	Vivienda	861	1.119																																																			
V3	Vivienda	603	784																																																			
		1.735	2.255																																																			
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	SOLICITUD																																																					
REDACCIÓN	ARQUITECTOS: Jesús Manuel Lucero Sánchez - Nº 786 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz																																																					
NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	PGOU DE MEDINA SIDONIA – AD 20.01.95 BOP 111 16.05.98 PEPRICH (AD. 02.03.2007) Modificado del Estudio de Detalle del Área de Ordenación AO-02 AD (26.04.2023)																																																					

Código Seguro De Verificación	JfxMNhfJ4EnzkjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	20/02/2025 14:46:52
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/JfxMNhfJ4EnzkjTmoZXRBA==		



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 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (AD. 02/03/2007 BOP Cádiz 17/07/2007).
- Modificado del Estudio de Detalle del Área de Ordenación AO-02 AD.26.04.2023

DOCUMENTACIÓN APORTADA

1. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 09.01.2025 y R.E. nº196:
 - Solicitud
 - Documento para modificación de ED correspondiente a la AO-02 calle musulmanes.

INFORME TÉCNICO

1. Se solicita informe técnico para admisión a trámite de **MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE del Área de Ordenación AO-02 "Calle Musulmanes"**, incluida en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia.

El Excmo. Ayto. de Medina Sidonia en sesión plenaria de 02.03.2007 aprobó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (en adelante, PEPRICH), así como del Catálogo de Elementos Arquitectónicos que forma parte del mismo.

2. EL sector constituido como **ÁREA DE ORDENACIÓN 02** según el PEPRICH es de uso global residencial y se clasifica como suelo urbano consolidado incluyéndose su ordenación detallada (usos, alineaciones y condiciones e intensidades de la edificación dentro del Plan Especial y su posterior desarrollo de alineaciones y rasantes en el Estudio de Detalle con aprobación definitiva a fecha 21 de mayo de 2009 el cual fue modificado según Estudio de detalle aprobado en JGL de fecha 26 de abril de 2023.

El documento vigente es por lo tanto el Modificado del Estudio de Detalle del Área de Ordenación AO-02 Musulmanes suscrito por el arquitecto Jesús Manuel Lucero Sánchez y depositado en Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 10065, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Medina Sidonia de la Unidad Registral de Cádiz. Situado en el expediente de urbanismo 859/22.

El referido Estudio de Detalle aprobado en 2023 define las alineaciones y ordena los volúmenes (altura y ocupación máxima) respetando las especificaciones del PEPRICH y agotando el aprovechamiento del área.

Código Seguro De Verificación	JfxMNHfJ4EnzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	20/02/2025 14:46:52	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/JfxMNHfJ4EnzKjTmoZXRBA==			

3. Según se establece en el Artículo 94.1 del decreto 550/2022 RLISTA Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
4. La modificación que ahora se propone afecta al ámbito V1 y V2: Se trata de adaptar la volumetría para posibilitar la construcción de promoción inmobiliaria para albergar 11 viviendas, hotel (uso compatible) y garaje según se autoriza en el artículo 94.2 b del RLISTA.

Estado actual



Estado reformado



Manzana	Uso Pormenorizado	m ² suelo bruto	m ² suelo neto	m ² techo
V1	Vivienda	278	278	353
V2	Vivienda	848,53	809,53	1077

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	ALTURAS (sobre rasante)
V1	Residencial 2	278	1 Planta-C. Musulmanes 2 Plantas-Interior
V2	Residencial 2	809,53	1 Planta-C. Musulmanes 2 Plantas-C. Castilla

Código Seguro De Verificación	JfxMNhfJ4EnzKjTmoZRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	20/02/2025 14:46:52
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/JfxMNhfJ4EnzKjTmoZRBA==		





5. Examinada la documentación aportada, se determina que finalmente la modificación propuesta arroja los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL			
USO DEL SUELO		SUPERFICIE NETA (m ²)	SUPERFICIE (m ²)
EDIFICACIÓN	PARCELA V-1	278	1.738,28 m ²
	PARCELA V-2	809,53	
	PARCELA V3-I	492,17	
	PARCELA V3-II	158,58	
VIARIO	PARCELA V-1	-	50 m ²
	PARCELA V-2	39	
	PARCELA V3-I	11	
	PARCELA V3-II	-	
TOTAL SUPERFICIE E.D.		1788,28	1788,28m ²

TIPOLOGÍAS				
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	ALTURAS (sobre rasante)	USOS PLANTAS
V1	Residencial 2	278	1 Planta-C. Musulmanes 2 Plantas-Interior	Residencial / compatibles
V2	Residencial 2	809,53	1 Planta-C. Musulmanes 2 Plantas-C. Castillo	Residencial / compatibles
V3-I	Residencial 2	492,17	1 Planta-C. Musulmanes 2 Plantas-C. Castillo	Residencial
V3-II	Residencial 2	158,58	1 Planta-C. Musulmanes 2 Plantas-C. Castillo, lateral	Residencial

EDIFICABILIDAD Y Nº VIVIENDAS		
PARCELA	M2 DE TECHO (m2 sobre rasante)	VIVIENDAS
V1	353	2
V2	1077	9
V3-I	340	1
V3-II	201,40	1
TOTALES ED	1971,40	13

Revisada la propuesta se determina que no se modifica la edificabilidad ni la superficie de cada parcela, únicamente se altera la posición del volumen de la edificación sobre esta, dejando un vacío entre la parcela V1 Y V2 para adaptarse al desnivel del terreno.

Los usos serán los correspondientes como característicos y complementarios derivados del área de ordenación RESIDENCIAL 2, así como altura máxima en calle Musulmanes de PB + PB + 1 en el resto de alineaciones.

CONCLUSIÓN

- Con arreglo a lo anterior se **informa FAVORABLE** a la admisión a trámite del MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE del Área de Ordenación AO-02 "Calle Musulmanes" para su aprobación inicial en virtud de lo dispuesto en el Artículo 112. Del decreto 550/2022 R-LISTA Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

Código Seguro De Verificación	JfxMNhfJ4EnzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	20/02/2025 14:46:52
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/JfxMNhfJ4EnzKjTmoZXRBA==		





- a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y **durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos** legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
- c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
2. Finalmente y según se recoge en el artículo 4.60 y 4.98 de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia deberá incorporarse al expediente Informe sectorial evacuado por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte Delegación Territorial en Cádiz con carácter preceptivo y vinculante sobre la propuesta planteada: este se solicitará por órgano administrativo competente durante el plazo de información pública conforme se determina en el artículo 112 del RLISTA.

En Medina Sidonia
María I. Cuello Gutiérrez
ARQUITECTA MUNICIPAL

Código Seguro De Verificación	JfxMNhfJ4EnzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	20/02/2025 14:46:52
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/JfxMNhfJ4EnzKjTmoZXRBA==		

