

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.																																													
	AO2 MUSULMANES																																															
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL		CARTOGRAFÍA PGOU																																													
																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uso Característico</td> <td colspan="2">Residencial</td> </tr> <tr> <td>Aprovech. medio (m2/m2s)</td> <td colspan="2">1.27</td> </tr> <tr> <td>Nº max. volas.</td> <td colspan="2">17</td> </tr> <tr> <td>Aprovech. objetivo (m2t)</td> <td colspan="2">2.255</td> </tr> <tr> <td>Cesiones suelo</td> <td>Espacio Libre</td> <td>Viarío</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</th> </tr> <tr> <th>Manzana</th> <th>Uso Pormenor.</th> <th>m2 suelo</th> <th>m2 techo</th> </tr> </thead> <tbody> <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. volas.	17		Aprovech. objetivo (m2t)	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
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																																																
Uso Característico	Residencial																																															
Aprovech. medio (m2/m2s)	1.27																																															
Nº max. volas.	17																																															
Aprovech. objetivo (m2t)	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	aS0TnWDFEmi7LPKE6QjNhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	13/02/2025 09:38:57
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/aS0TnWDFEmi7LPKE6QjNhA==		



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

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.

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.

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.

En concreto establece y especifica los parámetros urbanísticos para las parcelas V1, V2, V3-I, V3-II que componen el área de ordenación 02. A tenor de lo establecido por este documento con aprobación definitiva, la superficie bruta alcanza los 1788,28 m². La parcela V-3 I presenta una superficie bruta de 503.17 m² y neta de 492,17, resultando al aplicar parámetros de edificabilidad 340 m² de techo a los que le corresponde 1 vivienda.

Código Seguro De Verificación	aS0TnWDFEmi7LPKE6QjNhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	13/02/2025 09:38:57	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/aS0TnWDFEmi7LPKE6QjNhA==			

CONCLUSIÓN

Con arreglo a lo anterior, previo inicio del trámite administrativo 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:

- Informe sectorial evacuado por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte Delegación Territorial en Cádiz sobre la propuesta planteada

En Medina Sidonia
María I. Cuello Gutiérrez
ARQUITECTA MUNICIPAL

Código Seguro De Verificación	aS0TnWDFEmi7LPKE6QjNhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	13/02/2025 09:38:57
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/aS0TnWDFEmi7LPKE6QjNhA==		

