



# COLEGIO OFICIAL DE PERITOS E INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES DE CADIZ

|         |                                                 |             |
|---------|-------------------------------------------------|-------------|
| ENTRADA | Registro General Ayuntamiento de Medina Sidonia |             |
|         | Registro Electrónico Común                      |             |
|         | 23/01/2024                                      | 2024000591E |
|         | Registro Electrónico Común                      | Hora 08:41  |

## ANEXO AL PROYECTO DE ADAPTACIÓN CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GIMNASIO en c/ Portugal, 1 de MEDINA SIDONIA (Cádiz)

### OBJETO DEL ANEXO

Se realiza el siguiente anexo con el fin de justificar la superficie construida expuesta en el proyecto arriba descrito y su adecuación a la ordenanza urbanística de aplicación. Dicho proyecto esta visado en el C.O.P.I.T.I. de Cádiz en fecha 23 de agosto de 2023 y con número de Registro 4771/2023

### PETICIONARIO

Se realiza este proyecto por encargo de D. ADRIÁN GUTIÉRREZ MORENO, DNI: 32061170-K, con domicilio en Callejón Virgen del Pago, 29 de Chiclana de la Frontera 11130.

### DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA

Según notificación del Ayuntamiento de Medina Sidonia, recibida el día 19 de enero de 2024 se requiere aportar los siguientes documentos:

- *La actuación pretendida sobrepasa la máxima edificabilidad permitida por la ordenanza del Plan Parcial del SAU-6 donde se ubica, no cumpliendo la normativa urbanística de aplicación.*
- *Por lo tanto deberá adaptar el proyecto pretendido a la ordenanza urbanística de aplicación.*

### JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN PROYECTO

A continuación te presento un resumen completo de los cálculos teniendo en cuenta la información proporcionada:

#### 1. Datos Iniciales:

- Porcentaje de ocupación permitida en planta baja: 80%
- Edificabilidad máxima permitida:  $1.16 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Posibilidad de construir entreplanta hasta un 20% no contabilizado como edificabilidad.
- Superficie de la parcela:  $436.85 \text{ m}^2$
- Superficie construida en planta baja:  $338,14 \text{ m}^2$
- Superficie construida en entreplanta:  $338,14 \text{ m}^2$

## 2. Cálculos:

- a) **Superficie construida en planta baja permitida:** Se permite hasta el 80% de la superficie de la parcela.

✓  $436,85 \text{ m}^2 \times 0,80 = 349,48 \text{ m}^2$

✓ Por lo tanto, la superficie máxima permitida en planta baja es de 349,48 m<sup>2</sup>.

- b) **Edificabilidad máxima permitida:** Es de 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela.

✓  $436,85 \text{ m}^2 \times 1,16 = 506,75 \text{ m}^2$

✓ Esto significa que la superficie total construida (incluyendo planta baja y entreplanta) no debe exceder los 506,75 m<sup>2</sup>.

- c) **Superficie de entreplanta que no cuenta en la edificabilidad:** Hasta un 20% de la superficie construida en planta baja.

✓  $338,14 \text{ m}^2 \times 0,20 = 67,63 \text{ m}^2$

✓ Por lo tanto, hasta 67,63 m<sup>2</sup> de entreplanta no contarán en la edificabilidad.

- d) **Exceso de entreplanta que sí cuenta en la edificabilidad:**

✓ Superficie total de entreplanta: 338,14 m<sup>2</sup>

✓ Superficie de entreplanta que no cuenta: 67,63 m<sup>2</sup>

✓ Exceso:  $338,14 \text{ m}^2 - 67,63 \text{ m}^2 = 270,51 \text{ m}^2$

✓ Este exceso se contabiliza a razón de 0,5 m<sup>2</sup> de edificabilidad por cada m<sup>2</sup> de entreplanta, por lo tanto:

▪  $270,51 \text{ m}^2 \times 0,5 = 135,26 \text{ m}^2$

- e) **Calculando la edificabilidad total con entreplanta:**

✓ Superficie en planta baja: 338,14 m<sup>2</sup>

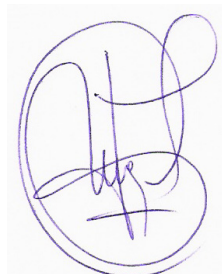
✓ Exceso de entreplanta que cuenta en la edificabilidad: 135,26 m<sup>2</sup>

✓ Edificabilidad total:  $338,14 \text{ m}^2 + 135,26 \text{ m}^2 = 473,40 \text{ m}^2$

## 3. Conclusiones:

- La superficie construida en planta baja de 338,14 m<sup>2</sup> está por debajo del máximo permitido de 349,48 m<sup>2</sup>.
- La edificabilidad total con entreplanta de 473,40 m<sup>2</sup> está por debajo del máximo permitido de 506,75 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, según la justificación expuesta consideramos que la construcción proyectada, de 338,14 m<sup>2</sup> de planta baja y 338,14 m<sup>2</sup> de entreplanta, cumple con la normativa de aplicación.



Medina Sidonia, 22 de enero de 2024  
Manuel García Carrera  
Col.: 1361-Cádiz