

E N T R A D A	Registro General Ayuntamiento de Medina Sidonia	
	ref. ON 19-2021	
	Registro Electrónico Común	
	26/01/2023	2023000943E
	Registro Electrónico Común	Hora 14:01

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE ÁREA DE ORDENACIÓN AO-02 " C / M U S U L M A N E S "

Calle Musulmanes, s/n 11170 Medina Sidonia, Cádiz

PROMOTOR

D. Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García

FECHA

Enero 2023

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

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-02 "C/ MUSULMANES"
(MEDINA SIDONIA)

Promotor: FRANCISCO JAAVIER PEÑA MATEOS E IRENE MORENO GARCÍA
Arquitecto: JESÚS M. LUCERO SÁNCHEZ
Fecha: ENERO 2023

MEMORIA.....	3
1. AGENTES INTERVINIENTES	3
2. ANTECEDENTES	3
3. OBJETO.....	3
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	4
RELACIÓN DE PLANOS.....	6

MEMORIA

1. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor

- Nombres: Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García
- N.I.F.: 48969993A y 32062548L
- Domicilio: Calle Bohórquez 7, 1F
- Población: Medina Sidonia
- Código postal: 11170
- Teléfono:
- Correo electrónico:

Técnico redactor

- Nombre del técnico: Jesús Manuel Lucero Sánchez
- Nº 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

El Estudio de Detalle del área de ordenación AO-02 "c/ Musulmanes" del PEPRICH de Medina Sidonia fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Medina Sidonia celebrada en fecha 21/05/2009 (BOP 239, de 16/12/2009)

3. OBJETO

El presente documento tiene por objeto modificar el Estudio de Detalle para alterar las condiciones de volumen en la parcela V3-l, y, de esta forma, viabilizar urbanísticamente la construcción de una sola vivienda con espacio libre trasero.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se incluye a continuación la información urbanística contenida en el estudio de detalle original.

DATOS DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El territorio que abarca el presente Estudio de Detalle se encuentra en el término municipal de Medina Sidonia (Cádiz), concretamente en el vacío urbano entre la calle Castillo y la calle Musulmanes, estando conformado por cuatro parcelas.

El ED sigue las determinaciones del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia.

La información urbanística de las parcelas es la siguiente:

Suelo:	Urbano
Zonificación:	Área de Ordenación 2 (AO-02 Musulmanes).
Alineaciones y rasantes:	Las determinadas por el presente documento en consonancia con el PEPRICH
Solar Edificable:	1.805 m ² de suelo.
Tipología:	Vivienda entre medianeras, unifamiliar o plurifamiliar.
Fondo máx. Edif.:	-

Retranqueos:	no permitidos
Altura:	1 planta frente a C/ Musulmanes 2 al resto.
Ocupación:	Resultante de las restantes condiciones
Coef. Edif.:	1,27

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y AJUSTE DE SUPERFICIE

De acuerdo con los Títulos de Propiedad y Notas Registrales, las fincas dentro del ámbito de la unidad de actuación con referencia a sus propietarios conocidos y a su superficie, se recogen en los cuadros que siguen:

FINCAS, PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y PORCENTAJE PARTICIPACIÓN DEL ED				
Nº	DATOS DEL PROPIETARIO		SUPERFICIE BRUTA (m²)	% PARTICIPACIÓN
	PROPIETARIO	DOMICILIO		
V1	Promociones Islagras S.L.	c/Celinio Pujazón 13-E	278	15.55
V2	Arquiger Viviendas S.L.	c/Manuel Moreno Mendoza, 17	848,53	47.45
V3-I	Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García	c/Bohórquez, 1F	503,17	28.14
V3-II	Fco y M. Angeles Castillo	c/ Castillo, 02	158,58	8.86
TOTALES			1788,28	100

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de edificación contendrán un anexo donde aparecerá la información necesaria para la urbanización del mismo.

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación se circunscribe al ámbito de la parcela V3-I. Se trata de adaptar la volumetría para posibilitar la construcción de una única vivienda y disponer un espacio libre interior trasero, por ser este el objetivo de la propiedad.

Se considera que la alteración pretendida no supone un menoscabo de las condiciones de adaptación al entorno del conjunto histórico ni un incumplimiento de la normativa aplicable.

Los parámetros establecidos por el ED original para las diferentes parcelas que conforman su ámbito no sufren alteración alguna, y son los que se señalan a continuación.

ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL			
USO DEL SUELO		SUPERFICIE NETA (m²)	SUPERFICIE (m²)
EDIFICACIÓN	PARCELA V-1	278	1.738,28 m²
	PARCELA V-2	809,53	
	PARCELA V3-I	492,17	
	PARCELA V3-II	158,58	
VIARIO	PARCELA V-1	-	50 m²
	PARCELA V-2	39	
	PARCELA V3-I	11	
	PARCELA V3-II	-	
TOTAL SUPERFICIE E.D.		1788,28	1788,28m²

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

La altura máxima prevista en la ordenación del presente ED viene definida en el Plan Especial y es de 1 planta frente a calle Musulmanes y dos plantas en la calle peatonal interior que se propone en el Estudio, calle Castillo; y calle lateral de la parcela V3.

RELACIÓN DE PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. TOPOGRÁFICO
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA
4. EMPLAZAMIENTO. COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
5. ALINEACIONES Y RASANTES
6. ANTEPROYECTO 1
7. ANTEPROYECTO 2
8. ANTEPROYECTO 3



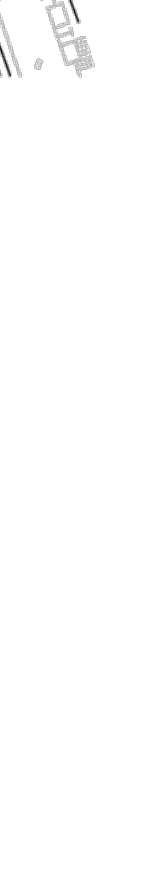
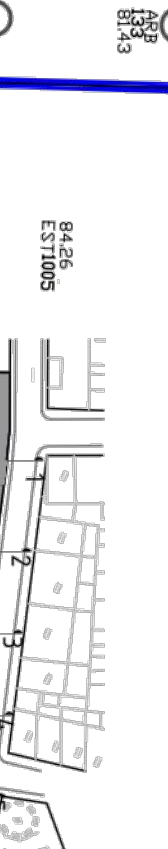
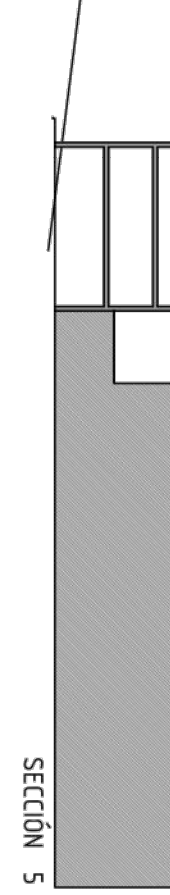
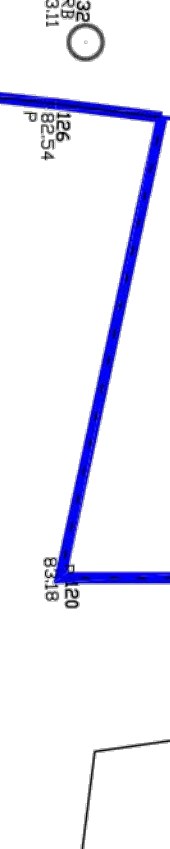
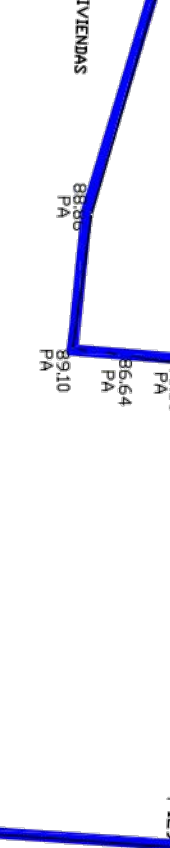
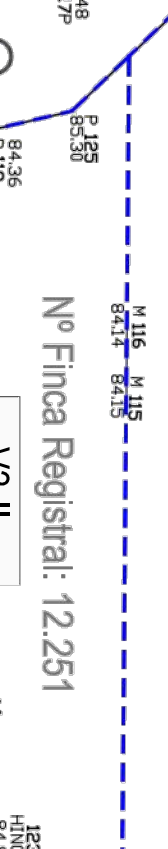
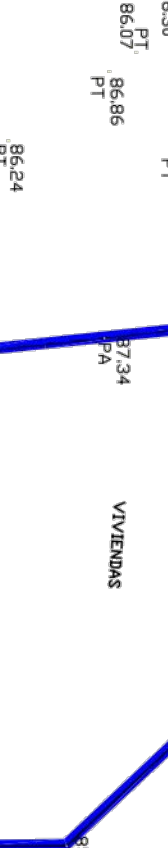
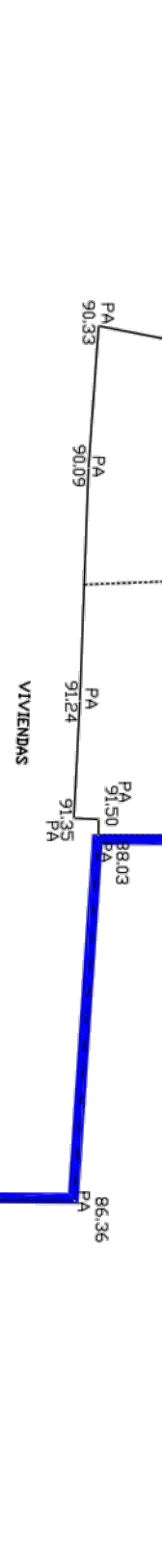
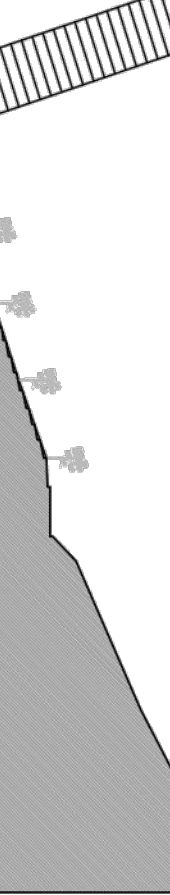
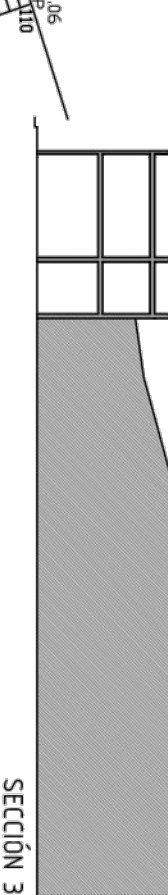
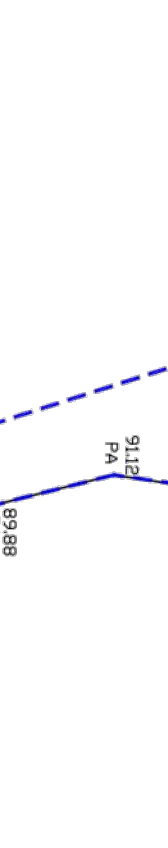
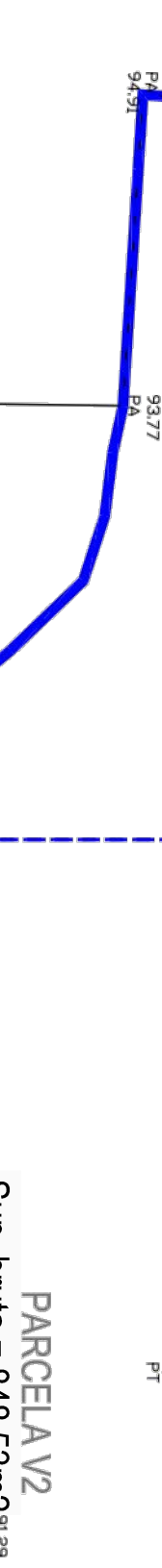
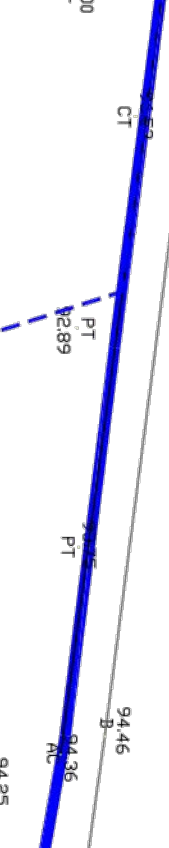
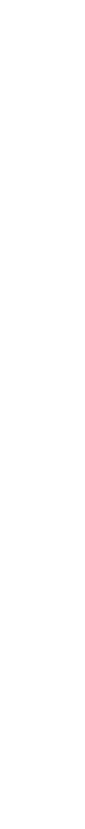
Parcela V3

Parcela V3

Parcela V2 - C/ Musulmanes

Acceso a Parcela V2

Parcela V2



Nº	DATOS DEL PROPIETARIO		SUPERFICIE BRUTA (m²)	% PARTICIPACIÓN
	PROPIETARIO	DOMICILIO		
V1	Promociones Islagras S.L.	c/Celino Puigzon, 13-E	278	15.55
V2	Arguiger Viviendas S.L.	c/Manuel Moreno Mendoza, 17	848,53	47.45
V3-I	Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García	c/Bohórquez, 1F	503,17	28.14
V3-II	Eco y M.Angelès Castillo	c/ Castillo, 02	158,58	8.86
TOTALES			1788,28	100

Vista Aérea



— Límite Área de Ordenación

--- Límite de la Propiedad

Plano Topográfico Actual

Escala: 1/200

V3-I
503,17 m2

PARCELA V3
Sup. bruta = 661,75m2

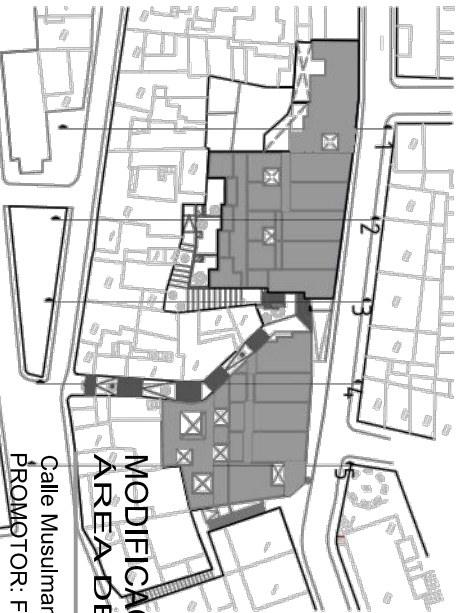
V3-II
158,58 m2

Nº Finca Registral: 12.251

PARCELA V2
Sup. bruta = 848,53m2

Nº Finca Registral: 1.114

AO-02



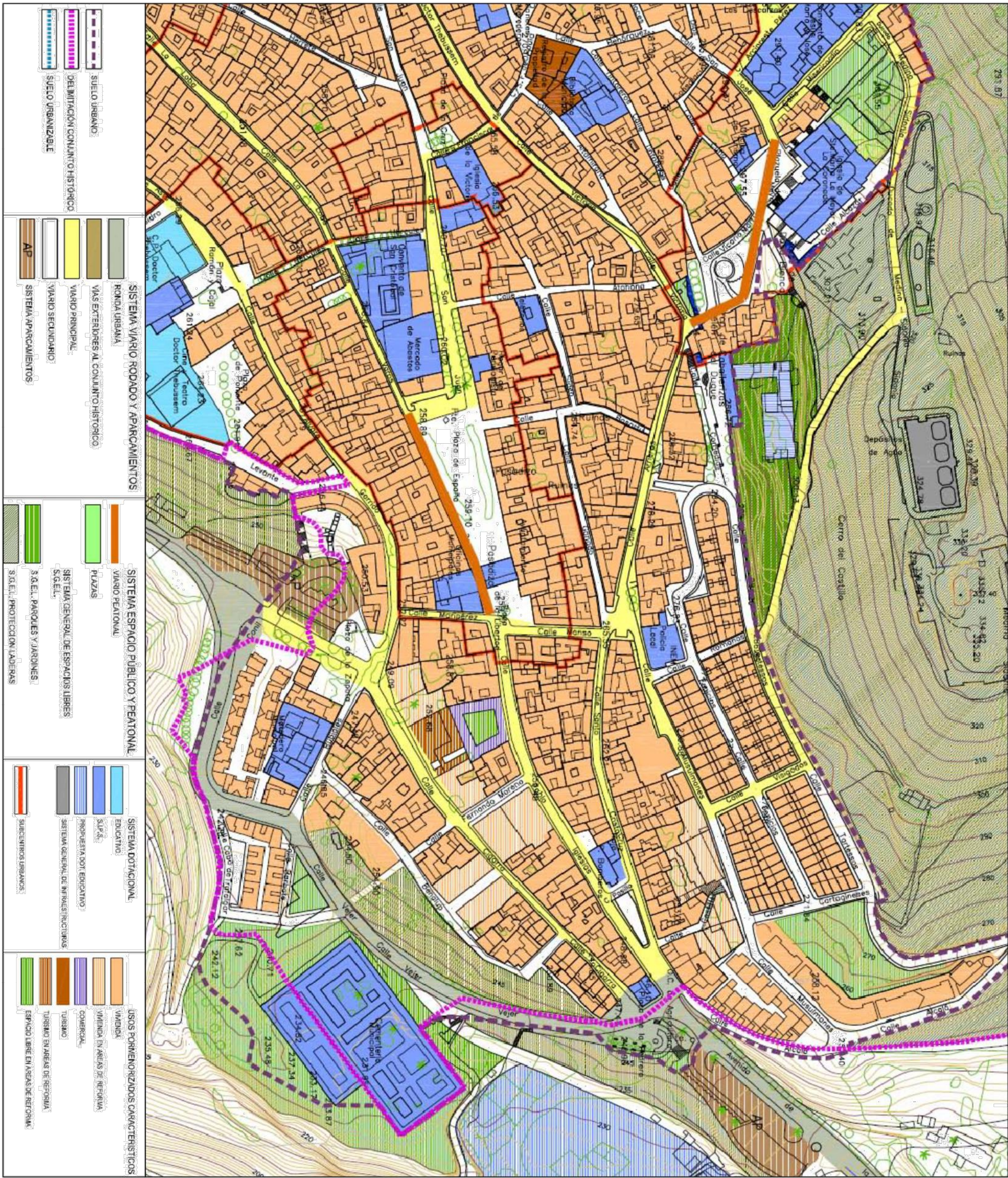
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-02C "C/ MUSULMANES"

Calle Musulmanes s/n, Medina-Sidonia, Cádiz
PROYECTOR: Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García
REF.: DN 19-2021
ene - 23

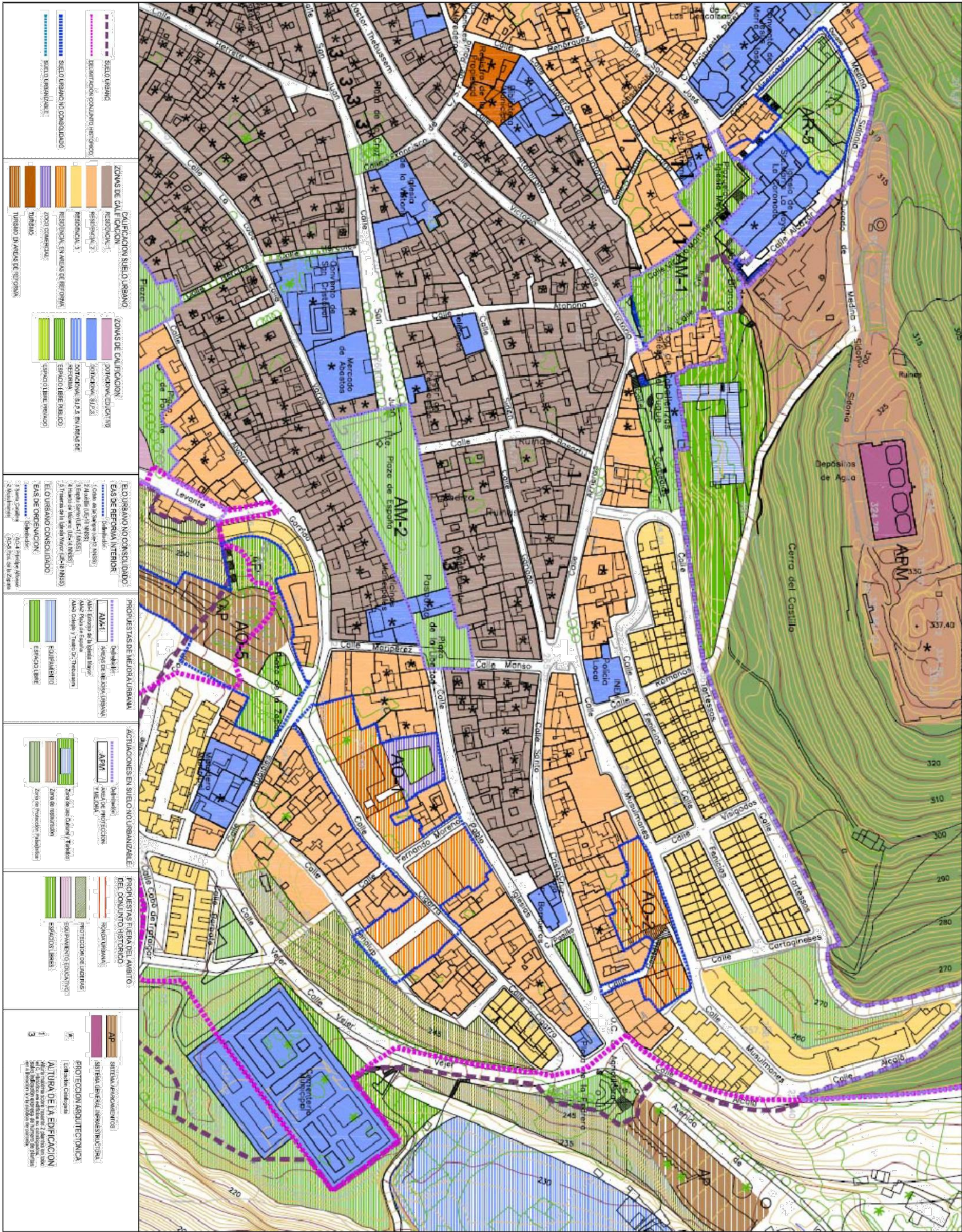
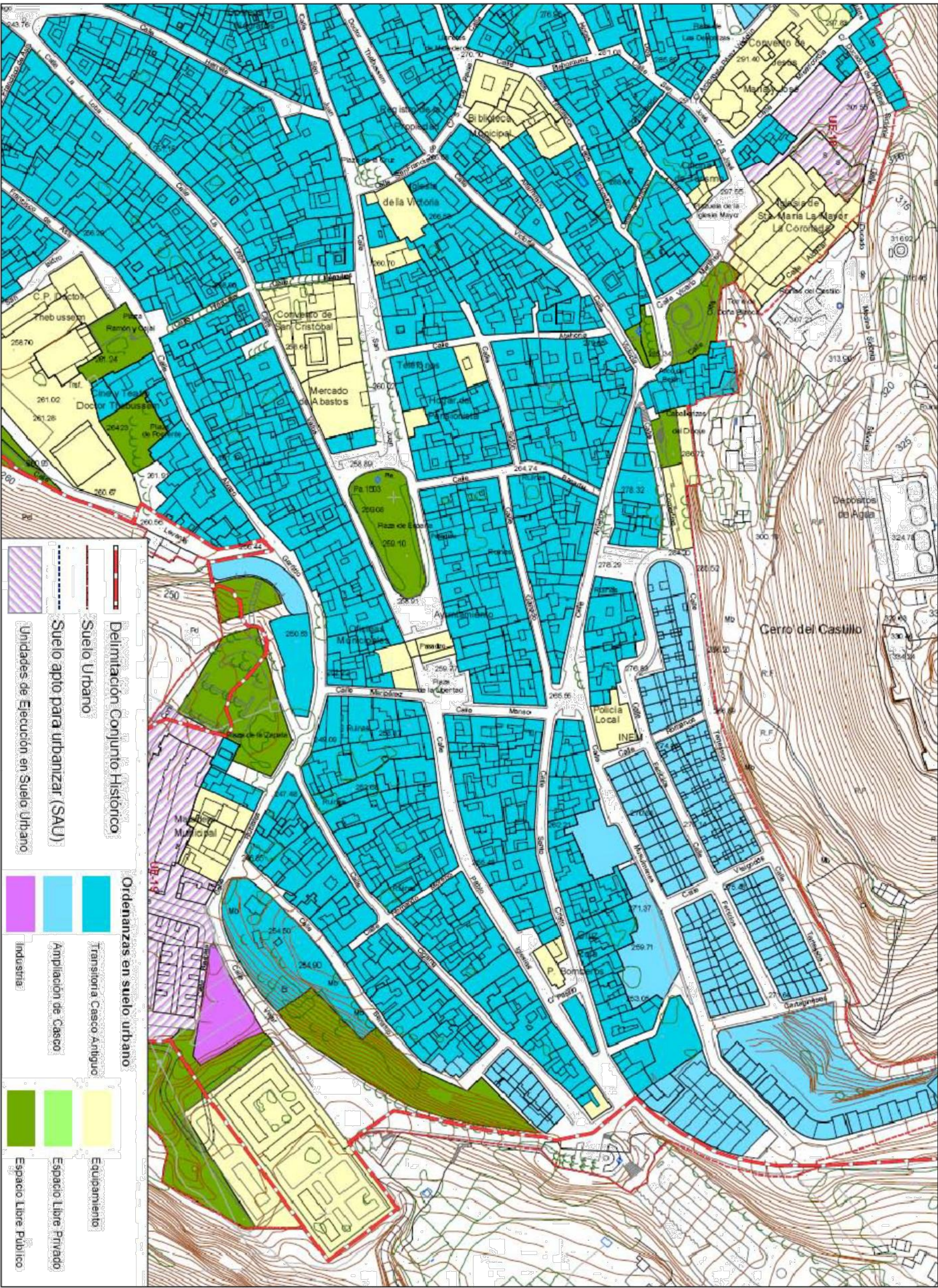
ARQUITECTO:

Jesús M. Lucero Sánchez
col. 786 C.O.A. de Cádiz

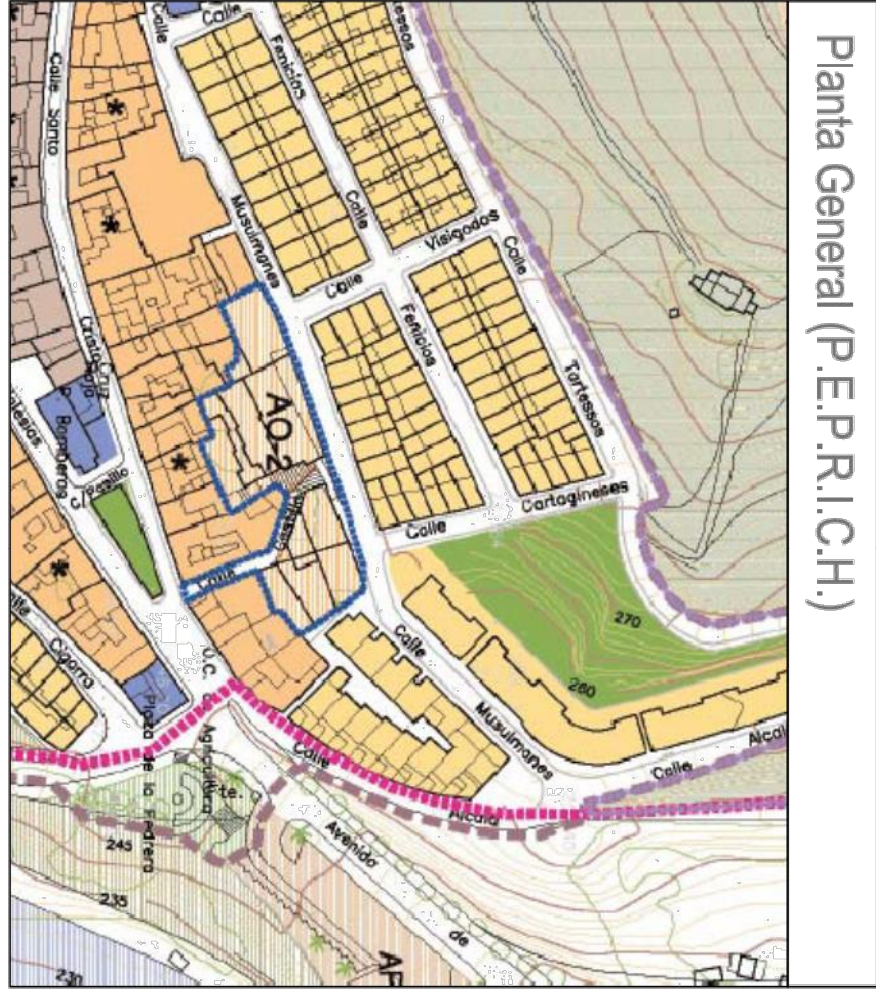
Topográfico y estructura de la propiedad



Información urbanística



Ficha PEPRICH



Ficha modificada

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Uso Característico	Residencial		
Aprovech. medio (m2/m2s)	1,27		
Nº max. viviendas	17		
Aprovech. objetivo (m2)	2270,40		
Suelo Bruto (m2)	1788,28		
Cedónes suelo	Espacio Libre	Vario	50
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenorizado	m2 suelo bruto	m2 suelo neto
V1	Vivienda	278	278
V2	Vivienda	848,53	809,53
V3-I	Vivienda	503,17	492,17
V3-II	Vivienda	158,58	158,58
		1788,28	2270,40

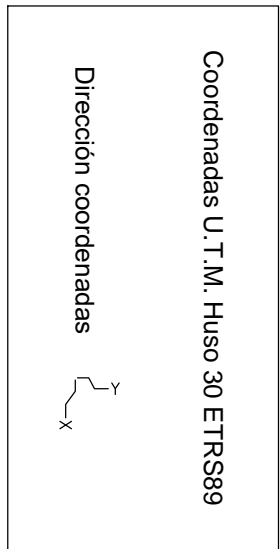
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso Característico	Residencial		
Aprovech. medio (m2/m2s)	1,27		
Nº max. viviendas	17		
Aprovech. objetivo (m2)	2.255		
Cesiones suelo	Espacio Libre		Vario
		35	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenorizado	m2 suelo	m2 techo
V1	Vivienda	271	352
V2	Vivienda	861	1.119
V3	Vivienda	603	784
		1.735	2.255



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

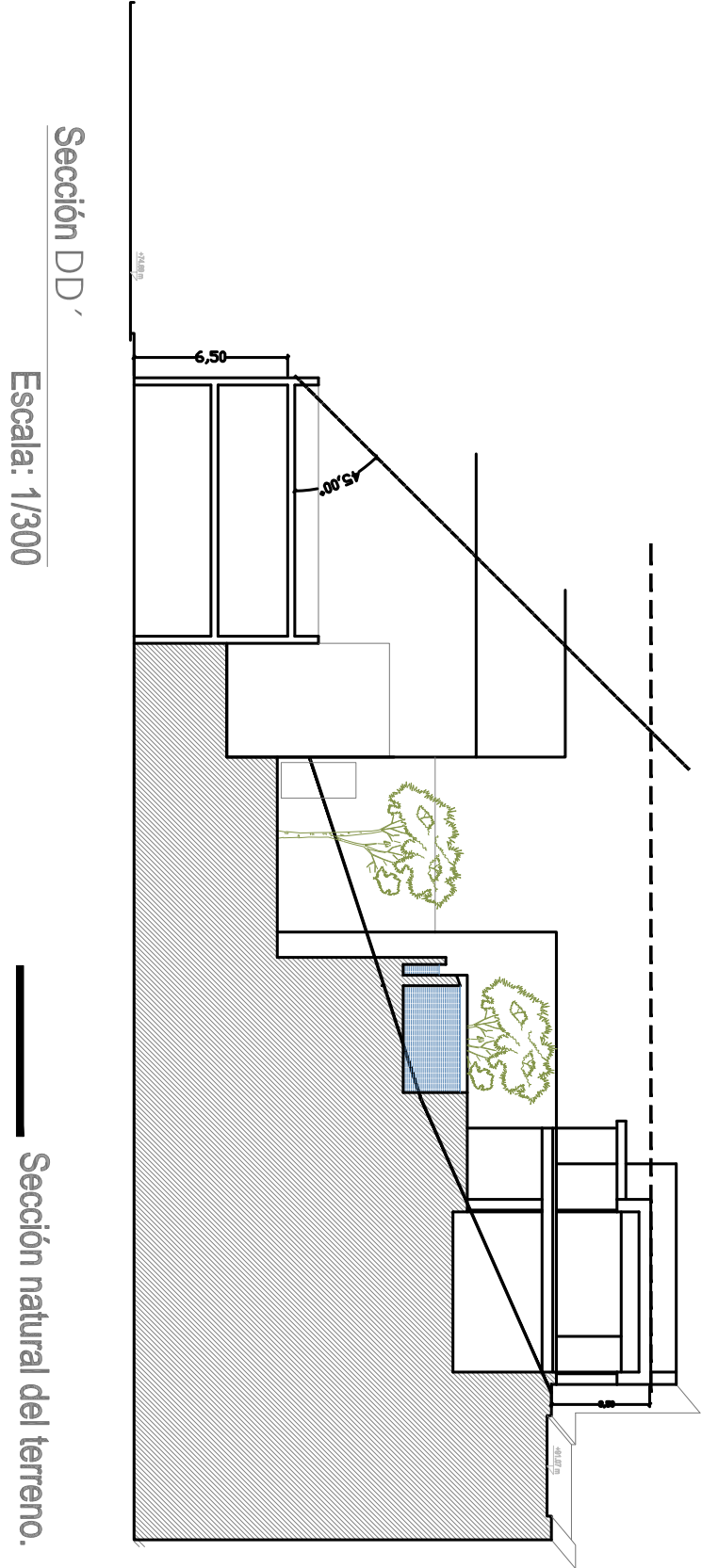
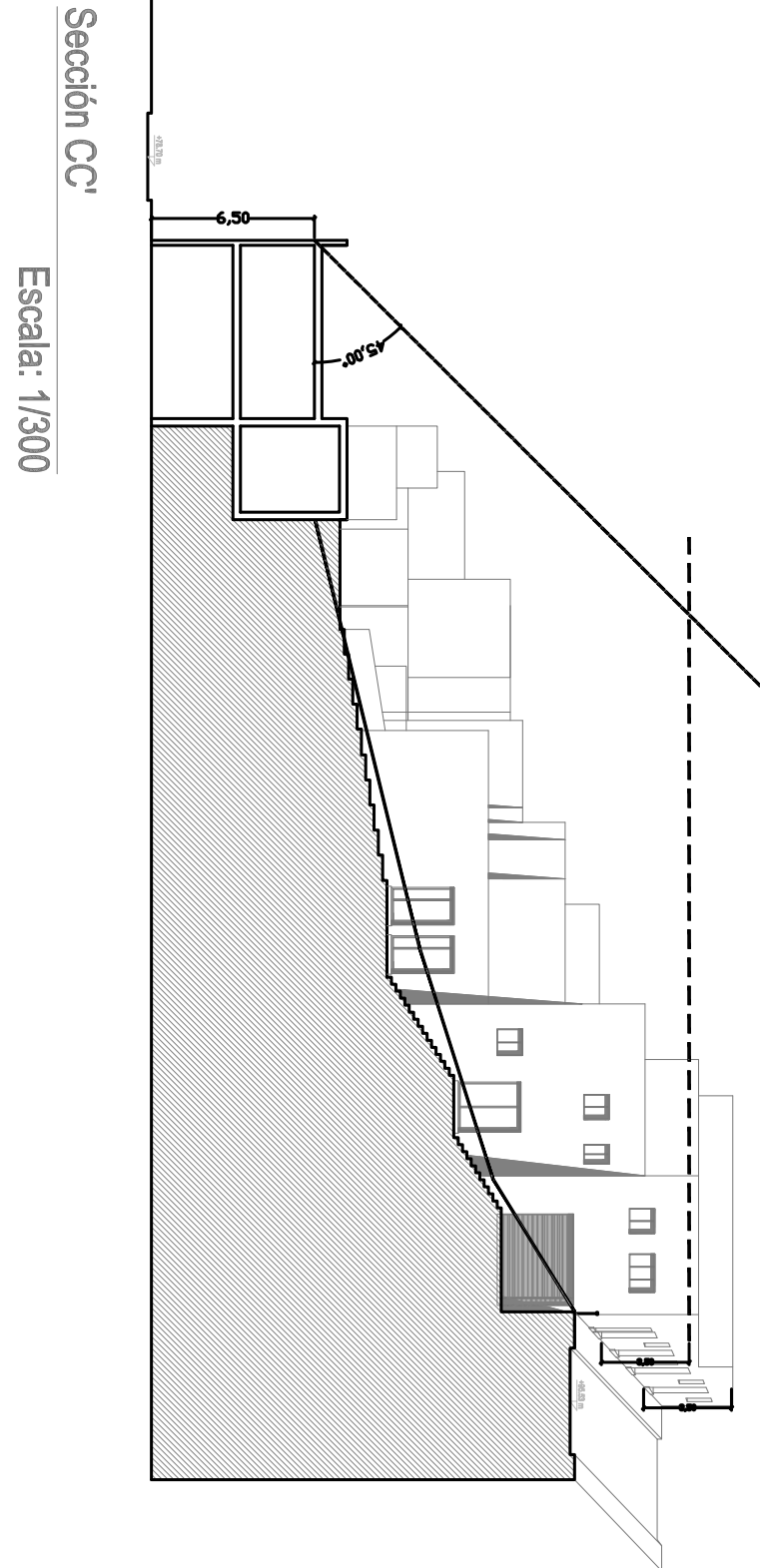
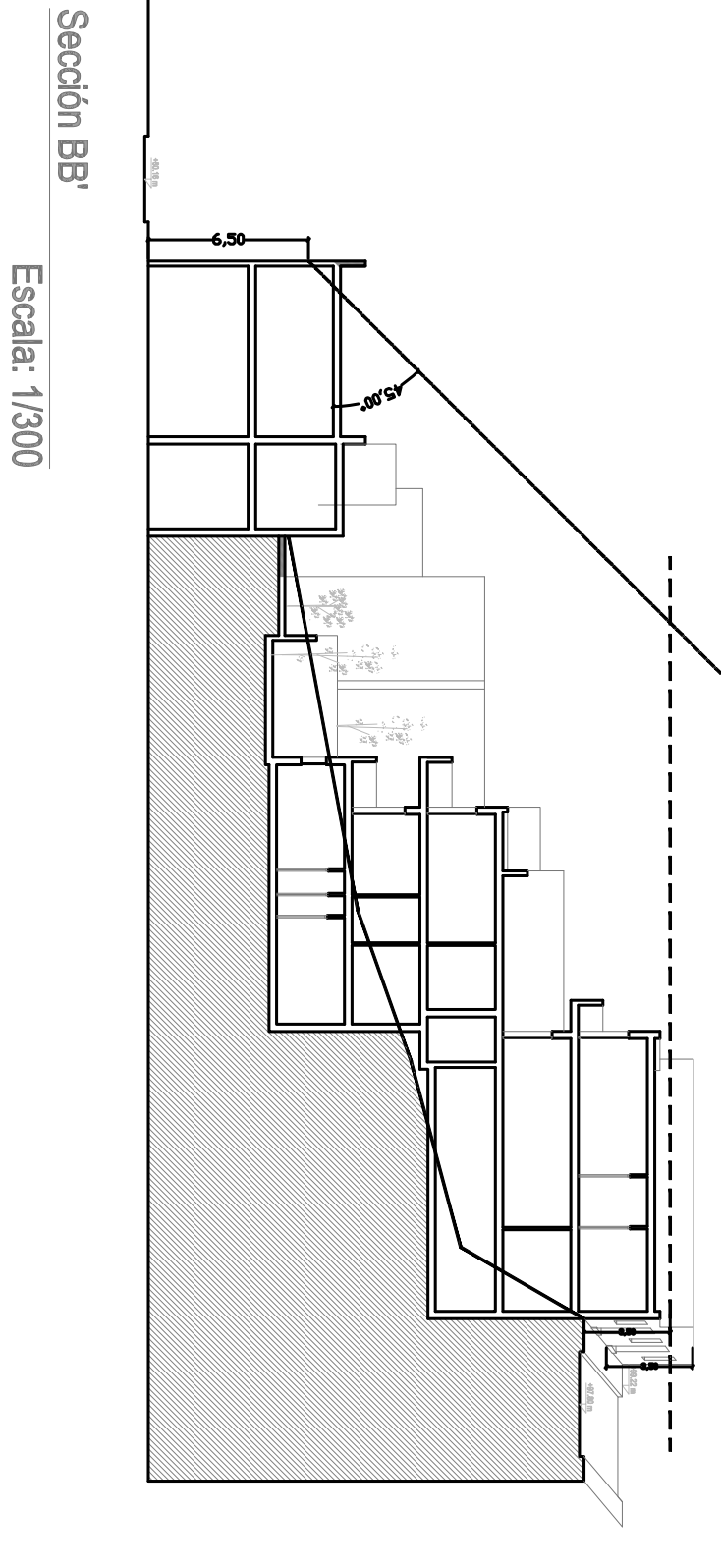
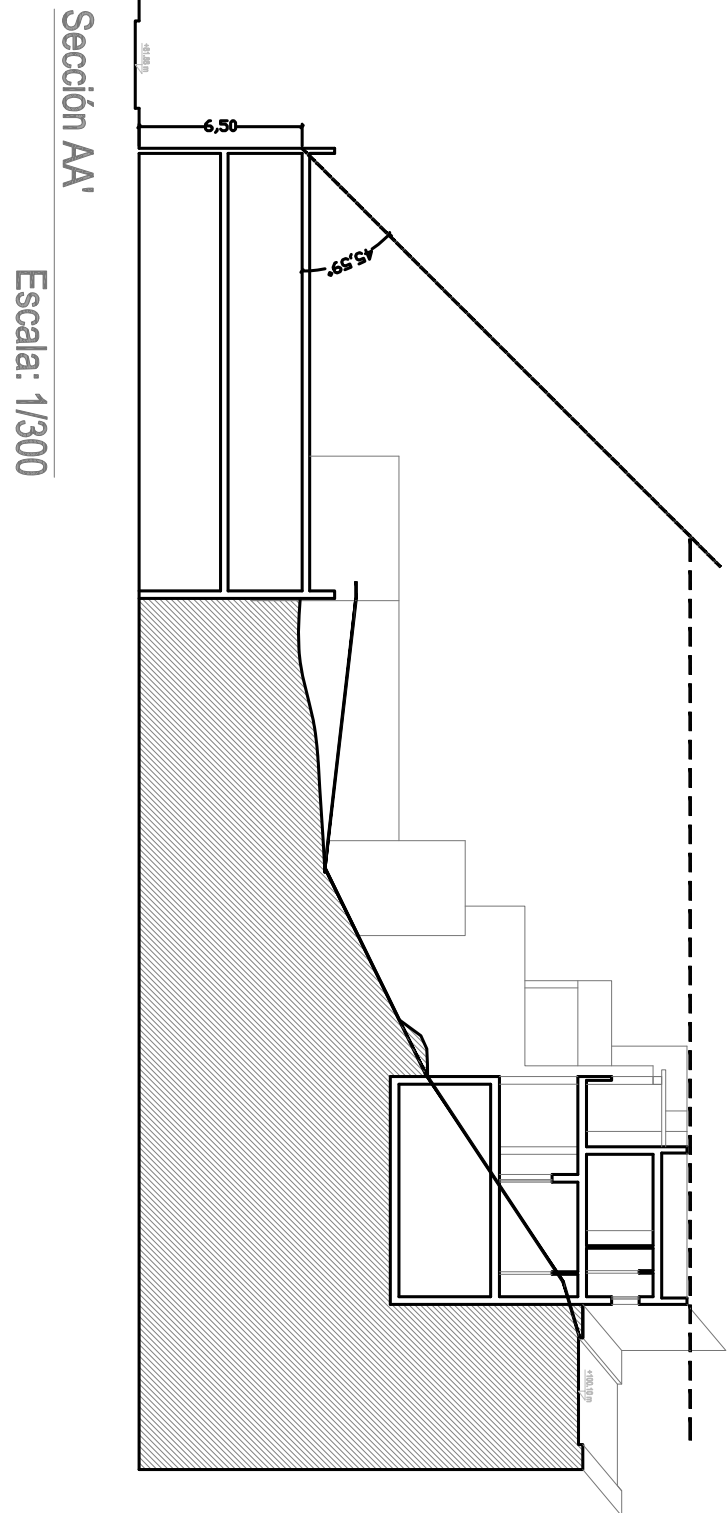
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-02C "O. MUSULMANES".
Calle Musulmanes, s/n, Medina Sidiya, Cádiz
PROMOTOR: Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García
REF.: ON 19-2021
ARQUITECTO:
Jesús M. Lucero Sánchez
col. 786 C.O.A. de Cádiz
www.luceroarquitectos.es



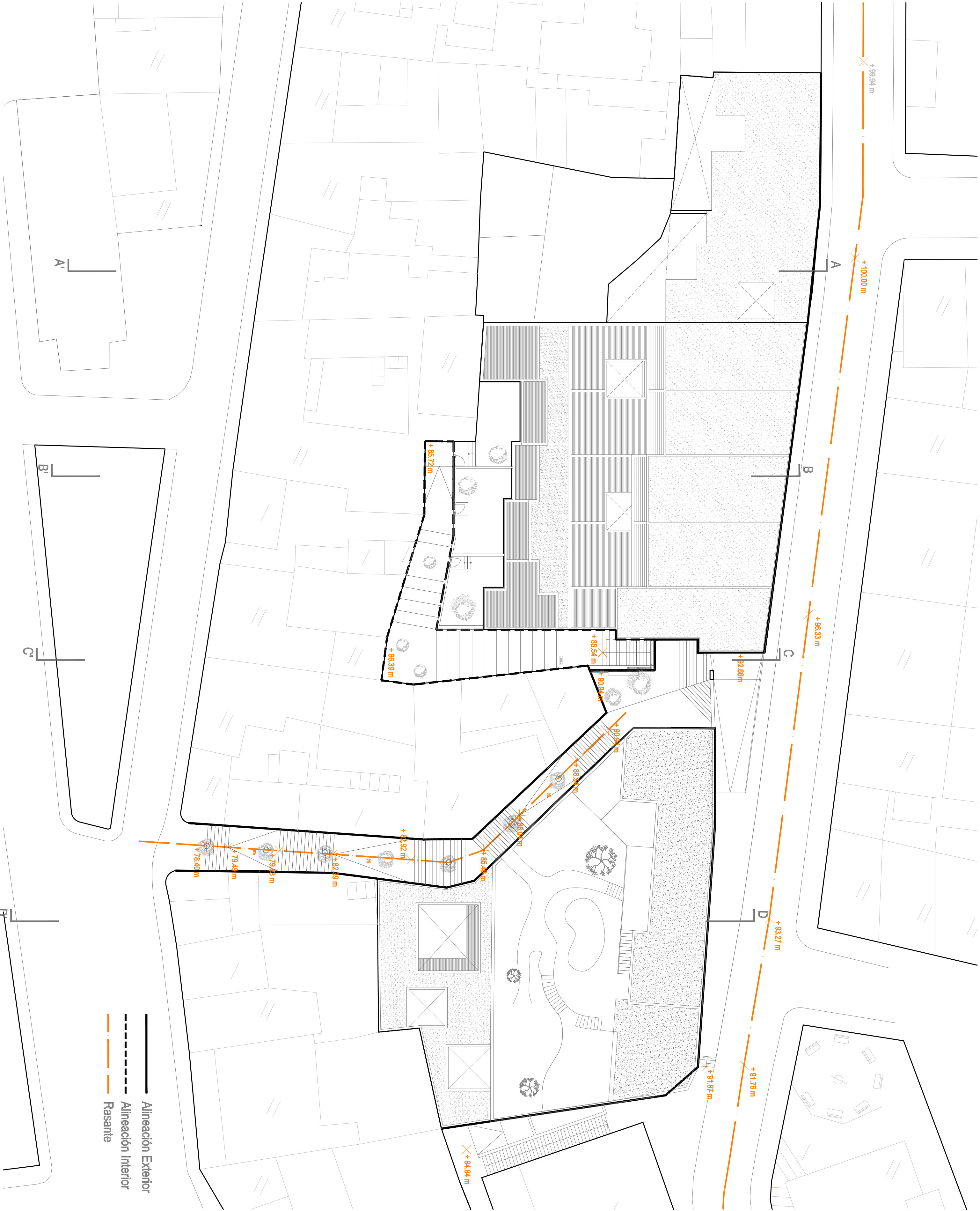
Calle Musulmanes, s/n, Medina-Sidonia, Cádiz e: 1/200

ARQUITECTO:

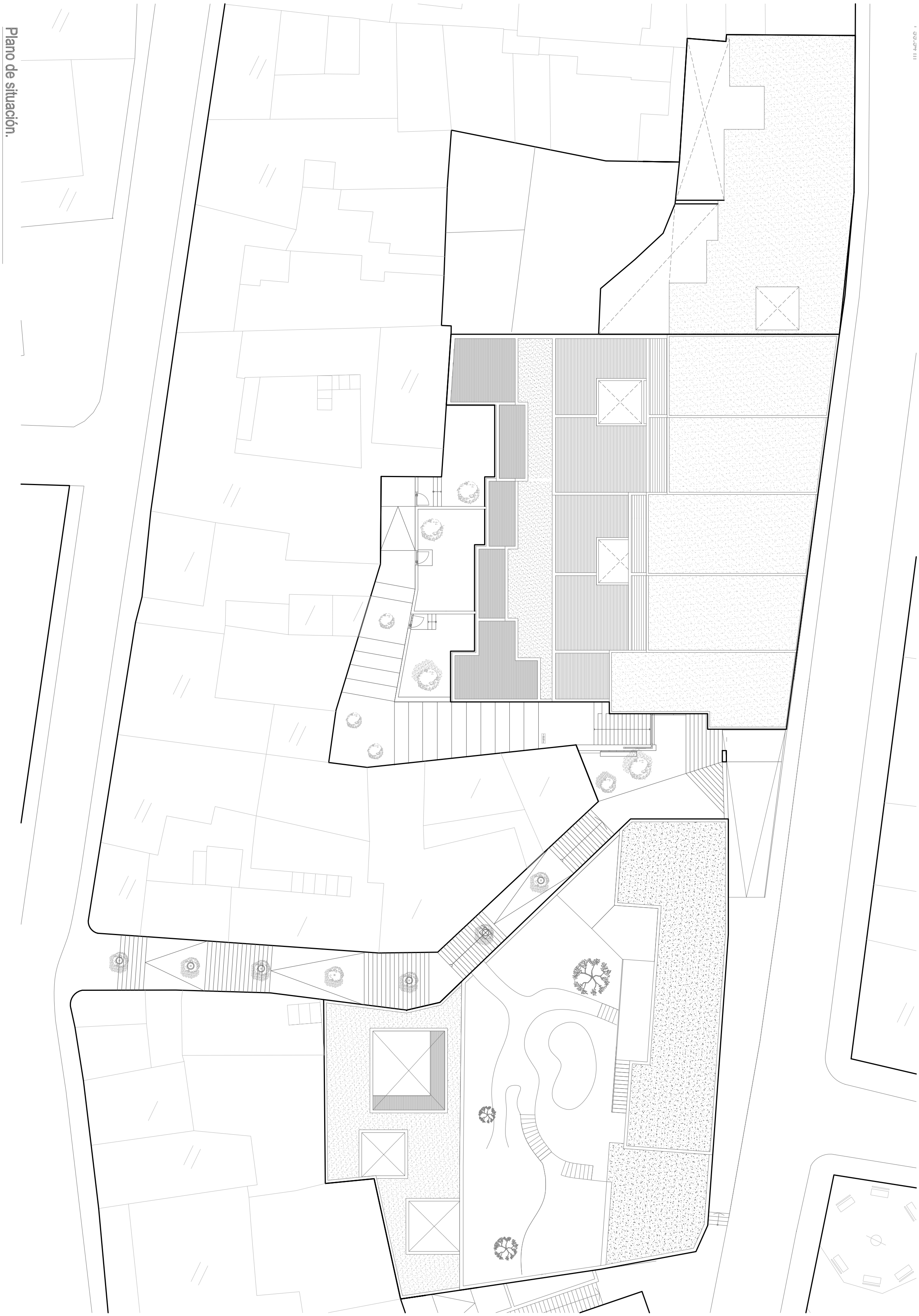
LUCERO
arquitectos
www.luceroarquitectos.es



Sección natural del terreno.



- Alineación Exterior
- Alineación Interior
- Rasante



Plano de situación.



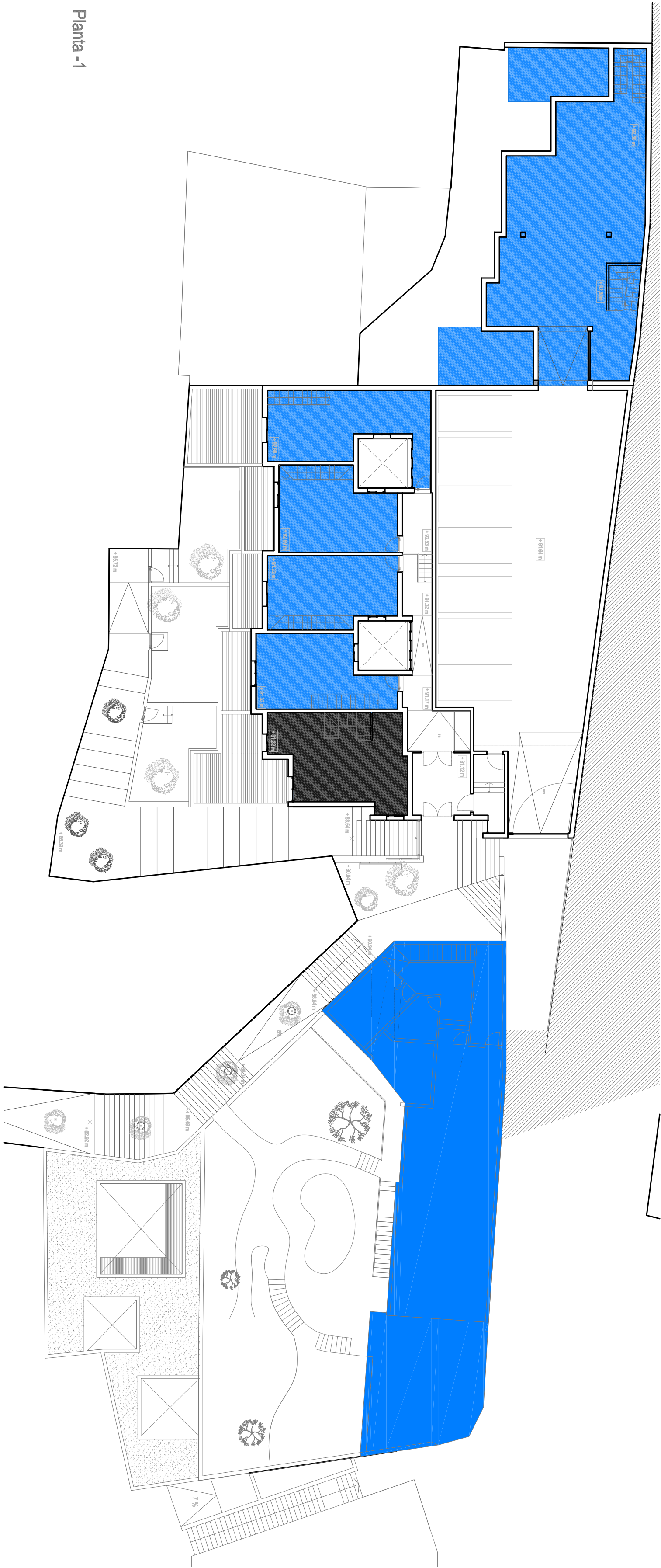
Planta baja

VIVIENDA

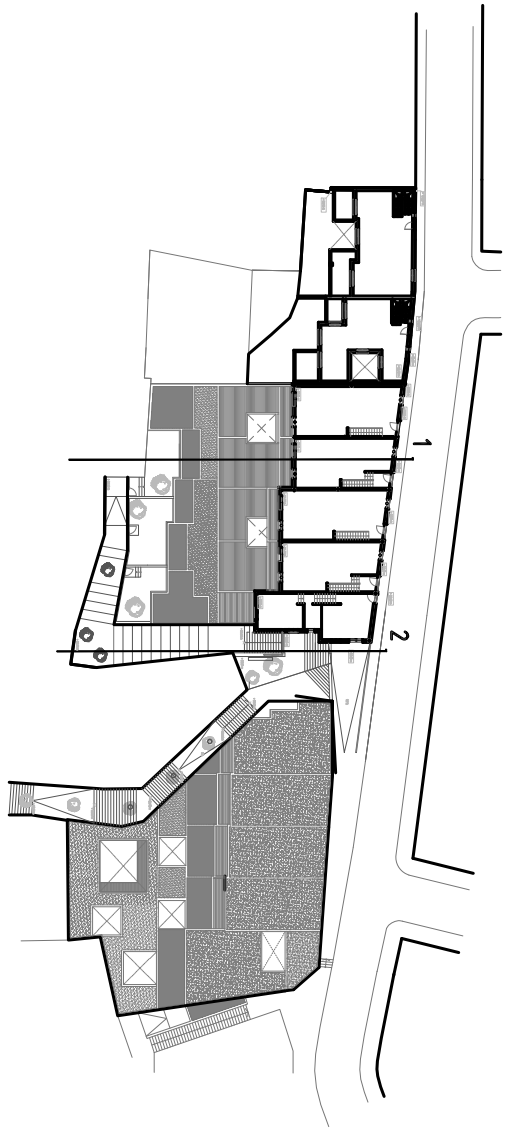
LOCALES



Planta Semisolar.



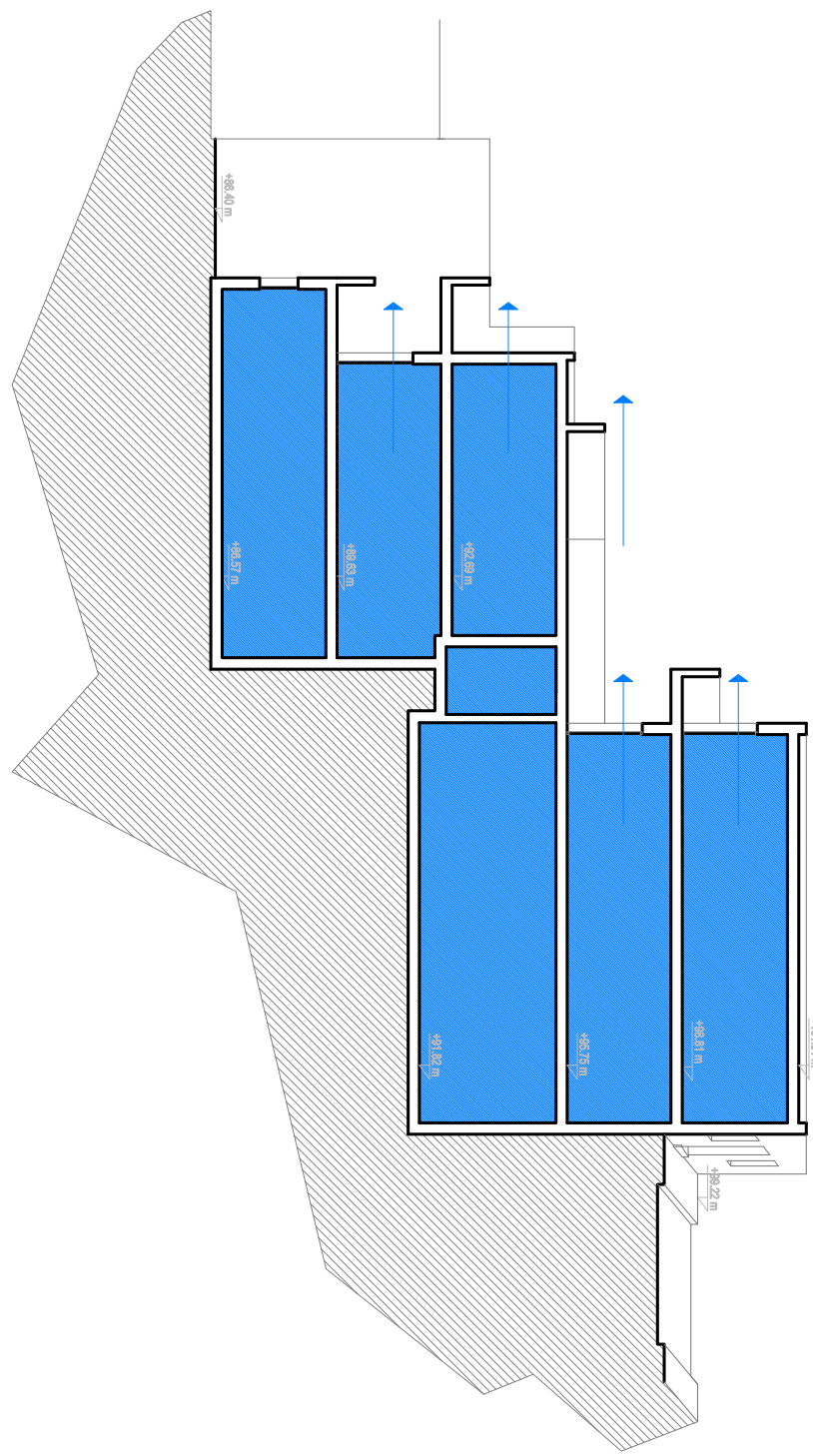
Planta - 1



Sección 1.

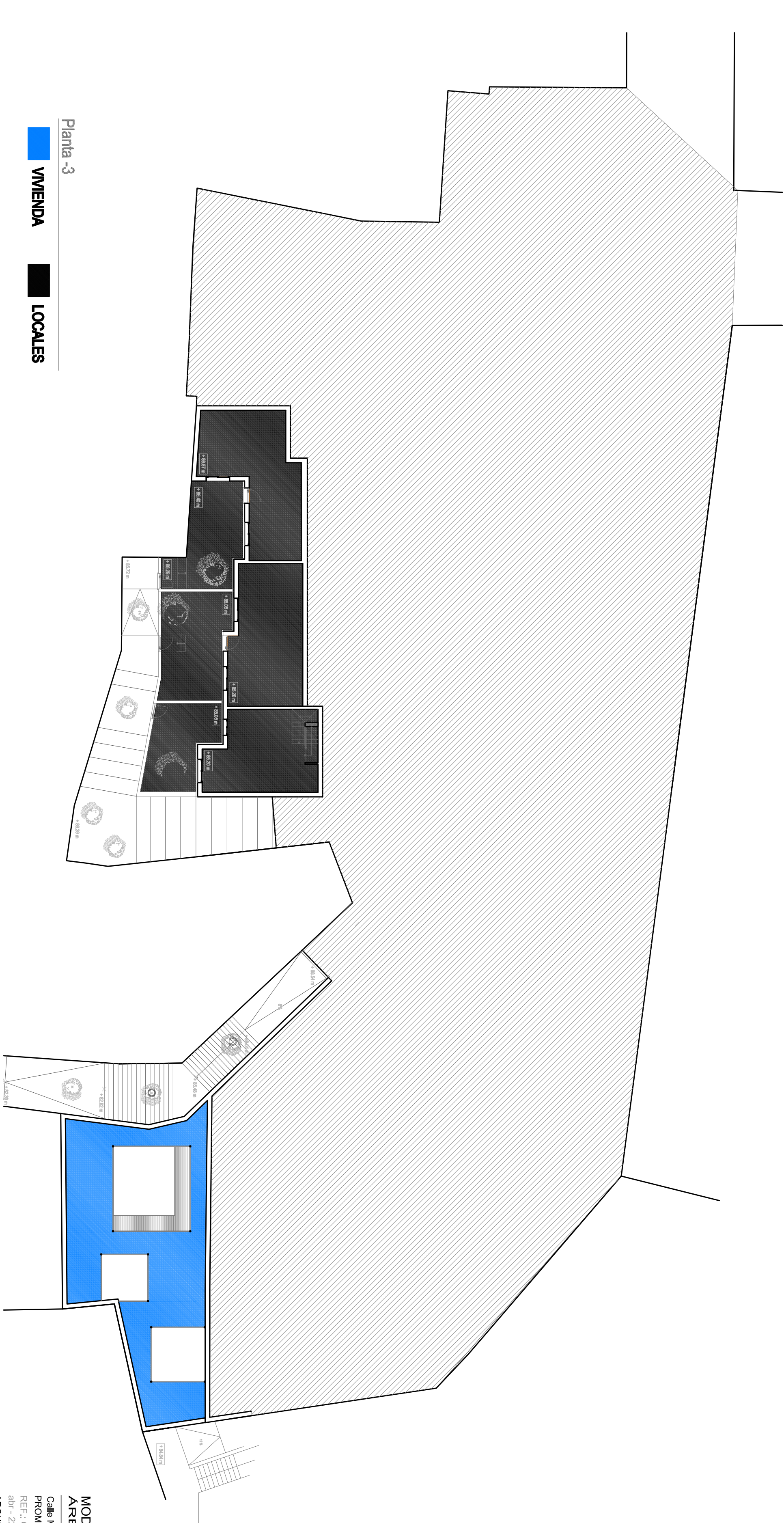
VIVIENDA

LOCALES





Planta -2



Planta -3

VIVIENDA LOCALES

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE
ÁREA DE ORDENACIÓN AO-02 "C/ MUSULMANES"

Calle Musulmanes, s/n Medina-Sidonia, Cádiz
PROMOTOR: Francisco Javier Peña Mateos e Irene Moreno García
REF.: ON/19-2021
dtr - 22
ARQUITECTO:
Jesús M. Lucero Sánchez
cól. 798 C.O.A. de Cádiz

e -

Anteproyecto

LUCERO
arquitectos

3.3