

N/Ref.: SBC/DPPH/Comisión

S.D. Jesús Manuel Lucero Sánchez

Asunto: 2022/12-IP Comunicando Informe Comisión

EXPEDIENTE: 2022/12-IP  
ASUNTO: Modificación de Estudio de Detalle del Área de Ordenación AO-02 "Calle Musulmanes"  
EMPLAZAMIENTO: Calle Musulmanes  
LOCALIDAD: MEDINA SIDONIA  
INTERESADO: Jesús Manuel Lucero Sánchez (75819137M)

Se informa que visto el expediente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en su sesión de 18-10-2022, ha emitido el siguiente informe:

**"ANTECEDENTES:**

*Se recibe en esta Delegación Territorial escrito solicitando emisión de Informe en relación con la Modificación 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.*

*La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión celebrada el día 20 de enero de 1995, acordó aprobar definitivamente el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Medina Sidonia. Posteriormente, en su reunión celebrada el 21 de diciembre de 1995, acordó aceptar el documento correspondiente al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.*

*El ámbito del presente documento se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, declarado BIC por Decreto 252/2001, de 13 de noviembre.*

*El Ayuntamiento Pleno, en sesión de carácter extraordinaria de 2 de marzo de 2007, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del documento de Texto Refundido del 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 Excmo. Ayuntamiento-Pleno, reunido en sesión ordinaria celebrada el 21 de mayo de 2009, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle del Área de Ordenación AO-02 "Calle Musulmanes".*

C/ Cánovas del Castillo, 35.  
11001 – Cádiz  
T: 956 00 94 00 | F: 956 00 94 45  
[informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es](mailto:informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es)





#### DOCUMENTO:

*La presente propuesta de modificación tiene por objeto modificar el Estudio de Detalle para alterar las condiciones de volumen en la parcela V3-I, y, de esta forma, visibilizar urbanísticamente la construcción de una sola vivienda con espacio libre trasero.*

*El ámbito de actuación se encuentra en el término municipal de Medina Sidonia, concretamente en el vacío urbano entre la calle Castillo y la calle Musulmanes, estando conformado por cuatro parcelas.*

*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.*

*Según el documento, los parámetros establecidos por el ED original para las diferentes parcelas que conforman su ámbito no sufren alteración alguna.*

*La altura máxima prevista en la ordenación del presente ED viene definida en el Plan Especial y es de una 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.*

#### INFORME:

*El ámbito de la presente Modificación de Estudio de Detalle se encuentra en la zona delimitada como Conjunto Histórico de Medina Sidonia, en el vacío urbano existente en la calle Musulmanes, en el entorno próximo a la ladera del Castillo. Dentro de este área no se localiza ningún Bien de Interés Cultural ni está afectado por el entorno de protección de alguno.*

*El Estudio de Detalle aprobado en 2009 define las alineaciones y ordena los volúmenes (altura y ocupación máxima) respetando las especificaciones del PEPRICH y agotando el aprovechamiento del área.*

*En concreto para la parcela V3-I, la que ahora se pretende modificar, el Estudio de Detalle marca una superficie de 499 m<sup>2</sup>, una edificabilidad máxima sobre rasante de 647 m<sup>2</sup> y 5 viviendas. La modificación planteada propone otorgar a la parcela V3-I una edificabilidad máxima sobre rasante de 175 m<sup>2</sup> y una sola vivienda.*

*Para ello, dispone la ocupación de menos de la mitad de la parcela, concentrando la edificación en el frente a la calle Musulmanes y creando un gran vacío en el fondo de la parcela que ocupa todo el ancho de la misma, desde la calle Castillo hasta la calle lateral de la parcela V3.*

#### CONCLUSIONES:

*Según lo analizado, se informa favorablemente la Modificación de Estudio de Detalle del Área de Ordenación AO-02 "Calle Musulmanes", de Medina Sidonia, condicionado a la realización de la Actividad Arqueológica Preventiva de sondeos arqueológicos, previa a la ejecución de las obras de edificación.*

*En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.*

*La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra."*

JORGE VAZQUEZ CALDERON		26/10/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAU4F2J7RW8UKVZSNAJJ48HCVE4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			



Informe éste de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico que se transcribe para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**EL DELEGADO TERRITORIAL**

Decreto 300/2022, de 30 de agosto de 2022 (BOJA extraordinario nº 29, de 30 de agosto de 2022)

Por delegación de la Directora General de Bienes Culturales

Resolución de 15 de julio de 2008 (BOJA 156, de 6 de agosto de 2008)

**FDO.: JORGE VÁZQUEZ CALDERÓN**

JORGE VAZQUEZ CALDERON		26/10/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAU4F2J7RW8UKVZSNAJJ48HCVE4	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			