

## Ayuntamiento de El Puerto de Santa María Área de Ordenación del Territorio

---

Expediente nº 2021/25/PLANEXPE

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2026, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el documento de INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVD. DE LA LIBERTAD Nº 21 presentado por AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS, S.L., con CIF B72363849 y domicilio en C/ Alhaja, 51, Local 7 de esta ciudad en Registro General de Entrada el día 28/01/2026 y núm. de registro 2026-E-RE-1251.

Dicho documento se adjunta a la presente diligencia.

El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: Juan Antonio García Casas



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA  
PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN  
AVENIDA DE LA LIBERTAD N° 21



PROMOTOR: AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.

JOSÉ MANUEL MORALES MORENO  
Arquitecto  
ENERO 2026 – Revisión 3



# INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACION DE LA PARCELA SITA EN LA AVENIDA DE LA LIBERTAD N° 21.

## INDICE GENERAL

### MEMORIA

1. OBJETO y AMBITO DE LA INNOVACION
2. ANTECEDENTES
3. SUBSANACIONES INCLUIDAS EN EL DOCUMENTO
4. PLANEAMIENTO VIGENTE
5. ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES
6. JUSTIFICACION DE LA INNOVACION
7. DETERMINACIONES DEL PGMO QUE SUFREN ALTERACION
8. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO

### PLANOS

01. SITUACION y EMPLAZAMIENTO
02. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLAN VIGENTE
03. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
04. ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA BAJA
05. ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA SÓTANO

### RESUMEN EJECUTIVO



# MEMORIA

## 1. OBJETO Y AMBITO DE LA INNOVACION

El objeto de la presente INNOVACIÓN de la vigente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGM) de El Puerto de Santa María, es el cambio de CALIFICACIÓN de la parcela sita en la Avenida de la Libertad nº 21, definido en el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas – Alineaciones y Rasantes.

El Promotor de dicha Innovación es la mercantil AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L. con CIF B72363849, representada por JUAN IVARS VERANO con DNI 31318048-Y y domicilio a efecto de notificaciones en calle Alhaja nº 51- Local 7 de El Puerto de Santa María (Cádiz).

La parcela dispone de una superficie total de 1.836,00 m<sup>2</sup>, según levantamiento aportado recientemente por el promotor, redactado por la arquitecta Dña. Ana Ivars Morales con fecha julio de 2023 y que se incluía en el documento de fecha abril 2023. Esta parcela se incluye en el PGM que fue aprobado definitivamente por Resolución del consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

En el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas – Alineaciones y Rasantes, se identifica la parcela con las letras UAS 2b, Vivienda Unifamiliar aislada (UAS) Subzona UAS 2b.



### CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS

	CENTRO HISTORICO		DOTACIONAL E EDUCATIVO
	MC MANZANA CERRADA		S SIPS
	EDIFICACION ABIERTA		D DEPORATIVO
	V. TRADICIONAL POPULAR		SERVICIOS PUBLICOS
	CIUDAD JARDIN		ESPACIOS LIBRES
	UNIFAMILIAR ADOSADA		V1 JARDINES Y PLAZAS
	UAS UNIFAMILIAR AISLADA		V2 PARQUES URBANOS
	INDUSTRIAL		V3 PARQUES PERIURB.
	TERCIARIO		V4 PLAYAS
			ZONAS DE PROTEC. DEL VIARIO
			INFRAESTRUCTURAS URBANAS
			SISTEMAS DE COMUNICACIONES
			* DOTACIONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

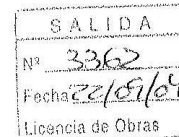


## 2. ANTECEDENTES

Con fecha 15 de septiembre de 2004, se concede Licencia de Obras aprobada por Resolución del Sr. alcalde en base al PROYECTO BASICO EDIFICIO AGUA MARINA CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS. URBANIZACION "PAGO DE ALHAJA" EL PUERTO DE SANTA MARIA redactado por el arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa en el año 2004, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz el 1.07.2004 Expte. 2667/04. Se adjunta dicha NOTIFICACIÓN



AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA



### NOTIFICACIÓN DE DECRETO

UNIDAD ADMINISTRATIVA: 3.6.1. LICENCIAS EXPTE. Nº 2697/04  
DESTINATARIO: PROMOTORA REY VERANO, S.L.  
DOMICILIO: C/ RICARDO ALCÓN, Nº 6. CIUDAD.

Tengo el honor de comunicar a Vd. que el **ILTMO. SR. ALCALDE** de esta Corporación, con fecha 15 de septiembre, ha dictado la siguiente Resolución:

Visto el expediente instruido a instancia de D. Juan Ivars Verano, en representación de la entidad "PROMOTORA REY VERANO, S.L.", con C.I.F. B11377660, a fin de obtener Licencia Urbanística para la ejecución de las obras de construcción de un edificio destinado a centro comercial, oficinas y sótano para estacionamiento de vehículos en las parcelas 2 y 3; Manzana C, de la Unidad de Ejecución PERI-CC-1, Pago Alhaja, a cuyo efecto acompaña, proyecto básico redactado por el Arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa, visado por colegio profesional con el nº 266704, en fecha 01 de julio de 2.004.

Vistos los informes técnicos y jurídicos emitidos al respecto y de conformidad con el punto cuarto del Decreto 6.350/2.003 de 16 de junio, en esta acto avoco la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local y en consecuencia vengo a resolver lo siguiente:

1º.- Aprobar el Proyecto Básico presentado para la tramitación de la correspondiente licencia de eficacia diferida y por tanto conceder la licencia solicitada por de D. Juan Ivars Verano, en representación de la entidad "PROMOTORA REY VERANO, S.L.", con C.I.F. B11377660, y por tanto conceder Licencia Urbanística para la ejecución de las obras de construcción de un edificio destinado a centro comercial, oficinas y sótano para estacionamiento de vehículos en las parcelas 2 y 3; Manzana C, de la Unidad de Ejecución PERI-CC-1, Pago Alhaja, con arreglo al referido proyecto básico redactado por el Arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa.

2º.- Advertir al interesado que la presente licencia se deberá entender otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, y con independencia de las demás autorizaciones que procedan.

3º.- Condicionar la presente licencia, y por tanto el comienzo de las obras, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Presentación dentro del plazo máximo de tres meses del correspondiente Proyecto de Ejecución y aprobación del mismo, debiendo este documento acompañarse del Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1.627/99 de 24 de octubre.
- b) Justificar del visado del Colegio Oficial de Aparejadores (Contrato de prestación de Servicios Profesionales).

3.6.1 LICENCIAS. PLAZA POLVORISTA, Nº 2- 11500. EL PUERTO DE SANTA MARÍA  
Tfno. 956483100. Fax 956483108. E-mail: ayuntamiento@elpuerto.es - Web: www.elpuertosm.es





4º.- Plazos, con arreglo a lo dispuesto en el art. 173 de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre, se establecen los siguientes plazos:

- a) La obra autorizada habrá de ejecutarse dentro del plazo máximo de 18 meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acuerdo.
- b) El plazo máximo para el inicio de las obras se fija en tres meses desde la notificación del presente acuerdo.
- c) El plazo de interrupción máxima de las obras se fija en tres meses.
- d) Dichos plazos quedan interrumpidos desde la fecha de presentación del Proyecto de Ejecución y la notificación de la aprobación del mismo.

5º.- Deberá presentar separata del sótano de garaje para su calificación ambiental, visado por su colegio profesional.

6º.- Dentro del plazo de 15 días contados desde la notificación de la aprobación del Proyecto de Ejecución, el interesado deberá solicitar la correspondiente Tira de Cuerdas, a cuyo efecto acompañará dos copias del plano de emplazamiento de la edificación en el solar.

7º.- La concesión de la licencia de obras no supone la autorización para el desarrollo de ninguna actividad que deberán ser solicitada al Negociado de Aperturas, aportando el certificado final de obras, visado por sus colegios profesionales, acreditando el cumplimiento de las medidas correctoras aplicables para el desarrollo de actividades inocuas, no incluidas en el Anexo 3 de la Ley 77/94 de Protección Ambiental.

8º.- Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto nº 326/03, de 25 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (BOJA nº 243, de 18-XII-03), deberá adaptar las prescripciones técnicas de la actividad que se pretende ejercer, antes de su entrada en funcionamiento, a las normas establecidas en el citado reglamento.

9º.- Una vez finalizadas las obras, deberá presentar el certificado final de las mismas visado por su Colegio Profesional, y deberá quedar justificado el cumplimiento del Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, que regula las normas técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte.

10º.- El cerramiento de obra que se efectúe se ajustará a los límites del solar. La ocupación de espacio público con el citado cerramiento implicará la obtención de la autorización municipal correspondiente.





11º.- Es obligación del promotor de las obras, que los escombros que con motivo de la ejecución de las mismas se produzcan, sean entregados a un transportista autorizado, que deberá figurar inscrito en el correspondiente registro público de gestor de residuos existente en el Area de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, el cual a su vez deberá depositarlo bien en una planta de transferencia debidamente autorizada por el municipio donde radique, bien en una planta de tratamiento de escombros debidamente autorizada por la Junta de Andalucía. Esta obligación que deberá ser comunicada en todo caso a la empresa constructora para su cumplimiento. Una vez finalizada las obras, el titular de la licencia deberá aportar los albaranes, registros y/o facturas, que acrediten el traslado de los escombros y su deposito conforme a lo antes indicado, siendo este requisito imprescindible para obtener la correspondiente licencia de primera utilización o apertura en su caso.

12º.- El empleo de grúas en la edificación queda supeditado a la obtención de las autorizaciones municipales correspondientes.

13º.- De acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Municipales habrá de instalarse en lugar bien visible desde la vía pública un cartel de color blanco de dimensiones mínimas 1 x 0,80 metros con los siguientes datos:

- Escudo de la ciudad.
- Excelentísimo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
- Número de Expediente.
- Fecha de la Licencia.
- Plazo de Ejecución.
- Dirección Técnica de las obras.
- Constructor.

14º.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 14 de la Ordenanza Fiscal nº 6, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, se otorga el plazo de diez días, contados a partir de la notificación del presente acuerdo, para que presente la autoliquidación del referido impuesto, que habrá de ajustarse, en cuanto a fijación de la base, a lo determinado en el artículo 10 de la referida Ordenanza.

15º.- Dar cuenta de la adopción del presente acuerdo al Area Económica de este Excmo. Ayuntamiento a los efectos procedentes.

16º.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer los siguientes recursos:

- a) Reposición: con carácter potestativo, ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su presentación sin notificarse su resolución. (art. 116 y 117 de la Ley 30/1992, modificados por Ley 4/1999).
- b) Contencioso-Administrativo: en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a esta notificación, o bien en el plazo de dos meses desde la





notificación de la resolución del Recurso de Reposición o en el plazo de seis meses desde que deba entenderse presuntamente desestimado dicho recurso, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cádiz, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio.

**EL SECRETARIO GENERAL,**



DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN

- **Personado** a las .... horas el día ....de .....de 2.004, en la c/.....de esta ciudad para practicar la notificación, nadie se hace cargo de la misma.

EL NOTIFICADOR

Fdo: ..... DNI .....

- **Personado** a las 10. horas del día 23. de *Septiembre* de 2004, en la c/.....de esta ciudad para practicar la notificación, resulta lo siguiente (táchese lo que proceda) :

- Repetido nuevamente el intento de notificación, está no puede practicarse al no hacerse nadie cargo de la misma.
- Se notificó al interesado o a su representante legal, quien acredita con su firma su recepción :

RECIBÍ

Fdo:.....DNI.....

- Intentada la notificación, el destinatario o, su representante legal, se niega a hacerse cargo de la misma, lo que acredita el notificador que suscribe.
- En ausencia del destinatario, se hizo cargo de la notificación D/Dña..... en calidad de ..... que se encontraba en dicho domicilio, contrayendo la obligación de entregarla al destinatario, lo que acredita con su firma :

RECIBÍ

Fdo:..... DNI .....

3.6.1 LICENCIAS. PLAZA POLVORISTA, Nº 2-11500 EL PUERTO DE SANTA MARÍA  
Tlfo. 956483100. Fax: 956483108. E-mail: ayuntamiento@elpuerto.es - Web: www.elpuertosm.es

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC64RPA47DXF55  
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 69



La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 17 de marzo de 2005, acuerda Aprobar el Proyecto de Ejecución para comenzar las Obras de Construcción de un Edificio para destinarlo a Centro Comercial, Oficinas y Sótano para estacionamiento de vehículos en las parcelas 2 y 3, manzana C de la Unidad de Ejecución PERI-CC-1 Pago Alhaja redactado por el arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa en el año 2004, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz. Se adjunta dicha NOTIFICACIÓN



AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA



### **NOTIFICACION DE ACUERDO**

**NEGOCIADO: 3.6.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS. REFER.: EXPTE: 2697/04**  
**DESTINATARIO: PROMOTORA REY VERANO, S.L.**  
**DOMICILIO: Avda. del Ejército, nº 10-2º-A. CIUDAD.**

Tengo el honor de comunicar a Vd. que la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** por Delegación del Sr. Alcalde, en sesión celebrada el día 17 de Marzo de 2.005, ha adoptado entre otros el siguiente acuerdo:

“Es dada cuenta del escrito presentado por D. Eloy Javier González Palomino, con N.I.F. 50.294.230-S, en representación de la entidad mercantil “PROMOTORA REY VERANO, S.L.”, con C.I.F. B-11.377.660, adjuntando proyecto de ejecución para comenzar las obras de construcción de un edificio para destinado a centro comercial, oficinas y sótano para estacionamiento de vehículos en las parcelas 2 y 3, Manzana C, de la Unidad de Ejecución PERI-CC-1, Pago Alhaja, redactado por el Arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa, visado por colegio profesional con el nº 266704 en fecha 13 de diciembre de 2.004, amparadas por Resolución del Sr. Alcalde de fecha 15 septiembre de 2.004. Expdte. 2697/2.004.

Habiéndose tramitado el expediente conforme a lo dispuesto en el Art. 172 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y visto el informe técnico emitido a la vista de la documentación presentada y que obra en el expediente, la Junta de Gobierno Local,

#### **ACUERDA:**

1º.- Aprobar el proyecto de ejecución presentado por D. Eloy Javier González Palomino, con N.I.F. 50.294.230-S, en representación de la entidad mercantil “PROMOTORA REY VERANO, S.L.”, con C.I.F. B-11.377.660, para comenzar las obras de construcción de un edificio para destinado a centro comercial, oficinas y sótano para estacionamiento de vehículos en las parcelas 2 y 3, Manzana C, de la Unidad de Ejecución PERI-CC-1, Pago Alhaja, redactado por el Arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa, amparadas por Resolución del Sr. Alcalde de fecha 15 septiembre de 2.004. Expdte. 2697/2.004.

2º.- Quedan subsistentes las demás condiciones que le fueron impuestas en la licencia concedida por Resolución del Sr. Alcalde de fecha 15 septiembre de 2.004.

3º.- Dar cuenta de la adopción del presente acuerdo al Área Económica de este Excmo. Ayuntamiento, a los efectos procedentes.

4º.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer los siguientes Recursos:

3.6.1 LICENCIAS. PLAZA POLVORISTA, Nº 2- 11500 EL PUERTO DE SANTA MARÍA  
Tfo. 956483100. Fax 956483108. E-mail: ayuntamiento@elpuerto.es .- Web: www.elpuertosm.es





AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

a) **Reposición:** con carácter potestativo, ante este mismo órgano en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su presentación sin notificarse su resolución, (Artículos 116 y 117 de la Ley 30/1.992, modificados por la Ley 4/1.999).

b) **Contencioso-Administrativo:** en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a esta notificación, o bien en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución del Recurso de Reposición o en el plazo de seis meses desde que deba entenderse presuntamente desestimado dicho Recurso, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cádiz, a tenor de lo establecido en los Artículos 8 y 46 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio”



EL VICESECRETARIO,

Fdo. D. Juan Antonio García Casas

**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN**

• **Personado** a las .... horas el día ....de .....de 2.005, en la c/.....de esta ciudad para practicar la notificación, nadie se hace cargo de la misma.

EL NOTIFICADOR

Fdo: ..... DNI .....

• **Personado** a las .... horas del día ....de ..... de 2.005, en la c/.....de esta ciudad para practicar la notificación, resulta lo siguiente (táchese lo que proceda) :

Repetido nuevamente el intento de notificación, está no puede practicarse al no hacerse nadie cargo de la misma.

Se notificó al interesado o a su representante legal, quien acredita con su firma su recepción :

RECIBI

Fdo: *F. J. S. GONZALEZ PALOMAR* DNI *50.794.730-J*

3.6.1 LICENCIAS. PLAZA POLVORISTA Nº 2-11500 EL PUERTO DE SANTA MARÍA  
Tlfo. 956483100. Fax 956483108. E-mail: ayuntamiento@elpuerto.es - Web:www.elpuertosm.es

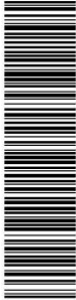
Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 69





El documento de innovación, redactado en diciembre de 2021, fue presentado el martes 21 de diciembre de 2021 con nº de anotación de registro de entrada 2021-40240-E acompañado de la Evaluación Ambiental Estratégica. Se adjunta resguardo de presentación.

DOCUMENTO Documento por Defecto generado en el P.O.R.A.: ressol_ _JustificantePresentacion_8022763630255530.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>KL3D7-Z99PB-3IW14</b> Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2021 a las 18:27:39 Página 1 de 1	FIRMAS
ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>	



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1308046 KL3D7-Z99PB-3IW14 CDCE08A3FE26BAE7B3FC208D0532805C21E9A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de  
**El Puerto de Santa María**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

REGISTRO TELEMÁTICO

**JUSTIFICANTE DE ENTRADA EN REGISTRO**

A fecha de martes 21 diciembre 18:27:00 CET 2021 se ha efectuado, telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta Entidad.

Datos Generales:

Nº Anotación	Fecha y Hora de Entrada	Fecha y Hora de Presentación
2021-40240-E	21/12/2021 18:27	martes 21 diciembre 18:27:00 CET 2021

Interesado/s:

Interesado	Documento	Relación
D/ JUAN IVARS VERANO	Nif: 31318048Y	TITULAR
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CALLE ALHAJA Número 51	11500	PUERTO DE SANTA MARIA (EL) (CÁDIZ)

Asunto:

Asunto	Modalidad
REGISTRO GENERAL. OAC	Solicitud de Propósito General
Extracto, Explicación	
REGISTRO INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN	

Destinos de la anotación:

Destino
_ COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN

Documentos Aportados:

Nombre	Resumen Digital	Código de Verificación	Obl.
resumenSolicitud_151819748972053876.txt	179A6C84CB2D278314F9BF9BC68DFCEB464B3EC	77C6Y-ZCKW0-SXXWO	SI
MODIFICACION_PUNTUAL_CAMBIO_CALIFICACION.pdf	9DBEE2E238AD18D4421120C611D606C857E0D71C	W9P9H-3O95H-NYBEW	NO
SOLICITUD DE PROPÓSITO GENERAL - Nº 2021/7370.PDF	6BA0E95954A1D21E39B198CB545A4C985D82B93A	O58QJ-Z0XL0-H3LQJ	SI
PLANOS.pdf	21A5AD23A7D969FC4A5C3487C8BB26F52739D8A5	ASPMX-EJCF1-C25J3	NO
DAE_MP_EDIF_CAMBIO_USO_F.pdf	98348B39E911047F883F54869D534BC99901A129	QZ2V2-ISTUJ-AW52K	NO
01_IDENTIFICACION_FISCAL_AGUMA_17.pdf	D8565715850B6A8296B48CE4DE1DE5CF111D92E4	HCPR9-9JVLQ-Z4FPV	NO
02_ESCRITURA_COMPRESSED.pdf	3E0D6A8935A2CE70BACFD1E61B08A058D0C31BDC	LYTRZ-05M6L-697UQ	NO
03_DNI_REPRESENTANTE.pdf	BC81FBA9729A65D3F993F6AF1A988DD13CAB4083	T6ZR4-IJUYA-D5WU2	NO

En Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a martes 21 diciembre 18:27:00 CET 2021

Se expide el presente recibo gratuito, en conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568 / 1.986, de 28 de Noviembre

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPG4RPA47DXF55  
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 69



El 24 de febrero de 2022, se recibe mail del Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, trasladando requerimiento de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, a través de su Delegación Territorial en Cádiz, a efectos de subsanar el Documento Ambiental Estratégico de acuerdo a lo establecido en determinados artículos de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Se adjunta escrito requiriendo dichas subsanaciones.



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible  
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA**

**Ref.:** PLC/FJSB - Prevención y Control Ambiental

**Calle Palma, s/n  
11500 – El Puerto de Santa María (Cádiz)**

**Expte.:** EAE S-24/2021

**Asunto:** Subsanación de documentación inicial EAE Simplificada

En relación con su oficio, recibido en fecha 22 de diciembre de 2021, mediante el que presenta solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica relativa a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, procede comunicarle lo siguiente:

**PRIMERO.-** Dicha Modificación Puntual del PGOU se encuentra entre los supuestos recogidos en el artículo 40.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por lo que se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. La tramitación de dicho procedimiento se encuentra recogida en el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de acuerdo con el artículo 38 de la misma.

**SEGUNDO.-** Deberá subsanar el Documento Ambiental Estratégico de acuerdo a lo establecido en el artículo 39.1.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, incorporando el apartado de “El desarrollo previsible del plan o programa”. En el apartado enfocado a tal aspecto, no se explica el desarrollo que tendrá el plan en un futuro si no que se centra en el proceso de tramitación de la procedimiento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

**TERCERO.-** Deberá subsanar el Documento Ambiental Estratégico de acuerdo a lo establecido en el artículo 39.1.f) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, incorporando el apartado de “Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes”. En este apartado solo se enumeran los distintos planes sectoriales y territoriales que pudieran estar afectados pero no se define la incidencia del plan en cada uno de ellos.

De conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se requiere que, en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES a contar desde la fecha siguiente a la de recepción de este escrito, se presente la documentación referida.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	22/02/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm549BDF6X8SD955KQSP375K2FG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPG4RPA47DXF55  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 69



Asimismo, se informa que de conformidad con el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, para emitir la resolución de admisión de su solicitud, queda suspendido por el tiempo transcurrido hasta la subsanación. En el caso de que el requerimiento no sea subsanado en el plazo indicado, se procederá a emitir resolución de inadmisión de su solicitud.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Por delegación de firma:  
(Resolución del 13 de diciembre de 2021)  
EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Fdo.-**Pablo Lovera Candela**  
DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	22/02/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm549BDF6X8SD955KQSP375K2FG	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico  
Cód. Validación: A.ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: <https://eipuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 69



Se incluyen las subsanaciones en el Documento Ambiental Estratégico, presentándose el mismo el 11 de marzo de 2022 con nº de registro de entrada S-1075/2022-E. Se adjunta resguardo de presentación.



AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA



**JUSTIFICANTE DE SALIDA EN REGISTRO**

Oficina: REGISTRO GENERAL  
Fecha y hora de registro: 11/03/2022 - 07:29  
Fecha y hora de presentación: 11/03/2022 - 07:29  
Número de registro: S-1075/2022

**Interesado/s**

NIF:	P1102700J	Código Postal:	11500
D./Dña.:	Ayuntamiento de Puerto de Santa María, El	País:	ESPAÑA
Dirección:	PLAZA De Isaac Peral 4	Teléfono:	956483100Del ayuntami
Municipio:	PUERTO DE SANTA MARÍA (EL)	e-Mail / DEH:	ayuntamiento@elpuertodesantamaria.es /
Provincia:	CÁDIZ	Observaciones:	

**Información del registro**

Unidad de tramitación origen: L01110276 - Ayuntamiento Puerto de Santa María, el  
Unidad de tramitación destino: A01035419 - Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz  
Oficina Registro Origen: O00014360 - Registro General de el Puerto de Santa Maria  
Asunto: TRAMITACION SIR Modalidad: Salidas SIR  
Identificador: O00014360\_22\_00000529  
Extracto: OFICIO - REMISIÓN A DELEGACIÓN DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO SUBSANADO  
EXPT.E.: 2021/25 AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21

**Anexos**

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo Doc.	Observaciones	Hash
DOCUMENTO SIR SALIDA 1.pdf	426 KB	Copia	Formulario		WAB9Q85tGAFUvO9M8 m71wvFFjNxxw4e8xp9sd ebNgs= frAqEC2Q/7LtgGLG1miF mBiZfRgvzwO+UllmQOW ty14M=
DOCUMENTO SIR SALIDA 2.pdf	387 KB	Copia	Documento adjunto		

Se expide el presente recibo gratuito, en conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568 / 1.986, de 28 de Noviembre.

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 69



Con fecha 4 de abril de 2022, se recibe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, a través de su Delegación Territorial en Cádiz, RESOLUCIÓN en la que consta admitir a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre. Se adjunta dicha Resolución.



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible  
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz

**RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CÁDIZ POR LA QUE SE ACUERDA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA FORMULADA POR EL EXCMO. DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ) RELATIVA A LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21.**

Vista la solicitud formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios, mediante la que solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica relativa a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, resultan los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En fecha 22 de diciembre de 2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica relativa a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, formulada por el Excmo. de El Puerto de Santa María conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

**SEGUNDO.-** En fecha 11 de marzo de 2022 se recibe en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible, en formato digital, el documento ambiental estratégico debidamente subsanado, tras requerimiento de fecha 23 de febrero de 2022 al Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

**A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En aplicación del artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, resulta que la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica **simplificada** y que la documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María se considera suficiente para iniciar dicho trámite.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	04/04/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmG6G8CRYAXN8B79LE8RB6VJ85V	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPG4RPA47DXF55  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 69



### POR LO QUE

A la vista de los anteriores antecedentes y fundamentos de derecho y vista la documentación presentada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

### RESUELVO

Admitir a trámite de evaluación ambiental estratégica **simplificada** la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo.-**DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	04/04/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	PK2jmG6G8CRYAXN8B79LE8RB6VJ85V	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A.ISDTMXWE93ZPG4RPA47DXFS5  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 69



Con posterioridad se remite por parte del jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, Informe Ambiental Estratégico relativo a la Modificación del PGOU para el cambio de calificación de la parcela sita en Avda. de la Libertad nº 21, recibido en ese Ayuntamiento el pasado día 3 de noviembre, al objeto de que se presente documento de Modificación de PGOU, para continuar con la tramitación del mismo. Se aporta dicho Informe.

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página 1 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1742994\_T46F1-39ACN-LMM7V\_49D7EBFF4E9F625A2E2928F28847C70705B26. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://se.electronica.ayuntamiento.es) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul  
Delegación Territorial en Cádiz

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ.**

**N.º Expediente: EAE S-24/2021**

**0. PREÁMBULO**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo.

Es por ello que en la documentación pública de la tramitación se hará referencia a la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental entendiéndose el régimen transitorio establecido en en la disposición segunda de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y la tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía siendo el articulado del documento el anterior a la modificación de esta última.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 12 del Decreto 10/2022, de 26 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible,

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBKJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: <https://e.ayuntodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: 16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28 Página 2 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: T4229d, T46F1-39ACN-LMM7V, 48D7EBFF-4E9F9256A2E59538F28847C70708B28. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ajuntodasantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le propone o la entidad emisora de este documento.



correspondientes a las materias de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz ejercerá las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Por otro lado, advertimos de los plazos tanto de la entrega de la documentación tras la aprobación provisional como la vigencia una vez resuelta la declaración o el informe atendiendo a que:

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su artículo 22.d) marca:

“Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.”

En ese sentido, se indica a los promotores en el sentido de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

En otro sentido, tenemos que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

- A tenor de lo establecido en el artículo 5.2.e) de la Ley de Evaluación Ambiental, podemos definir el Informe Ambiental Estratégico como el “informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación estratégica simplificada”. Culmina así el procedimiento de evaluación ambiental, que pretende introducir la variable ambiental en el procedimiento de toma de decisiones desde un enfoque preventivo y participativo.
- La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar al Informe Ambiental Estratégico de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.
- Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.
- Respecto de los instrumentos de planeamiento suspendidos parcialmente o totalmente por deficiencias sustanciales a subsanar, el transcurso del plazo de dos años, prorrogable otros dos,

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	Pkj2jmVW4Y2CHKABW9R7J5M3M6KKBKJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificar/Firma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificar/Firma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-LSDDTMMXWE93ZPC64RPA47DXF55  
Verificación: <https://ejuerodossantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 69



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 32461, Fecha de Entrada: 03/11/2022 7:45:00, Número de Anotación de Salida: 7682, Fecha de Salida: 16/11/2022 11:54:00
OTROS DATOS Código para validación: T46F1-39ACN-LMM7V Fecha de emisión: 16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28 Página 3 de 12	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



En aplicación de la ley 36/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1742804 T46F1-39ACN-LMM7V 48D7EBFF4E9F925A2E26928F2804A7C0705B26. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elepuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



desde su publicación sin la aprobación del plan, obliga a reiniciar el procedimiento ante la administración ambiental.

**1. OBJETO.**

El objeto de la INNOVACIÓN de la vigente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGM) de El Puerto de Santa María, es el cambio de CALIFICACIÓN de uso RESIDENCIAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR (UAS) a CENTROS TERCARIOS. de de la parcela sita en la Avenida de la Libertad nº 21, definido en el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas - Alineaciones y Rasantes.

La parcela dispone de una superficie total de 1.860,00 m<sup>2</sup>, según levantamiento aportado por el promotor e incluido en el PROYECTO BÁSICO EDIFICIO AGUA MARINA CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS. URBANIZACIÓN "PAGO DE ALHAJA" EL PUERTO DE SANTA MARIA redactado por el arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa en el año 2004, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz el 1 de julio de 2004 con número de Expediente 2667/04. Esta parcela se incluye en el PGM que fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

En el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas - Alineaciones y Rasantes, se identifica la parcela con las letras UAS 2b, Vivienda Unifamiliar aislada (UAS) Subzona UAS 2b.



Emplazamiento

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

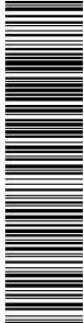
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	Pk2mVW4Y2CHKABW9R7J5M3M6KKBKJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPCG4RPA47DXF55  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página 4 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: T42964, T46F1-39ACN-LMM7V, 49D7EBFF-4E9F9255A2E2562864A7C707059528. Ha sido FIRMADO electrónicamente. No es responsable de la impresión o de la copia que se realice. La impresión o copia que se realice no tiene validez legal. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS**

CENTRO HISTORICO	DOTACIONAL E EDUCATIVO
MC MANZANA CERRADA	S SIPS
EDIFICACION ABIERTA	O DEPORTIVO
V TRADICIONAL POPULAR	SERVICIOS PUBLICOS
CIUDAD JARDIN	ESPACIO V1 JARDINES Y PLAZAS
UNIFAMILIAR ADOSADA	V2 PARQUES JARDINES
UAS UNIFAMILIAR AISLADA	V3 PARQUES PERIFER. Y4 PLAZAS
INDUSTRIAL	ZONAS DE PROTECC. DEL VUELO
TERCIARIO	INFRAESTRUCTURAS URBANAS
DOTACIONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	SISTEMAS DE COMUNICACIONES

**ALINEACIONES Y RASANTES**

RASANTE	DELIMITACION DE SUELO URBANO
ALINEACION EXTERIOR	DELIMITACION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
ALINEACION INTERIOR	LIMITE INTERIOR ZONA PROTECC. DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO
LINEA DE REDUCCION	IBERIA DEL MAR
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	
ESPORTALES	

**UNIDADES DE EJECUCION Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

EN SUELO URBANO	EN SUELO URBANIZABLE
-----------------	----------------------

**Propuesta Cambio Calificación**

La presente Innovación se concreta en la Modificación Puntual del PGM de las siguientes determinaciones:

- Cambio de Calificación en la parcela sita en Avenida de la Libertad n° 21 de RESIDENCIAL -VIVIENDA UNIFAMILIAR (UAS) a CENTROS TERCIARIOS.
- Le será de aplicación las condiciones particulares de la zona de ordenanza ZONA COMERCIAL establecida en el Capítulo 10º, artículos 10.10.1 al 10.10.7, del Título X.

**2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

**Primero.-** La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

**Segundo.-** De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los artículos 39 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

**Tercero.-** El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

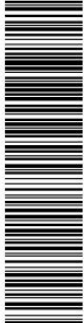
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 4/11
VERIFICACION	Pk2jmVW4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verifica/Firma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verifica/Firma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC64RPA47DXF55  
Verificación: <https://ejeuportodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página 5 de 12	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1742994\_T46F1-39ACN-LMM7V\_9D7EBFF4E8F9255A2E2528F2864A7C70709528. Ha sido FIRMIADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<https://se.elepuerto.santamaria.es/>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporcione la entidad emisora de este documento.



del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en artículo 10.10 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

**Cuarto.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto; así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul competente por razón del territorio ya que el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sólo avoca la competencia de las innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural. Teniendo en cuenta que la presente modificación puntual se concreta en un cambio de calificación y la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la nueva calificación, sin perjuicio a las posteriores consideraciones urbanísticas, es esta Delegación Territorial es la competente para resolver.

**Quinto.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 4 de abril de 2022 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD N.º 21, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

### 3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 22 de diciembre de 2021 tiene entrada en la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD N.º 21, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz), conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

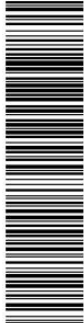
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verifica/Firma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verifica/Firma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: <https://se.elepuerto.santamaria.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página 6 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la Ley 39/2016 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: T42904\_T46F1-39ACN-LMM7V\_48D7EBFF-4E9F2E5A2E95928F28847C70705B28. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Con fecha 4 de abril de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada tras requerimiento de subsanación en fecha 23 de febrero de 2022 y aporte del documento ambiental estratégico debidamente subsanado en fecha 11 de marzo de 2022.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se somete el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo del presente Informe Ambiental:

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
Ecologistas en Acción		04/04/2022	-
AGADEN		04/04/2022	-
D.T. de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	Sv. de D.P.H. y Calidad de Aguas	01/04/2022	17/10/2022

**4. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).**  
**4.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

El objeto de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD N.º 21, es el cambio de CALIFICACIÓN de la parcela sita en la Avenida de la Libertad nº 21, definido en el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas – Alineaciones y Rasantes.

La parcela dispone de una superficie total de 1.860,00 m<sup>2</sup>, según levantamiento aportado por el promotor e incluido en el PROYECTO BÁSICO EDIFICIO AGUA MARINA CENTRO COMERCIAL Y DE OFICINAS. URBANIZACIÓN "PAGO DE ALHAJA" EL PUERTO DE SANTA MARIA redactado por el arquitecto D. Javier Cámara Eguinoa en el año 2004, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz el 1.07.2004 Expte. 2667/04.

Esta parcela se incluye en el PGM que fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

En el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas – Alineaciones y Rasantes, se identifica la parcela con las letras UAS 2b, Vivienda Unifamiliar aislada (UAS) Subzona UAS 2b.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6KKBKJ8	<a href="https://ws050.junta.deandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.junta.deandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC64RPA47DXFS5  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página <b>7</b> de <b>12</b>	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la ley 38/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1742894-T46F1-39ACN-LMM7V-49D7EEFF4E9F6255A2E26928F2864A7C70705B26. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejpuertosantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



El alcance de la modificación tendría como objetivo general la recuperación del Uso de Servicios Terciarios como uso pomenorizado con las compatibilidades que se establecen en el mismo.

Por tanto, esta Modificación Puntual supone únicamente un cambio de calificación de la parcela y la aplicación de la ordenanza correspondiente para ajustarse al uso existente en la actualidad.

#### 4.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Se han estudiado las siguientes alternativas:

##### A) ALTERNATIVA 0: MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La Alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual o, en otras palabras, en no desarrollar la Modificación Puntual.

La alternativa cero supondría no modificar la normativa urbanística municipal vigente para la parcela objeto de la modificación propuesta. En el caso de que esto sucediera, el área objeto de la modificación, seguiría con el uso residencial, imposibilitando la adaptación del planeamiento de la realidad existente, así como a las necesidades de crecimiento turístico-comercial de la zona, de manera que no se podrían llevar a cabo inversiones y mejoras en el mismo, al no poder obtener los correspondientes títulos habilitantes de naturaleza urbanística y de actividad.

Los terrenos objeto de la propuesta están clasificados en el PGOU vigente como suelo urbano consolidado (SUC) y se encuentran perfectamente integrados en la trama urbana.

##### B) ALTERNATIVA 1.

La Alternativa 1 es aquella que desarrolla la Modificación Puntual mediante las siguientes determinaciones:

- Cambio de Calificación en la parcela sita en Avenida de la Libertad n.º 21 de RESIDENCIAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR (UAS) a CENTROS TERCIARIOS.

- Le será de aplicación las condiciones particulares de la zona de ordenanza ZONA COMERCIAL establecida en el Capítulo 10º, artículos 10.10.1 al 10.10.7, del Título X, tales como:

###### “Artículo 10.10.1.- Definición y objetivos

*Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones destinadas a usos terciarios, fundamentalmente de hospedaje y comerciales.*

(...)

###### Artículo 10.10.4.- Condiciones particulares de la subzona COH2

(...)

###### 2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

a) *Edificabilidad: La edificabilidad neta será la de la zona donde se encuadren, incrementadas en un 20%, pudiendo alcanzar 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo por metro cuadrado de suelo en las zonas de tipología, UAS, UAD o C.J.*

(...)

c) *Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, siempre que se enclaven en áreas cuya calificación predominante*

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 7/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVW4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBKJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Cód. Validación: A-1SDTMMXWE93ZPC64RPA47DXF55  
Verificación: <https://ejpuertosantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página 8 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la Ley 30/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico en la Referencia: 1742804 T46F1-39ACN-LMM7V.40D7EEBF4E9F056A3E26938F706447C0705E28. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.eletronicasantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



sea UAS, UAD o CJ, en el resto de los casos la ocupación máxima permitida será igual a la del área donde se sitúe.

d) **Altura máxima:** La altura máxima permitida será la del área donde se encuentre la parcela. No obstante lo anterior en áreas con calificación predominante UAS, UAD o CJ esta altura máxima podrá incrementarse en una planta siempre que la separación al lindero frontal sea igual o superior a una vez la altura prevista.

(...)

Artículo 10.10.5.- Condiciones particulares de la Subzona CO1.

(...)

3. **Condiciones particulares de uso.**

Se encuentran admitidos cualquiera de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global servicios terciarios, salvo el de camping. También podrán implantarse el uso de Infraestructuras Urbanas Básicas.

(...)

Artículo 10.10.6.- Condiciones particulares de la subzona CO2.

(...)

2. **Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

a) **Edificabilidad:** La edificabilidad neta será la de la zona donde se encuadren, incrementadas en un 20%, pudiendo alcanzar 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo pormetro cuadrado de suelo en las zonas de tipología UAS, UAD o CJ.

(...)

c) **Ocupación:** Las edificaciones y construcciones podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, siempre que se enclaven en áreas cuya calificación predominante sea UAS, UAD o CJ, en el resto de los casos la ocupación máxima permitida será igual a la del área donde se sitúe.”



**CO/COH TERCARIO**

Parcela: 1.860,00 m <sup>2</sup>	Parámetros		
	UAS 1	CO/COH	EXISTENTE
EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (930,00 M <sup>2</sup> )	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (930,00 M <sup>2</sup> )	749,00 M <sup>2</sup>
OCUPACION	30% (558,00 M <sup>2</sup> )	30% (558,00 M <sup>2</sup> )	557,00 M <sup>2</sup>
Bajo rasante	30% (558,00 M <sup>2</sup> )	30% (558,00 M <sup>2</sup> )	553,40 M <sup>2</sup>

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 8/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBKJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: <https://ejeletronicasantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 69



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 32461, Fecha de Entrada: 03/11/2022 7:45:00, Número de Anotación de Salida: 7682, Fecha de Salida: 16/11/2022 11:54:00
OTROS DATOS Código para validación: T46F1-39ACN-LMM7V Fecha de emisión: 16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28 Página 9 de 12	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



En aplicación de la ley 38/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1742894-T46F1-39ACN-LMM7V-49D7E8FF4E9F6255A2E26928F286447C0705B26. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejpuertosantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



### C) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Las Alternativas propuestas se encuentran descritas en el apartado "b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables" de este Documento.

Los métodos de ordenación de alternativas permiten comparar ambientalmente y ordenar las opciones de un plan o proyecto en base a los impactos o efectos más significativos, facilitando la selección de aquellas alternativas con mejor comportamiento medioambiental. La selección de impactos se realiza sobre la base de los factores ambientalmente relevantes, valorándose la afectación de cada una de las alternativas sobre dichos factores, en términos positivos o negativos. A los efectos ambientales pueden considerarse como criterios de selección de las alternativas los siguientes:

1. Ocupación del suelo con instalaciones, construcciones, dotaciones.
2. Consumo de recursos/ energía.
3. Afección paisajística.
4. Afección a Espacios Protegidos o Dominios Públicos.
5. Nivel de alteración de los usos previos.
6. Coherencia territorial.
7. Coherencia con la planificación ambiental.
8. Revalorización del patrimonio ambiental.
9. Sostenibilidad del viario y la movilidad.

Se aplican los siguientes métodos de valoración para ordenar las dos alternativas de más a menos favorable desde la perspectiva ambiental:

- Método Simple de Ordenación.
- Método de la Puntuación Ponderada.

Según ambos métodos la alternativa elegida es la **ALTERNATIVA 1** ya que, por una parte, se ordena como la alternativa más viable ambientalmente; y por otra, es aquella que mejor comportamiento ambiental previsible tiene, según lo especificado en el Documento Ambiental Estratégico.

#### 5. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD N.º 21, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

##### 5.1. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Se recibe informe del Jefe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas en fecha 17 de octubre de 2022, en el que especifica que recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Puntual del PGOU Innovación por Modificación del PGOU para el cambio de calificación de la parcela sita Avda. Libertad n.º 21 en el término municipal de El Puerto de Santa María, se comunica que no existe afección en materia de aguas. Se podrá consultar dicho informe en el **Anexo** del presente Informe Ambiental Estratégico.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-1SDTMMXWE93ZPC64RPA47DXF55  
Verificación: <https://ejpuertosantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 69



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: 16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28 Página 10 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la Ley 30/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico en la Referencia: T42984 T46F1-39ACN-LMM7V-48D7EEFF4E9F05E3E269598F984A7C0708E928. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaria.es) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## 6. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la información presentada y por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, **sólo a efectos ambientales**, determina formular el siguiente:

### INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la NNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD N.º 21 en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 5 así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo de la presente declaración sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el **plazo máximo e improrrogable de cuatro años** desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente  
EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6K8KJ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-1SDTMMXWE93ZPG4RPA47DXF55  
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 69



DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: <b>16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28</b> Página 11 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1742894-T46F1-39ACN-LMM7V-48D7EBFF4E9F625A2E26928F2864A7C70705B28. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**ANEXO . RELACIÓN DE ESCRITOS RECIBIDOS EN CONTESTACIÓN A LAS CONSULTAS REALIZADAS A SERVICIOS PROPIOS DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.**

**N.º Expediente: EAE S-24/2021**

- Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz. Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	30/10/2022	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmVV4Y2CHKABW9R7J5M3M6KBJ8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPCG4RPA47DXFS5  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 69



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>32461</b> , Fecha de Entrada: <b>03/11/2022 7:45:00</b> , Número de Anotación de Salida: <b>7682</b> , Fecha de Salida: <b>16/11/2022 11:54:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>T46F1-39ACN-LMM7V</b> Fecha de emisión: 16 de Noviembre de 2022 a las 12:26:28 Página 12 de 12	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



En aplicación de la ley 30/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico en la Referencia: T42204 T46F1-39ACN-LMM7V.40DTEBEF4E9F05E6A3E26908F98A47C0705E28. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elepuertosantamaria.es) mediante el Código de Validación adjunto. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.  
Delegación Territorial en Cádiz.

Fecha: la del pie de firma  
Ref.: CA 11027/M/22.014  
S/REF: EAE S-24-21

Asunto: Informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la Innovación por Modificación del PGOU para el cambio de calificación de la parcela sita Avda Libertad nº21, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL  
DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ  
SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Plaza Asdrúbal s/n

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Puntual del PGOU Innovación por Modificación del PGOU para el cambio de calificación de la parcela sita Avda Libertad nº21 en el término municipal de El Puerto de Santa María, se comunica que no existe afectación en materia de aguas.

Jefe del Servicio D.P.H. y Calidad de Aguas

Rafael J. Fernández García

Plaza de la Constitución n.º 3. 11008 Cádiz  
Tel: 956 0087 00 Fax: 956 90 00 04



RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		17/10/2022	PÁGINA 1 / 1
VERIFICACIÓN	BndJA36V56LS4D4W5X7B48ZN7L230G	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/443/verificarFirma/</a>	



Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPG4RPA47DXF55  
Verificación: <https://elpuertosantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 69




Una vez recibido el Pronunciamiento del Informe Ambiental Estratégico para la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVDA. DE LA LIBERTAD Nº 21, por parte de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía y para continuar con su tramitación, se presenta el 30 de diciembre de 2022 con registro de entrada, número de anotación **2022-38760-E**, el Documento de Innovación acompañado del Informe Ambiental Estratégico. Se adjunta resguardo de presentación.

DOCUMENTO Documento por Decreto generado en el Portal: resnet _justificanteFirmadoUcion_4056682535651640425.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>G0WWQ-UU6S8-7QKON</b> Fecha de emisión: 30 de Diciembre de 2022 a las 19:14:36 Página 1 de 1	FIRMAS
ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>	



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1841308 G0WWQ-UU6S8-7QKON\_0EC1EED4677608484E824AF37F18BB0088B2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

REGISTRO TELEMÁTICO

**JUSTIFICANTE DE ENTRADA EN REGISTRO**

A fecha de viernes 30 diciembre 19:14:00 CET 2022 se ha efectuado, telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta Entidad.

Datos Generales:

Nº Anotación	Fecha y Hora de Entrada	Fecha y Hora de Presentación
2022-38760-E	30/12/2022 19:14	viernes 30 diciembre 19:14:00 CET 2022

Interesado/s:

Interesado	Documento	Relación
D/ JUAN IVARS VERANO	Nif: 31318048Y	TITULAR
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CALLE ALHAJA Número 51	11500	PUERTO DE SANTA MARIA (EL) (CÁDIZ)

Asunto:

Asunto	Modalidad
REGISTRO GENERAL. OAC	Solicitud de Propósito General

**Extracto, Explicación**

Solicitud de Propósito General. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21

Destinos de la anotación:

Destino
_ COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN

Documentos Aportados:

Nombre	Resumen Digital	Código de Verificación	Obl.
resumenSolicitud_7531904565350893714.txt	7A483E6BBB2FC2B42DBC11F7A5E7E30BD4112C41	OWUXQ-8FFP9-YDJ2U	SI
INF.AMBIENTEESTRATEG.pdf	6A734EEEA5A78BEDCB5617F7D13A2FE21A242357	VGBA8-S85CT-E3E46	NO
SOLICITUD DE PROPÓSITO GENERAL - Nº 2022/945 8.PDF	7D383CDE9833DDC7D71DCF18E7A316062ED52D63	FUDKX-PWYC5-OI6AN	SI
INNOVACION_AGUAMARINA.pdf	FF4DE68C5290B302285C9DCCAC6F8C9D40ED973E	5XDSL-CDFXR-XIRD6	NO
AGUMA_MOD_AGUAMARINA.pdf	6FBD07D2658E8AD18C18354042DE0105189309BD	AKZGQ-S340E-77KFA	NO

En Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a viernes 30 diciembre 19:14:00 CET 2022

Se expide el presente recibo gratuito, en conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568 / 1.986, de 28 de Noviembre

Cód. Validación: A-1SDTMMXWE93ZPG4RPA47DXF55  
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 69




### 3. SUBSANACIONES INCLUIDAS EN EL DOCUMENTO

Con fecha 01.02.2023 se recibe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística Informe requiriendo subsanaciones al documento presentado con registro de entrada nº 38.760 de 30.12.2022 INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVDA. DE LA LIBERTAD Nº 21 y con posterioridad y ante la presentación de nuevo documento, Revisión 1 de fecha 11 de abril de 2023 con registro de entrada nº 13.548 de 27.04.2023 (se adjunta resguardo), se recibe nuevo requerimiento de fecha 6 de julio de 2023. En este nuevo documento se incluyen resumidas las subsanaciones de ambos en páginas 30 a 34.

DOCUMENTO Documento por Defecto generado en el Portal: 99991 _JustificantePresentacion_2023_04_27_18:15:47.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>KPENW-AAFEJ-ESRL6</b> Fecha de emisión: 27 de Abril de 2023 a las 18:15:47 Página 1 de 1	FIRMAS
ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2048210\_KPENW-AAFEJ-ESRL6\_8845ECCAF3083020PM427F2F7A3432893D8EC1D3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
REGISTRO TELEMÁTICO

**JUSTIFICANTE DE ENTRADA EN REGISTRO**

A fecha de jueves 27 abril 18:15:00 CEST 2023 se ha efectuado, telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta Entidad.

Datos Generales:

Nº Anotación	Fecha y Hora de Entrada	Fecha y Hora de Presentación
2023-13548-E	27/04/2023 18:15	jueves 27 abril 18:15:00 CEST 2023

Interesado/s:

Interesado	Documento	Relación
D/ JUAN IVARS VERANO	Nif: 31318048Y	TITULAR
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CALLE ALHAJA Número 51	11500	PUERTO DE SANTA MARIA (EL) (CÁDIZ)

Asunto:

Asunto	Modalidad
REGISTRO GENERAL. OAC	Solicitud de Propósito General

**Extracto, Explicación**

Solicitud de Propósito General. PRESENTACION DE DOCUMENTO CON SUBSANACIONES DE LA PARCELA SITA EN AVDA DE LA LIBERTAD Nº21

Destinos de la anotación:

Destino
_ COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN

Documentos Aportados:

Nombre	Resumen Digital	Código de Verificación	Obl.
resumenSolicitud_7099642662521698666.txt	805A654670A8D69B7C7C30FE5070877F22B16F4F	M6OYI-N5C84-10HVN	SI
REQUERIMIENTOAYTO.pdf	BBECD399E2BC3E738EE410898827A0D3188BD39	X00UT-SRUKK-E7Z5G	NO
SOLICITUD DE PROPÓSITO GENERAL - Nº 2023/3785.PDF	D16FC3129CDF371E0D7786519831DD628F9B8152	GXKWX-01H9H-92XD9	SI
DOC_INNOVACION_ABRIL_2023_COMPRESSED.pdf	879EFF5178754E2FC16B6677E52894D873CIDAC9	A2UCQ-KZ27G-MI406	NO
RESUMEJECUTIVO_ABRIL_2023_COMPRESSED.pdf	33C9C7EF2CBFB72D59ED4789BFA856F458FCD959	AC3UI-ZF8F1-5TPMK	NO

En Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a jueves 27 abril 18:15:00 CEST 2023

Se expide el presente recibo gratuito, en conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568 / 1.986, de 28 de Noviembre

Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPC4RPA47DXF55  
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 69



## SUBSANACIONES APORTADAS

- 1º En la página 2, se reseña con detalle los datos del Promotor  
*“El Promotor de dicha Innovación es la mercantil AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L. con CIF B72363849, representada por JUAN IVARS VERANO con DNI 31318048-Y y domicilio a efecto de notificaciones en calle Alhaja nº 51- Local 7 de El Puerto de Santa María (Cádiz).”*
- 2º En página 47 y plano 3 de la documentación gráfica, se modifica la adscripción de la parcela de la **subzona CO1, cuyo volumen edificable es el actualmente construido, no admitiéndose ningún aumento de la edificabilidad existente, a la subzona CO2 que permite un incremento de la edificabilidad existente y una ocupación de hasta un 60% de la superficie de la parcela.**
- 3º En el plano 4 de la documentación gráfica se incluyen las alineaciones establecidas en esta innovación en base al **Artº 10.10.6 apartado 2 f**, indicándose em el mismo que estas alineaciones son las fijadas en el plano.

**SE APORTA EN PÁGINAS SIGUIENTES (31 a 34) LEVANTAMIENTO DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A EFECTOS DE JUSTIFICAR LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA. EN PLANO 3 SE INDICAN LAS DISTANCIAS A LINDEROS.**

- Plano 1. Situación y Emplazamiento.
- Plano 2. Planta Sótano Existente.
- Plano 3. Planta Baja Existente.
- Plano 4. Planta Primera y Cubierta Existente.

**Superficie PARCELA: 1.836,00 M<sup>2</sup>**

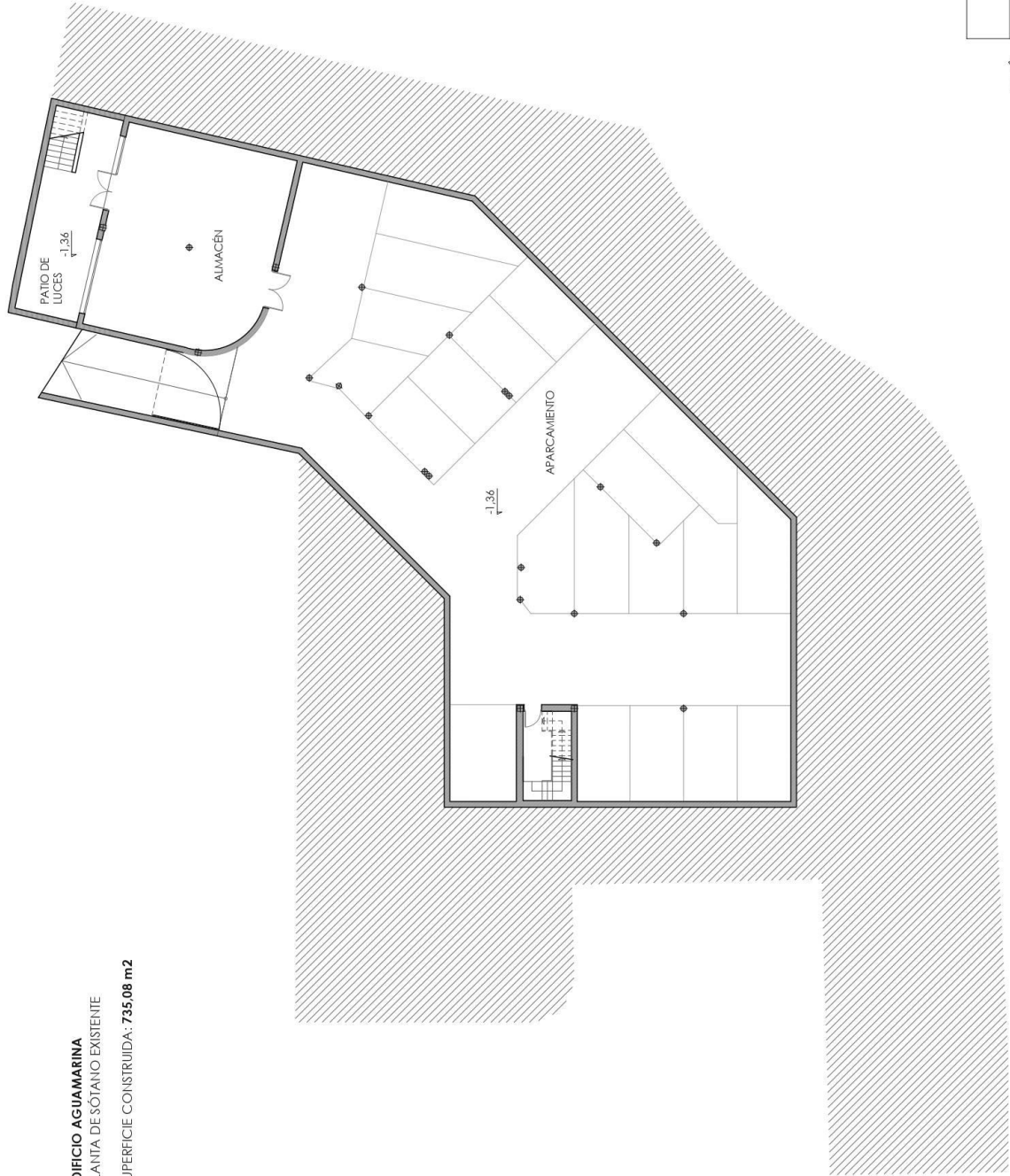
**LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DESGLOSADA POR PLANTAS ES LA SIGUIENTE:**

	<u>Planta</u>	<u>Superficie</u>
	Sótano	735,08 m <sup>2</sup>
	Baja	547,82 m <sup>2</sup>
	Primera	280,29 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CONSTRUIDO SOBRE RASANTE</b>		<b>828,11 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL CONSTRUIDO BAJO RASANTE</b>		<b>735,08 m<sup>2</sup></b>



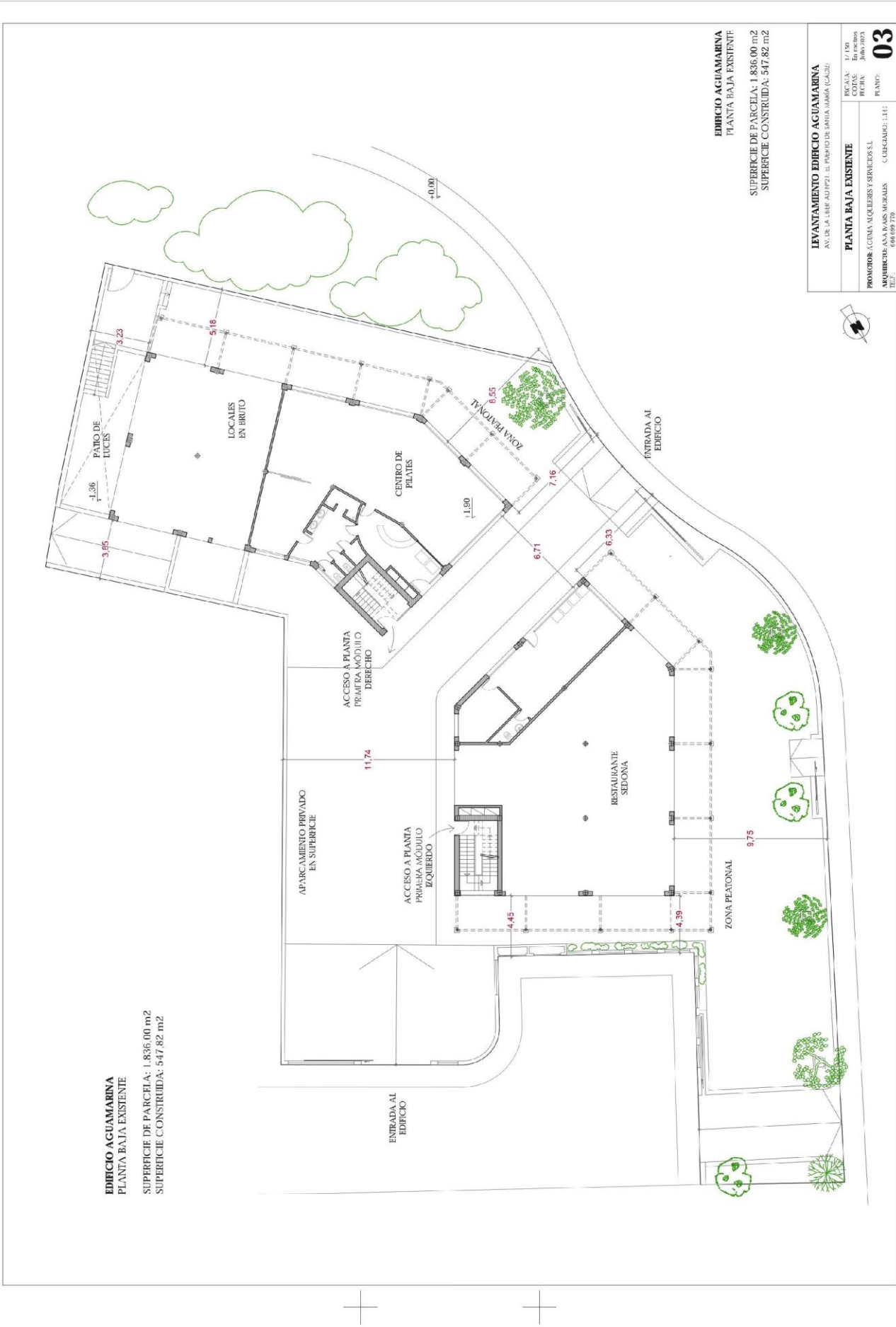


**EDIFICIO AGUAMARINA**  
 PLANTA DE SÓTANO EXISTENTE  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 735.08 m<sup>2</sup>



<b>LEVANTAMIENTO EDIFICIO AGUAMARINA</b> AV. DE LA LIBERTAD N° 21, EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CAOZU)	
ESCALA: 1/100	FECHA: JUNIO 2023
COTAS: En metros	PLANO: 02
<b>PLANTA SÓTANO EXISTENTE</b>	
PROMOTOR: AGUJA ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.	COLEGIADO: 1.141
ARQUITECTO: ANA IVARS VIZORRALES	TELF.: 688.897770





**EDIFICIO AGUAMARINA**  
PLANTA BAJA EXISTENTE

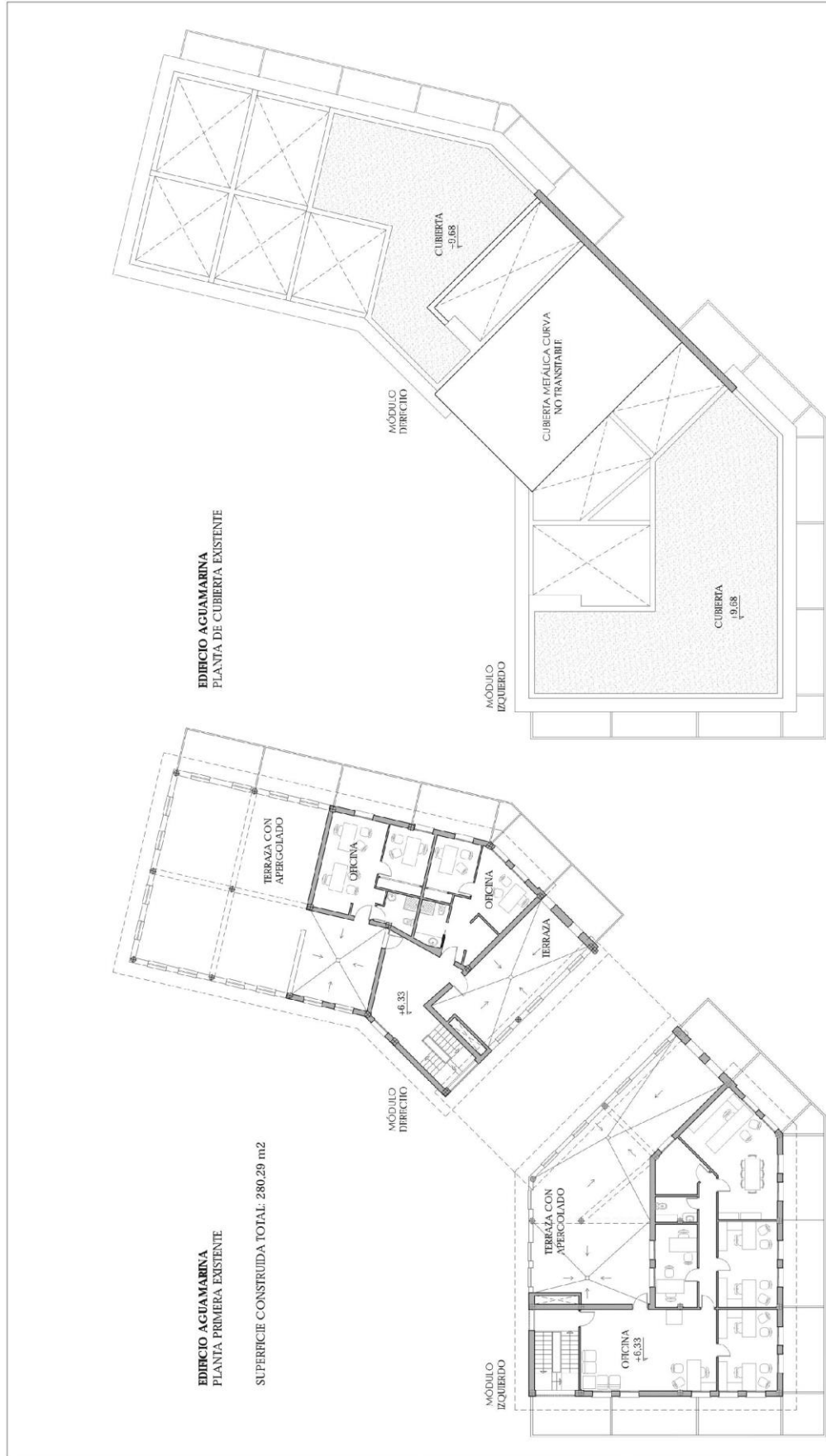
SUPERFICIE DE PARCELA: 1.836,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 547,82 m<sup>2</sup>

**EDIFICIO AGUAMARINA**  
PLANTA BAJA EXISTENTE

SUPERFICIE DE PARCELA: 1.836,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 547,82 m<sup>2</sup>

<b>LEVANTAMIENTO EDIFICIO AGUAMARINA</b>	
AV. DE LA LIB. ADUPT. EL PUERTO DE SANTA MARÍA (C.A.S.E.)	
<b>PLANTA BAJA EXISTENTE</b>	ESCALA: 1/100
PROMOTOR: AGUAMA ALQUILERES Y SERVICIOS S.L	COTAS: En metros
FECHA: 04/09/2024	FECHA: Julio 2024
PROYECTISTA: ANA BARRAS MORALES	CORRECCIONADO: L.L.F.
FECHA: 04/09/2024	PLANO: <b>03</b>





**EDIFICIO AGUAMARINA**  
PLANTA DE CUBIERTA EXISTENTE

**EDIFICIO AGUAMARINA**  
PLANTA PRIMERA EXISTENTE

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 280.29 m<sup>2</sup>

<b>LEVANTAMIENTO EDIFICIO AGUAMARINA</b>	
AV. DE LA LIB. ADI(2) EL PUERTO DE SANTA MARIA (CAJÓ)	
ESCALA:	1:150
COTAS:	En metros
FECHA:	Julio 2023
<b>PLANTA PRIMERA Y CUBIERTA EXISTENTES</b>	
PROMOTOR:	AGUINA MUJERES Y SERVICIOS S.L
ARQUITECTO:	ANAYANAS MURILLES
INGENIERO:	CORREA GARCIA: I. I. F. I.
PROYECTO:	00000000



**04**



#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE

La REVISIÓN del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, que fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012 (publicada en el Boja núm. 46 de 7-03-12) y que entró en vigor desde el 24 de diciembre de 2013 tras su publicación (Boja núm. 237 de 03 de diciembre de 2013), fue objeto de SENTENCIA DE NULIDAD de 28 de octubre de 2019 de la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCION SEGUNDA-SEVILLA del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA, dictada en el Procedimiento Ordinario núm. 98/2014.

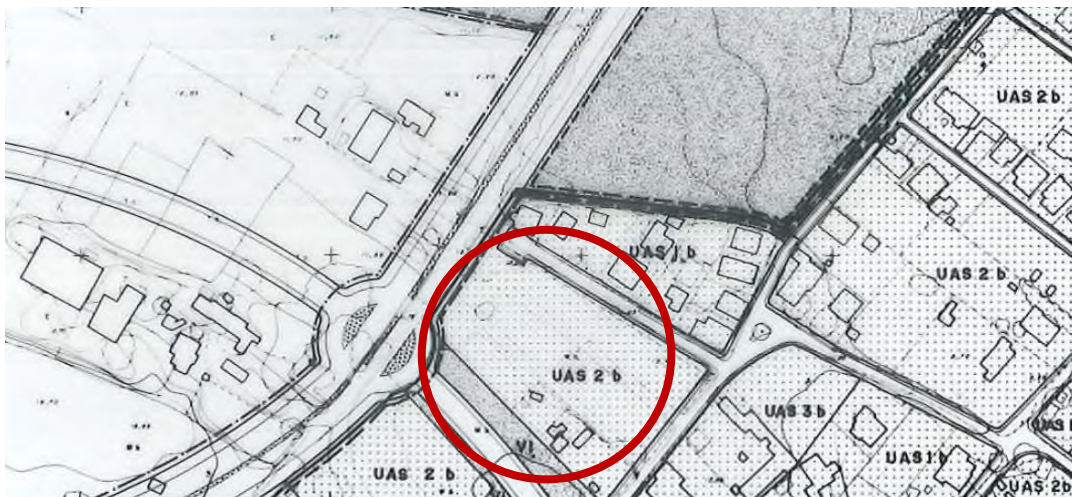
Contra dicha sentencia se interpuso por el Ayuntamiento Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo. La SECCION QUINTA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO del TRIBUNAL SUPREMO ha tramitado el RECURSO DE CASACIÓN 1412/2020, resolviendo en su sentencia nº 749/2021 de fecha 27 de mayo de 2021 (notificada al Ayuntamiento el 10/06/2021), que no ha lugar al referido recurso de Casación.

Para que la sentencia despliegue sus efectos generales, habrá de publicarse en el BOJA resolución de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Dicha publicación se produjo en el número 154 de fecha miércoles, 11 de agosto de 2021.

*Resolución de 5 de agosto de 2021, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se dispone el cumplimiento y publicación del fallo de la Sentencia de 28 de octubre de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, procedimiento ordinario 98/2014 sobre la revisión del PGOU de El Puerto de Santa.*

Por tanto, recobra la vigencia el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad que fue aprobado definitivamente por Resolución del consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

La parcela objeto de la innovación se identifica en el PGMU como **Vivienda Unifamiliar aislada (UAS) Subzona UAS 2b**, cuyas condiciones particulares son las establecidas en el **CAPITULO 7º ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA del TITULO X y Art. 10.7.1 al 10.7.14**



1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, admitiéndose su destino como viviendas plurifamiliares en el supuesto previsto en el artículo 10.6.9 (Plan Especial).

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificaciones, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En todas las subzonas: Hospedaje, Docente, S.I.P.S., Deportivo e Infraestructuras Urbanas Básicas.

b) En las subzonas UADO, UAD1 y UAD2: Comercio en local comercial y Garaje y Aparcamiento.

c) En las subzonas UADO y UAD1: Talleres artesanales y de pequeña industria con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

## CAPITULO 7º Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada.

### Artículo 10.7.1.- Definición y Objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o en vías de colmatación con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es el mantenimiento de estas tramas, siendo consecuentemente los parámetros que se establecen el resultado de un proceso de recuperación por áreas homogéneas de las magnitudes más significativas de la edificación unifamiliar.

### Artículo 10.7.2.- Delimitación y Subzonas.

Esta normativa se aplicará en las zonas integradas por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifica con las letras UAS que comprende a su vez las subzonas UAS1, UAS2, UAS3 y UAS4.

### Artículo 10.7.3.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.



Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2.3 las parcelas mínimas a efectos únicamente de segregación, deben tener una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen según la subzona en que se sitúen:

SUBZONAS	PARCELA MIN. (m <sup>2</sup> )	FRENTE MIN. (metros)
UAS1 .....	400 .....	16 .....
UAS2 .....	600 .....	18 .....
UAS3 .....	800 .....	20 .....
UAS4 .....	1.500 .....	30 .....

## 2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se podrán segregar parcelas cuando alguna de las resultantes no reúna las condiciones establecidas en el apartado anterior. En la subzona UAS4 ninguna de las parcelas resultantes de segregación de parcelas actualmente existentes tendrán una superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

## Artículo 10.7.4.- Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

### Separación a linderos.

a) Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas normas.

b) En las subzonas UAS1, UAS2 y UAS3 podrán pararse viviendas siempre que cada una de ellas individualmente consideradas respeten todos los parámetros propios de la subzona, salvo el de separación al lindero medianero. En tal caso, deberá haber acuerdo mutuo de los propietarios medianeros, y deberá inscribirse en el registro de la propiedad la obligación de que se mantenga tal situación.

c) Salvo que el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes concluyera grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán respetando, según las subzonas las siguientes distancias mínimas:





SUBZONAS	LINDERO FRONTAL	RESTO DE LINDEROS
UAS1	..... 4 metros	..... 3 metros
UAS2	..... 5 metros	..... 3 metros
UAS3	..... 5 metros	..... 4 metros
UAS4	..... 7 metros	..... 5 metros

**Artículo 10.7.5.- Condiciones particulares de ocupación.**

1. Ocupación sobre rasante.

El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante de la parcela, será para cada subzona el a continuación señalado sobre la superficie total de la parcela:

- a) Subzona UAS1 ..... 35%
- b) Subzona UAS2 ..... 30%
- c) Subzona UAS3 ..... 25%
- d) Subzona UAS4 ..... 20%

2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá edificarse una planta, destinada a garaje y trastero, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

**Artículo 10.7.6.- Condiciones particulares de edificabilidad.**

Si bien la edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros antes fijados se establece una edificabilidad neta sobre parcela según la subzona correspondiente:

- a) Subzona UAS1 ..... 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Subzona UAS2 ..... 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c) Subzona UAS3 ..... 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- d) Subzona UAS4 ..... 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Artículo 10.7.7.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.**

197



## 1. Altura de las edificaciones.

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 5.6.12 de estas Normas para la edificación exenta.

b) La altura de las edificaciones no podrá exceder en todas las subzonas de PB+1 y de siete (7) metros, salvo en las áreas señaladas con el subíndice "b" en cuyo caso sólo podrá edificarse en planta baja, con una altura máxima de cuatro metros. En estas áreas se permitirá edificar una segunda planta cuya ocupación represente como máximo un 35% de la superficie total de la planta baja.

c) Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas, que habrán de ser de pendiente única, cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo cubierta podrá ser habitable, en cuyo caso se computará la edificabilidad a partir de 120 centímetros de altura libre.

d) En caso de cubierta plana, por encima de la altura igualadora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 metros se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc..

## 2. Construcciones Auxiliares.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se podrá disponer en una única edificación por parcela, o en edificación principal y edificaciones auxiliares, siempre que ello no suponga una segregación encubierta de la parcela, ni un aumento de la edificabilidad asignada.

La edificación auxiliar no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad neta total de la parcela y deberá situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio.

### Artículo 10.7.8.- Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten los pórticos, porches etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sea sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o proyecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.

### Artículo 10.7.9.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado es el de residencial unifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En todas las subzonas: Docente, Deportivo, S.I.P.S. e Infraestructuras Urbanas Básicas.

b) En las subzonas UAS1 y UAS2 además se admitirán: Talleres artesanales para actividades liberales, Hospedaje, Comercio en local comercial, Espectáculo y salas de reunión.



## 5. ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

Durante los años 2017 y 2018, se redactó una Modificación Puntual del Plan Vigente (PGOU 2012), cuyo objeto era el cambio de CALIFICACIÓN de la parcela sita en la Avenida de la Libertad nº 21, definido en la hoja nº 44 del plano O.08.2 de Ordenación Completa del mismo como UAS-Vivienda Unifamiliar Aislada a establecer en la misma el uso de Servicios Terciarios.

Dicha INNOVACIÓN fue presentada en el Registro General de Entrada del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María el 14 de septiembre de 2018 junto con el Anexo de Valoración de Impacto de la Salud (VIS) y tuvo su Aprobación Definitiva por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión celebrada el día 11 de septiembre de 2019, publicado en el B.O.P. nº 242 de 20 de diciembre de 2019 anuncio nº 97.904.

Se aporta dicho Anuncio de la Publicación:

### AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Al amparo de lo dispuesto por el art. 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace saber que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de El Puerto de Santa María, en sesión celebrada el día 11 de septiembre de 2019, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el documento de Modificación Puntual del PGOU para el cambio de calificación de la parcela sita en Avda. de la Libertad nº 21, presentada por PROMOTORA REY-VERANO S.L. y presentada en el Registro General de Entrada el 14/09/2018 con número 29.318, junto con el Anexo de Valoración de Impacto en la Salud (VIS).

Igualmente se hace constar que se ha procedido a la inscripción y depósito del Documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 8207 en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro Registro de El Puerto de Santa María de la Unidad Registral de Cádiz, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con el número de registro 2019/341/000003 de la Sección de Instrumentos de Planeamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento advirtiéndose expresamente que contra el indicado acuerdo podrán interponerse los siguientes recursos:

1.- Reposición: con carácter potestativo, ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su presentación sin notificarse su resolución. (art. 116 y 117 de la ley 30/92, modificados por Ley 4/1999).

2.- Contencioso-Administrativo: ante la Sala de lo Contencioso del T.S.J.A. (Sevilla), en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a esta notificación, o bien en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución del Recurso de Alzada o en el plazo de seis meses desde que deba entenderse presuntamente desestimado dicho recurso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio.

El Puerto de Santa María, 22 de noviembre de 2019. EL ALCALDE-PRESIDENTE. Fdo.: Germán Beardo Caro.

Nº 97.904



Como consecuencia de la Resolución de 5 de agosto de 2021, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se dispone el cumplimiento y publicación del fallo de la Sentencia de 28 de octubre de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, procedimiento ordinario 98/2014 sobre la revisión del PGOU de El Puerto de Santa, recobra la vigencia el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad que fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

Ante esta situación, se produce lo siguiente:

LA NULIDAD DEL PLANEAMIENTO GENERAL (PGOU 2012) IMPLICA INEXORABLEMENTE LA NULIDAD DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, QUE PIERDE SU VALIDEZ AL QUEDAR DESPROVISTO DE COBERTURA JURÍDICA.

EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN NO PODRÁ CONTINUAR CON SU TRAMITACIÓN Y SUS EXPEDIENTES DEBEN ARCHIVARSE.

LOS ACTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA EN TRAMITACIÓN NO PODRÁN SER APROBADOS, ARCHIVÁNDOSE SUS EXPEDIENTES.

Por tanto, la declaración de nulidad del PGOU del 2012 ha dejado desprovistos de cobertura jurídica a todos los instrumentos de ordenación y de gestión tanto aprobados como en trámite procediendo en ejecución de sentencia tenerlos por concluidos y ordenar su archivo.

Procede, por tanto, la redacción de esta Innovación mediante la Modificación Puntual del PGMO de 1992 incluyendo el cambio de Calificación.

En la actualidad, la calificación asignada en el Plan Vigente (PGMO 1992), UAS-Vivienda Unifamiliar Aislada permite el uso existente amparado en la compatibilidad de usos establecida en el Artículo 10.7.9, con las limitaciones que se establecen en el apartado b de dicho artículo.

Esto da lugar a que, en un edificio proyectado como Centro Comercial con Oficinas y Garaje, amparado en la Licencia obtenida con el Plan anterior en base a las condiciones y limitaciones de los usos compatibles, no puede adaptar locales existentes en el mismo a los usos admitidos en Servicios Terciarios.

El alcance de la modificación tendría como objetivo general la recuperación del Uso de Servicios Terciarios como uso pormenorizado con las compatibilidades que se establecen en el mismo.

Por tanto, esta Modificación Puntual supone únicamente un cambio de calificación de la parcela para ajustarse al uso existente en la actualidad.

Cód. Validación: A-ISDTM0ME93ZIC4RP447DXFS5  
Verificación: <https://elpuerto.es/urbanismo/verificacion-electronica/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 69



## ORTOFOTO MUNICIPAL 2011



### ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

#### Alternativa n° 0. Situación actual de la parcela.

La presente alternativa se plantea desde el punto de vista de la situación actual de la parcela, y de la edificación existente en la misma. Mantener el estado actual es dar cobertura a una situación urbanística irregular, en la que la estructura construida no aportaría ningún beneficio urbanístico ni económico al municipio.

Esta alternativa no se entiende óptima, puesto que dejar la situación actual de parcela, y de la edificación, es mantener una situación urbanística perjudicial en el tiempo, que no aporta ningún beneficio urbanístico ni económico.

#### Alternativa n° 1. Situación PGMO 1992.

Esta alternativa responde a la que se encuentra vigente en el Plan General Municipal Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, tras la nulidad del PGOU de 2012. Este instrumento de planeamiento general establece los parámetros urbanísticos vigentes:

Superficie mínima de parcela: **600 m<sup>2</sup>.**  
Edificabilidad máxima: **0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**  
Ocupación máxima: **30%.**  
Altura máx. y núm. de plantas: **PB /7mts. (En planta alta el 35% de la construida en PB).**  
Separación mínima a linderos: **5 mts. a frontal y 3 mts. a linderos privados.**  
Uso principal: **Residencial Unifamiliar**



Esta alternativa, después de más de 30 años desde que se Revisó el PGMO, no presenta, en la actualidad, encaje práctico y el residencial ya no tiene cabida en la parcela citada que se edificó para una edificación de Uso Terciario.

## Alternativa nº 2. Propuesta más óptima.

Esta propuesta, que es la que se propone como la más coherente y procedente en todos los aspectos urbanísticos y ambientales, responde claramente al modelo de ciudad que existe y que está consolidado careciendo en el entorno de la parcela de Usos Terciarios. Comentar que esta opción es una posibilidad legal ofrecida por la Disposición Adicional Décima de la LOUA.

Como ya se ha indicado, anteriormente, durante el desarrollo del PGMO de 1992 ya se asentaba en la parcela el uso comercial en base a la Edificación proyectada y ejecutada.

Por consiguiente, la propuesta más óptima entendemos que responde a la oportunidad de reforzar y mejorar el uso comercial en la zona. Ofrecer una mayor cualificación comercial que permita, a los habitantes de su entorno, no tener la necesidad de desplazarse a otras partes de la ciudad y encontrar próximo los servicios necesarios, reduciéndose y mejorando, de este modo, el tráfico y el impacto ambiental de los vehículos.

El alcance de esta innovación es puramente complementario, estrictamente puntual. En ningún caso, se pretende alterar sustancialmente el régimen jurídico del suelo y, en ningún caso, se está alterando el régimen jurídico del suelo no urbanizable, ni las dimensiones de los sistemas generales.

La innovación tiene carácter de Modificación, por NO tener como objeto lo establecido en el artículo 37 LOUA que establece que tendrá consideración de de revisiones del Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando suponga la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

En base a los antecedentes contenidos en el apartado 2 de esta memoria, parece clara la voluntad de la propiedad de resolver los condicionantes que en la actualidad limitan el uso en la parcela construida.

Es por tanto que conviene proceder a un cambio de Calificación en la parcela existente, para así facilitar su desarrollo y gestión urbanística, ajustándose por otra parte a la realidad física y de propiedad preexistente.

Esta modificación se considera, de acuerdo al **art. 1.5 del Título I del PGMO**, una innovación de carácter puntual y singular y, por tanto, una Modificación Puntual del mismo.

## 7. DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SUFREN ALTERACION

La presente Innovación se concreta en la Modificación Puntual del PGMO de las siguientes determinaciones:

- Cambio de Calificación en la parcela sita en Avenida de la Libertad nº 21 de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UAS) a CENTROS TERCARIOS.
- Le será de aplicación las condiciones particulares de la zona de ordenanza ZONA COMERCIAL establecida en el Capítulo 10º, artículos 10.10.1 al 10.10.7, del Título X, adscribiéndose expresamente a la subzona CO2.



## CAPÍTULO 10º. ORDENANZA ZONA COMERCIAL.

- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- S.I.P.S.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



### CAPITULO 10º Ordenanza Zona Comercial.

#### Artículo 10.10.1.- Definición y objetivos.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones destinadas a usos terciarios, fundamentalmente de hospedaje y comerciales, así como el uso de gasolinera, procedentes o no de la zonificación de Planes Parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable. El objetivo de la ordenación es el reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo urbano, así como la creación de estos usos o actividades en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad etc. puedan concebirse estas actividades con las peculiares características que la diferencian del comercio de barrio.

Las distintas subzonas responden a dos situaciones básicas, la primera es la actividad concreta a la que están dedicadas las parcelas, distinguiendo los usos específicamente de hospedaje del resto de los usos comerciales, y la segunda responde a las distintas formas de implantación de estas actividades terciarias, ya se trate de grandes superficies dedicadas al comercio, o bien de centros con varios usos e incardinados en puntos estratégicos del territorio.

#### Artículo 10.10.2.- Identificación y subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con las letras CO, que comprende las siguientes subzonas: COH1, COH2, CO1, CO2 y COG.

#### Artículo 10.10.6.- Condiciones particulares de la subzona CO2.

##### 1. Condiciones particulares de parcelación.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en el Plano de Calificación Usos y sistemas, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

203



2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

a) Edificabilidad: La edificabilidad neta será la de la zona donde se encuadren, incrementadas en un 20%, pudiendo alcanzar 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo por metro cuadrado de suelo en las zonas de tipología UAS, UAD ó CJ.

b) Separación a linderos: Las distancias mínimas de separación a linderos serán las mismas de la zona donde se encuadran dichas parcelas. En el caso de encuadrarse en áreas calificadas como UAS, UAD ó CJ las distancias mínimas de separación a linderos serán de seis (6) metros al lindero frontal y cinco (5) metros al resto de los linderos.

c) Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, siempre que se enclaven en áreas cuya calificación predominante sea UAS, UAD ó CJ, en el resto de los casos la ocupación máxima permitida será igual a la del área donde se sitúe.

d) Altura máxima: La altura máxima permitida será la del área donde encuentre la parcela. No obstante lo anterior en áreas con calificación predominante UAS, UAD ó CJ esta altura máxima podrá incrementarse en una planta siempre que la separación al lindero frontal sea igual o superior a la vez la altura prevista.

e) En cualquier caso será precisa la redacción de un Estudio de detalle.

f) Se exceptúan los casos en los que se marque alineación y/o altura obligatorias, en las que estas condiciones serán las resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos.

3. Condiciones particulares de estética.

Se permiten las construcciones con soportales y las plantas bajas porticadas.

El vuelo de los cuerpos salientes se ajustará a lo establecido.

Será obligatorio el vallado de las parcelas edificadas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de uso.

Podrán implantarse cualquiera de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global comercial, excepto el de camping. También podrá implantarse el uso de infraestructuras urbanas básicas.



Resulta de aplicación la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AMBITO DE REPARTO SU-21, aprobada definitivamente el 3/12/02, así como el Plan Especial de Reforma Interior PERI-CC-1 "PAGO ALHAJA", aprobado definitivamente el 21/10/97 y Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 26/03/99.

Para aquello que no esté contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior será de aplicación los Títulos IV y V relativos a NORMAS GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN, de la Normativa del Plan General.

Las determinaciones urbanísticas del PERI-CC-1 son:

<b>Parcelación:</b>	Superficie mínima de parcela: <b>600 m<sup>2</sup></b> Frente mínimo a vial público: <b>18 m</b>
<b>Posición de la edificación:</b>	A lindero frontal: <b>5 m</b> Al resto de los linderos: <b>3 m</b>
<b>Ocupación:</b>	Sobre rasante: <b>30 %</b> Bajo rasante: La misma que sobre rasante (Garaje y Trastero)
<b>Altura:</b>	<b>PB + 1</b> y de siete (7) metros, salvo en las áreas señaladas con el subíndice "b" en cuyo caso sólo podrá edificarse en planta baja, con una altura máxima de cuatro metros. En estas áreas <b>se permitirá edificar una segunda planta cuya ocupación represente como máximo un 35% de la superficie total de la planta baja.</b>
<b>Edificabilidad:</b>	<b>0,4030 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.</b>
<b>Uso:</b>	<b>Residencial unifamiliar y compatibles</b>

La modificación que se plantea, por tanto, es asignar a esta parcela las condiciones particulares de la zona de ordenanza ZONA COMERCIAL establecida en el Capítulo 10º del Título X, adscribiéndose expresamente a la subzona CO2.

<b>Parcelación:</b>	Según Art.º 10.10.6.1 <b>La unidad parcelaria existente (1.836,00 M<sup>2</sup>)</b>
<b>Posición de la edificación:</b>	Según Art.º 10.10.6.2f <b>LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO</b>
<b>Ocupación:</b>	Sobre rasante: <b>34,00 % (625,10 M<sup>2</sup> ocupación existente en P. BAJA)</b> Bajo rasante: <b>40,00 % (735,08 M<sup>2</sup> ocupación existente en SÓTANO)</b>
<b>Altura:</b>	Según Art.º 10.10.6.2d <b>PB + 1 pudiendo incrementarse en una planta siempre que la separación al lindero frontal sea igual o superior a una vez la altura prevista.</b>
<b>Edificabilidad:</b>	Según Art.º 10.10.6.2a <b>0,4030 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s incrementada en un 20%</b>
<b>Uso:</b>	<b>Podrá implantarse cualquiera de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global comercial, excepto el de camping.</b>

Cód. Validación: A.JSDTMMXWE93  
Verificación: <https://eipuertodesantamaria.es/portal/validacion>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico





### Subzona CO2

	UAS 2	Parámetros CO2	EXISTENTE
Parcela: 1.836,00 m <sup>2</sup>			
EDIFICABILIDAD	0,403 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (739,91 M <sup>2</sup> )	<b>0,4836 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (887,89 M<sup>2</sup>)</b>	<b>828,11 M<sup>2</sup></b>
OCUPACION	30% (550,80 M <sup>2</sup> )	<b>34,00 % (625,10 M<sup>2</sup>)</b>	<b>625,10 M<sup>2</sup></b>
Bajo rasante	30% (550,80 M <sup>2</sup> )	<b>40,00% (735,08 M<sup>2</sup>)</b>	<b>735,08 M<sup>2</sup></b>



Cód. Validación: A-ISDTMXWE93ZPG4RPA47DXFS5  
 Verificación: <https://ejuerfordesantamaria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 69





## ALINEACIONES PLANTA BAJA

### ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Baja)
- OCUPACIÓN (Ocupación de la edificación existente)
- RASANTE LA EXISTENTE

### CONDICIONES PARTICULARES

PARCELACIÓN	Según Artº. 10.10.6.1	La unidad parcelaria existente (1.836,00 m <sup>2</sup> )
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según Artº. 10.10.6.2f	LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO
OCUPACIÓN	Sobre rasante:	34,00 % (625,10 m <sup>2</sup> existente en Planta Baja)
	Bajo rasante:	40,00 % (735,08 m <sup>2</sup> existente en P. Sótano)





## ALINEACIONES PLANTA SÓTANO

### ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Baja)
- - - ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Sótano)
- OCUPACIÓN (Ocupación de la edificación existente en Planta Sótano)
- RASANTE LA EXISTENTE

### CONDICIONES PARTICULARES

PARCELACIÓN	Según Artº. 10.10.6.1	La unidad parcelaria existente (1.836,00 m <sup>2</sup> )
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según Artº. 10.10.6.2f	LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO
OCUPACIÓN	Sobre rasante:	34,00 % (625,10 m <sup>2</sup> existente en Planta Baja)
	Bajo rasante:	40,00 % (735,08 m <sup>2</sup> existente en P. Sótano)





## 8. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

Para establecer el procedimiento a seguir y los órganos competentes para intervenir a fin de que la modificación puntual del PGMO que se pretende logre su aprobación definitiva, hay que partir del alcance de la modificación, ya que, conforme al ordenamiento vigente, el objeto o materia de aquélla determina decisivamente la respuesta a dichas cuestiones.

El contenido esencial de la modificación propuesta consiste en:

- Cambio de Calificación en la parcela sita en Avenida de la Libertad nº 21 de RESIDENCIAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR (UAS) a CENTROS TERCARIOS.

Este cambio de Calificación tiene la consideración de disposición de ordenación pormenorizada preceptiva de acuerdo con el artículo 10.2.A.a) de la LOUA:

*2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:*

*A) Preceptivas:*

- a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, completando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.*

Como se puede observar, se trata de modificaciones de no mucha entidad y significación en el contexto del PGMO vigente, ya que afectan a determinaciones muy acotadas, que no incumben a las cuestiones fundamentales de la ordenación establecida por el planeamiento general, como aquéllas que pudieran implicar la revisión del mismo conforme al **art. 1.5 del Título I del PGMO**, o en terminología de la LOUA, una alteración sustancial de su ordenación estructural.

Conforme al artículo 37 de la LOUA, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, considerándose modificación toda alteración que no constituya revisión, como resulta en este caso.

El artículo 36 de la LOUA dispone igualmente el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. Conviene destacar las siguientes cuestiones, en tanto resultan de especial incidencia en el citado artículo:

- I. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando igualmente las determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, teniendo idénticos efectos. Ello nos remite al procedimiento regulado en los artículos 31 a 33 de la LOUA.
- II. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la presente innovación atiende las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento recogidas en la LOUA:



a. De ordenación:

La nueva ordenación se justifica expresa y concretamente en el apartado 5 del presente documento, no desvirtuando las opciones básicas de la ordenación originaria propiciando la satisfacción de las necesidades y los objetivos considerados (Cambio de calificación para ajustarse a la realidad física y catastral preexistente, facilitándose así de igual modo, la gestión urbanística de los mismos).

b. De documentación:

El contenido documental es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, limitándose a las alteraciones puntuales de los planos de ordenación completa y de áreas de reparto en los ámbitos de afección.

c) De procedimiento:

1. La competencia para la aprobación definitiva de esta innovación de Plan General Municipal de Ordenación que no afecta a la ordenación estructural, corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el art. 31.2.C) de la LOUA.
2. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle. Como ya se ha expresado en el apartado 1 anterior "Objeto y Ámbito de la Modificación", constituye un ámbito reducido y específico, a pesar de lo cual se publicará el contenido de la presente modificación en la Web municipal, para su general conocimiento y, se notificará a los interesados.

De conformidad con lo previsto en el art. 32.1. 2ª de la LOUA, tras la aprobación inicial de la Modificación, han de requerirse los informes, dictámenes y demás pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos como legalmente preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas antes citadas y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que, en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, procede, el contenido de dicho informe.

El Puerto de Santa María, 27 de enero de 2026  
EL ARQUITECTO

Fdo: **José M. Morales Moreno**  
Colegiado nº 158 C.O.A. Cádiz

Cód. Validación: A.JSDTMXWE93ZPC4RPA47DXFS5  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 69



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA  
PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN  
AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21



PROMOTOR: AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.

## RESUMEN EJECUTIVO

JOSÉ MANUEL MORALES MORENO

Arquitecto

OCTUBRE 2023 – Revisión 2



## ÍNDICE DEL RESUMEN EJECUTIVO

- A.- OBJETO Y AMBITO DE LA INNOVACION
- B.- SITUACION ACTUAL Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES
- C.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SUFREN ALTERACIÓN
- D.- ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN
- E.- PLANOS
  - 01. SITUACION y EMPLAZAMIENTO
  - 02. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLAN VIGENTE
  - 03. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
  - 04. ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA BAJA
  - 05. ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA SÓTANO



## A. OBJETO Y AMBITO DE LA INNOVACION

El objeto de la presente INNOVACIÓN de la vigente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGM) de El Puerto de Santa María, es el cambio de CALIFICACIÓN de la parcela sita en la Avenida de la Libertad nº 21, definido en el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas – Alineaciones y Rasantes.

La parcela dispone de una superficie total de 1.836,00 m<sup>2</sup>, según levantamiento aportado recientemente por el promotor, redactado por la arquitecta Dña. Ana Ivars Morales con fecha julio de 2023 y que se incluía en el documento de fecha abril 2023. Esta parcela se incluye en el PGM que fue aprobado definitivamente por Resolución del consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

En el plano C-5 Calificación, Usos y Sistemas – Alineaciones y Rasantes, se identifica la parcela con las letras UAS 2b, Vivienda Unifamiliar aislada (UAS) Subzona UAS 2b.



### CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS

	CENTRO HISTORICO		DOTACIONAL E EDUCATIVO S SIPS D DEPRATIVO
	MC MANZANA CERRADA		SERVICIOS PUBLICOS
	EDIFICACION ABIERTA		ESPACIOS LIBRES V1 JARDINES Y PLAZAS V2 PARQUES URBANOS V3 PARQUES PERIURB. V4 PLAYAS
	V. TRADICIONAL POPULAR		ZONAS DE PROTEC. DEL VIARIO
	C.J. CIUDAD JARDIN		INFRAESTRUCTURAS URBANAS
	UNIFAMILIAR ADOSADA		SISTEMAS DE COMUNICACIONES
	UAS UNIFAMILIAR AISLADA		
	INDUSTRIAL		
	TERCIARIO		
	* DOTACIONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS		



## B. SITUACION ACTUAL Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

La declaración de nulidad del PGOU del 2012 ha dejado desprovistos de cobertura jurídica a todos los instrumentos de ordenación y de gestión tanto aprobados como en trámite procediendo en ejecución de sentencia tenerlos por concluidos y ordenar su archivo.

Procede, por tanto, la redacción de esta Innovación mediante la Modificación Puntual del PGMO de 1992 incluyendo el cambio de Calificación.

En la actualidad, la calificación asignada en el Plan Vigente (PGMO 1992), UAS-Vivienda Unifamiliar Aislada permite el uso existente amparado en la compatibilidad de usos establecida en el Artículo 10.7.9, con las limitaciones que se establecen en el apartado b de dicho artículo.

Esto da lugar a que, en un edificio proyectado como Centro Comercial con Oficinas y Garajes, amparado en la Licencia obtenida con el Plan anterior en base a las condiciones y limitaciones de los usos compatibles, no puede adaptar locales existentes en el mismo a los usos admitidos en Servicios Terciarios.

El alcance de la modificación tendría como objetivo general la recuperación del Uso de Servicios Terciarios como uso pormenorizado con las compatibilidades que se establecen en el mismo.

Por tanto, esta Modificación Puntual supone únicamente un cambio de calificación de la parcela para ajustarse al uso existente en la actualidad.

### ORTOFOTO MUNICIPAL 2011



Cód. Validación: W-8D0TMMXWE9ZP064PPA470XP5F  
Verificación: <https://elnorte.santamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 69



### C. DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SUFREN ALTERACION

La presente Innovación se concreta en la Modificación Puntual del PGM de las siguientes determinaciones:

- Cambio de Calificación en la parcela sita en Avenida de la Libertad n° 21 de RESIDENCIAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR (UAS) a CENTROS TERCARIOS.
- La modificación que se plantea, por tanto, es asignar a esta parcela las condiciones particulares de la zona de ordenanza ZONA COMERCIAL establecida en el Capítulo 10° del Título X, adscribiéndose expresamente a la subzona CO2.

**Parcelación:** Según Art.º 10.10.6.1 La unidad parcelaria existente (1.836,00 M<sup>2</sup>)

**Posición de la edificación:** Según Art.º 10.10.6.2f LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO

**Ocupación:** Sobre rasante: 34,00 % (625,10 M<sup>2</sup> ocupación existente en P. BAJA)  
Bajo rasante: 40,00 % (735,08 M<sup>2</sup> ocupación existente en SÓTANO)

**Altura:** Según Art.º 10.10.6.2d PB + 1 pudiendo incrementarse en una planta siempre que la separación al lindero frontal sea igual o superior a una vez la altura prevista.

**Edificabilidad:** Según Art.º 10.10.6.2a 0,4030 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. incrementada en un 20%.

**Uso:** Podrá implantarse cualquiera de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global comercial, excepto el de camping.



#### Subzona CO2

	UAS 2	Parámetros CO2	EXISTENTE
Parcela: 1.836,00 m <sup>2</sup>			
EDIFICABILIDAD	0,403 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (739,91 M <sup>2</sup> )	<b>0,4836 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> (887,89 M <sup>2</sup> )	<b>828,11 M<sup>2</sup></b>
OCUPACION	30% (550,80 M <sup>2</sup> )	<b>34,00 %</b> (625,10 M <sup>2</sup> )	<b>625,10 M<sup>2</sup></b>
Bajo rasante	30% (550,80 M <sup>2</sup> )	<b>40,00%</b> (735,08 M <sup>2</sup> )	<b>735,08 M<sup>2</sup></b>





## ALINEACIONES PLANTA BAJA

### ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Baja)
- OCUPACIÓN (Ocupación de la edificación existente)
- RASANTE LA EXISTENTE

### CONDICIONES PARTICULARES

PARCELACIÓN	Según Artº. 10.10.6.1	La unidad parcelaria existente (1.836,00 m²)
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según Artº. 10.10.6.2f	LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO
OCUPACIÓN	Sobre rasante:	34,00 % (625,10 m² existente en Planta Baja)
	Bajo rasante:	40,00 % (735,08 m² existente en P. Sótano)





## ALINEACIONES PLANTA SÓTANO

### ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Baja)
- - - ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Sótano)
- OCUPACIÓN (Ocupación de la edificación existente en Planta Sótano)
- RASANTE LA EXISTENTE

### CONDICIONES PARTICULARES

PARCELACIÓN	Según Artº. 10.10.6.1	La unidad parcelaria existente (1.836,00 m <sup>2</sup> )
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según Artº. 10.10.6.2f	LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO
OCUPACIÓN	Sobre rasante:	34,00 % (625,10 m <sup>2</sup> existente en Planta Baja)
	Bajo rasante:	40,00 % (735,08 m <sup>2</sup> existente en P. Sótano)



## ANÁLISIS SOBRE LA INCIDENCIA EN LA INNOVACIÓN

### Aprovechamiento preexistente

La edificabilidad existente amparada en licencia municipal asciende a 749,00 m<sup>2</sup> de uso comercial, lo que supone que el aprovechamiento preexistente asciende a 906,29 u.a.

### Aprovechamiento Objetivo

El incremento de aprovechamiento que se produce con la innovación, 168,06 u.a., es superior al 10% del preexistente, por lo que conforme el artículo 45.2 B) c) de la LOUA, los terrenos pasarían a tener la consideración de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

## CESIONES

Materializando dichas cesiones, el correspondientes a las superficies de dotación de acuerdo con el vigente PGM0-92, incluyéndose la parcela en la unidad de ejecución PERI-CC-1 "Pago Alhaja", ámbito ya desarrollado, ello supone que el aprovechamiento objetivo total se incrementaría en 168,06 u.a., es decir, un 0,252%, por lo que, para mantener la misma proporción de cesiones, éstas deberían ascender en cuanto a la superficie de dotaciones necesaria para mantener la proporción a 9,92 m<sup>2</sup>.

En cuanto al segundo de los conceptos de cesión, el 10% del incremento de aprovechamiento objetivo sobre el existente, se concreta en la cesión al Ayuntamiento de los terrenos donde localizar 16,81 u.a., equivalente a 13,89 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial CO en aplicación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología y de localización.

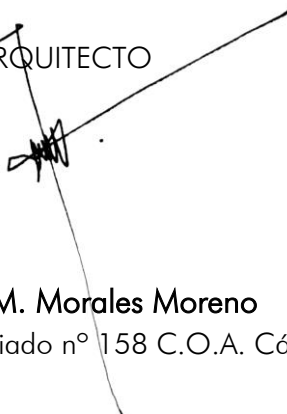
Atendiendo a la ínfima cuantía de dichas cesiones en suelo dado que no tienen entidad suficiente para materializarse en terrenos, y existiendo la posibilidad de que tales cesiones pueden ser sustituidas por su equivalente en metálico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.6<sup>º</sup> y 55.3 de la LOUA, el promotor **opta** por dicha solución quedando a la espera de la valoración municipal que se realice al efecto y manifestando tal se recoge en el anteriormente citado informa de la Adjunta de Servicio que el abono de la cantidad correspondiente se realizará al momento de la aprobación definitiva de la Innovación .

## D. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN

Se considera que PROCEDE LA SUSPENSIÓN de los procedimientos de ejecución e intervención urbanística para el ámbito de referencia en los términos del art. 27 de la LOUA, como consecuencia de la tramitación del presente instrumento de planeamiento, ya que las nuevas determinaciones previstas suponen modificación del régimen urbanístico vigente.

El Puerto de Santa María, 27 de ENERO de 2026

EL ARQUITECTO



Fdo: **José M. Morales Moreno**  
Colegiado nº 158 C.O.A. Cádiz



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARIA  
PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN  
AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21



PROMOTOR: AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.

## PLANOS

JOSÉ MANUEL MORALES MORENO

Arquitecto  
ENERO 2026



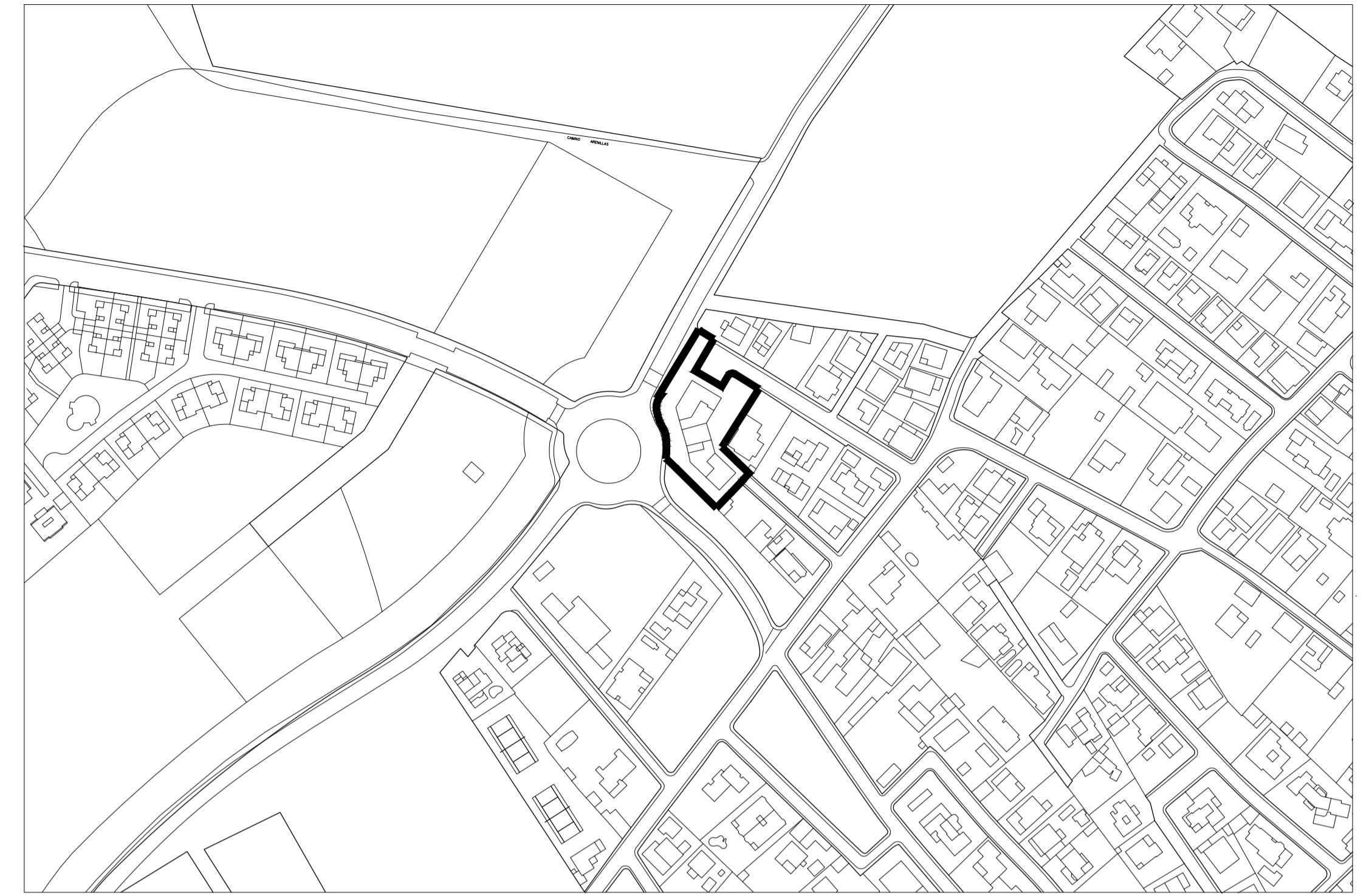
## ÍNDICE DE PLANOS

01. SITUACION y EMPLAZAMIENTO
02. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLAN VIGENTE
03. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
04. ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA BAJA
05. ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA SÓTANO





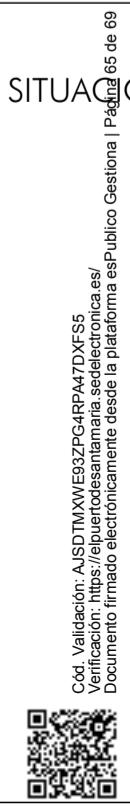
SITUACION EN EL MUNICIPIO (E: 1/20.000)

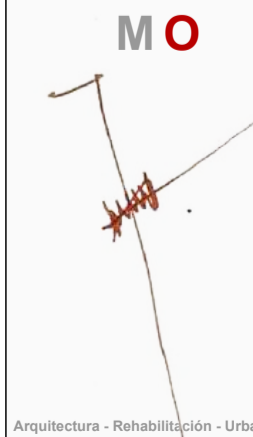


EMPLAZAMIENTO (E: 1/2.500)



SITUACION EN LA ORDENACION DEL PGMO (E: 1/2.500)



	<b>INNOVACION POR MODIFICACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21</b>	Exp. 2115-PSM REVISIÓN 2
	SITUACION y EMPLAZAMIENTO SITUACION en la ORDENACION del PGMO	escala Varias cotas en metros fecha Octubre 2023 delinea MO plano
	PROMOTOR AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.	1
	JOSÉ MANUEL MORALES MORENO ARQUITECTO	



### CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS

<ul style="list-style-type: none"> <li> CENTRO HISTÓRICO</li> <li> MC MANZANA CERRADA</li> <li> EDIFICACION ABIERTA</li> <li> V. TRADICIONAL POPULAR</li> <li> CIUDAD JARDIN</li> <li> UNIFAMILIAR ADOSADA</li> <li> UAS UNIFAMILIAR AISLADA</li> <li> INDUSTRIAL</li> <li> TERCARIO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> DOTACIONAL E EDUCATIVO</li> <li> SIPS</li> <li> D DEPORTIVO</li> <li> SERVICIOS PUBLICOS</li> <li> ESPACIOS LIBRES</li> <li> V1 JARDINES Y PLAZAS</li> <li> V2 PARQUES URBANOS</li> <li> V3 PARQUES PERURB.</li> <li> V4 PLAYAS</li> <li> ZONAS DE PROTEC. DEL VIARIO</li> <li> INFRAESTRUCTURAS URBANAS</li> <li> SISTEMAS DE COMUNICACIONES</li> </ul>
---	--

\* DOTACIONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

### ALINEACIONES Y RASANTES

<ul style="list-style-type: none"> <li> RASANTE</li> <li> ALINEACION EXTERIOR</li> <li> ALINEACION INTERIOR</li> <li> LINEA DE EDIFICACION</li> <li> FONDO MÁXIMO EDIFICABLE</li> <li> SOPORTALES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> DELIMITACION DE SUELO URBANO</li> <li> DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE</li> <li> LIMITE INTERIOR ZONA PROTECC. DEL DOMINIO PUBLICO MAR.-TERR.</li> <li> RIBERA DEL MAR</li> </ul>
--	---

### UNIDADES DE EJECUCION Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

EN SUELO URBANO	EN SUELO URBANIZABLE
-----------------	----------------------

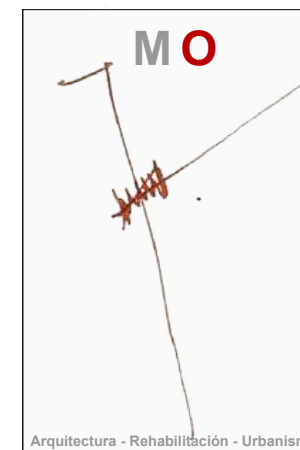
### CALIFICACIÓN, USOS y SISTEMAS

UAS Unifamiliar Aislada

### CONDICIONES PARTICULARES

	Parcela Mínima	Frente Mínimo
UAS 2	600 M <sup>2</sup>	18 m
OCUPACIÓN	30%	
EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

Cód. Validación: AJS0TMMXWES93ZPG4RPA47DXFS5  
 Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Cespitona | Página 66 de 69



**INNOVACION POR MODIFICACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21**

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO SEGUN PGMO VIGENTE

PROMOTOR  
AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.

Exp. 2115-PSM  
REVISIÓN 2

escala Varias

cotas en metros

fecha Octubre 2023

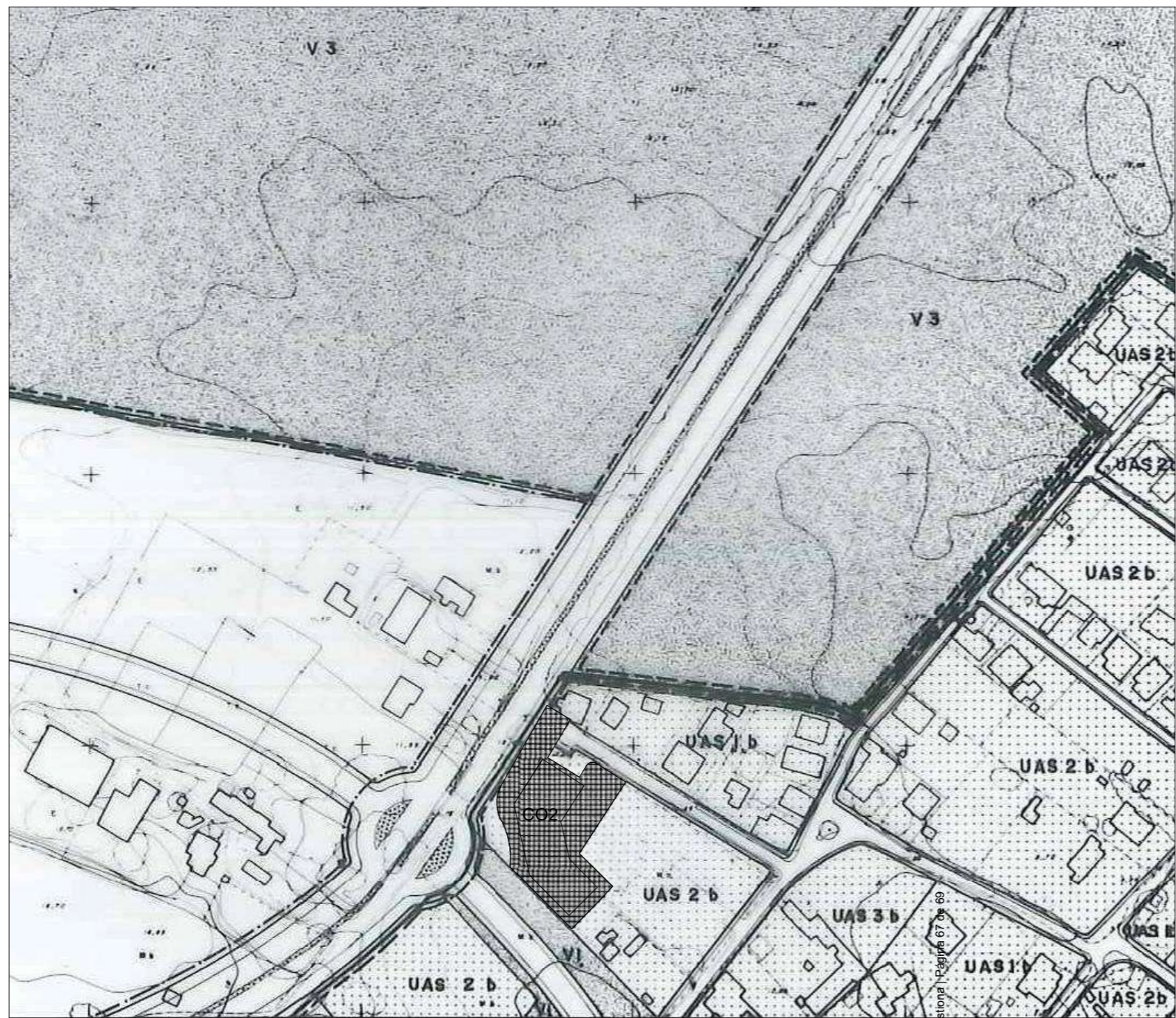
delinea MO

plano

2

JOSE MANUEL MORALES MORENO

ARQUITECTO



**CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS**

- CENTRO HISTORICO
- MC MANZANA CERRADA
- EDIFICACION ABIERTA
- VTP V. TRADICIONAL POPULAR
- CJ CIUDAD JARDIN
- UAD UNIFAMILIAR ADOSADA
- UAS UNIFAMILIAR AISLADA
- INDUSTRIAL
- COZ/COH Terciario
- DOTACIONAL E EDUCATIVO S SIPS D DEPRATIVO
- SERVICIOS PUBLICOS
- ESPACIOS LIBRES V1 JARDINES Y PLAZAS V2 PARQUES URBANOS V3 PARQUES PERIURB. V4 PLAYAS
- ZONAS DE PROTEC. DEL VIARIO
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

**ALINEACIONES Y RASANTES**

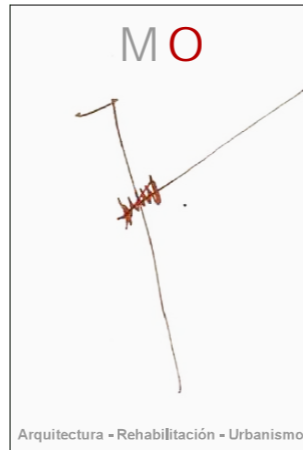
- H.35 RASANTE
- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION INTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- FONDO MAXIMO EDIFICABLE
- SOPORTALES
- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
- LIMITE INTERIOR ZONA PROTECC. DEL DOMINIO PUBLICO MAR.-TERR.
- RIBERA DEL MAR

**UNIDADES DE EJECUCION Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

- EN SUELO URBANO
- EN SUELO URBANIZABLE

— ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO 4 (Alineación de la edificación existente en Planta 100)

Cód. Validación: AJS0TMMXWES93ZPG4RPA47DXF...  
 Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 89

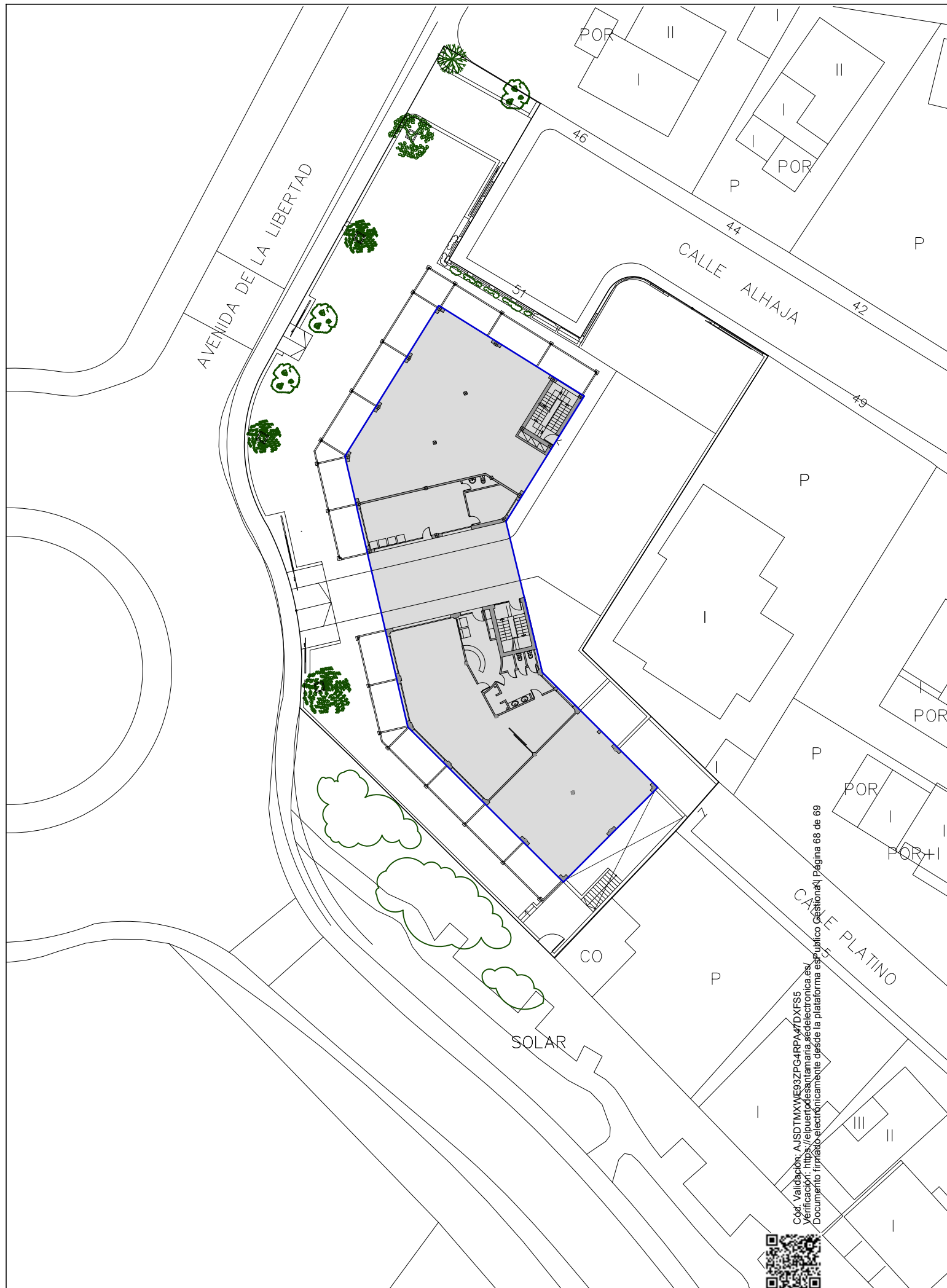


INNOVACION POR MODIFICACION DEL PLAN GENERAL  
**MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
 EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE  
 CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN  
 AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21**

**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO  
 SEGÚN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

PROMOTOR AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.

Exp.	2115-PSM
escala	Varias
cotas en metros	
fecha	Octubre 2023
delinea	MO
plano	<b>3</b>



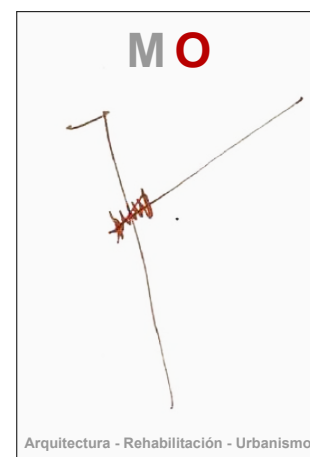
### ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Baja)
- OCUPACIÓN (Ocupación de la edificación existente)
- RASANTE LA EXISTENTE

### CONDICIONES PARTICULARES

PARCELACIÓN	Según Artº. 10.10.6.1	La unidad parcelaria existente (1.836,00 m <sup>2</sup> )
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según Artº. 10.10.6.2f	LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO
OCUPACIÓN	Sobre rasante:	34,00 % (625,10 m <sup>2</sup> existente en Planta Baja)
	Bajo rasante:	40,00 % (735,08 m <sup>2</sup> existente en P. Sótano)

Cód. Validación: AJSDTMXWES3ZPG4RPA47DXFS5  
 Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 69

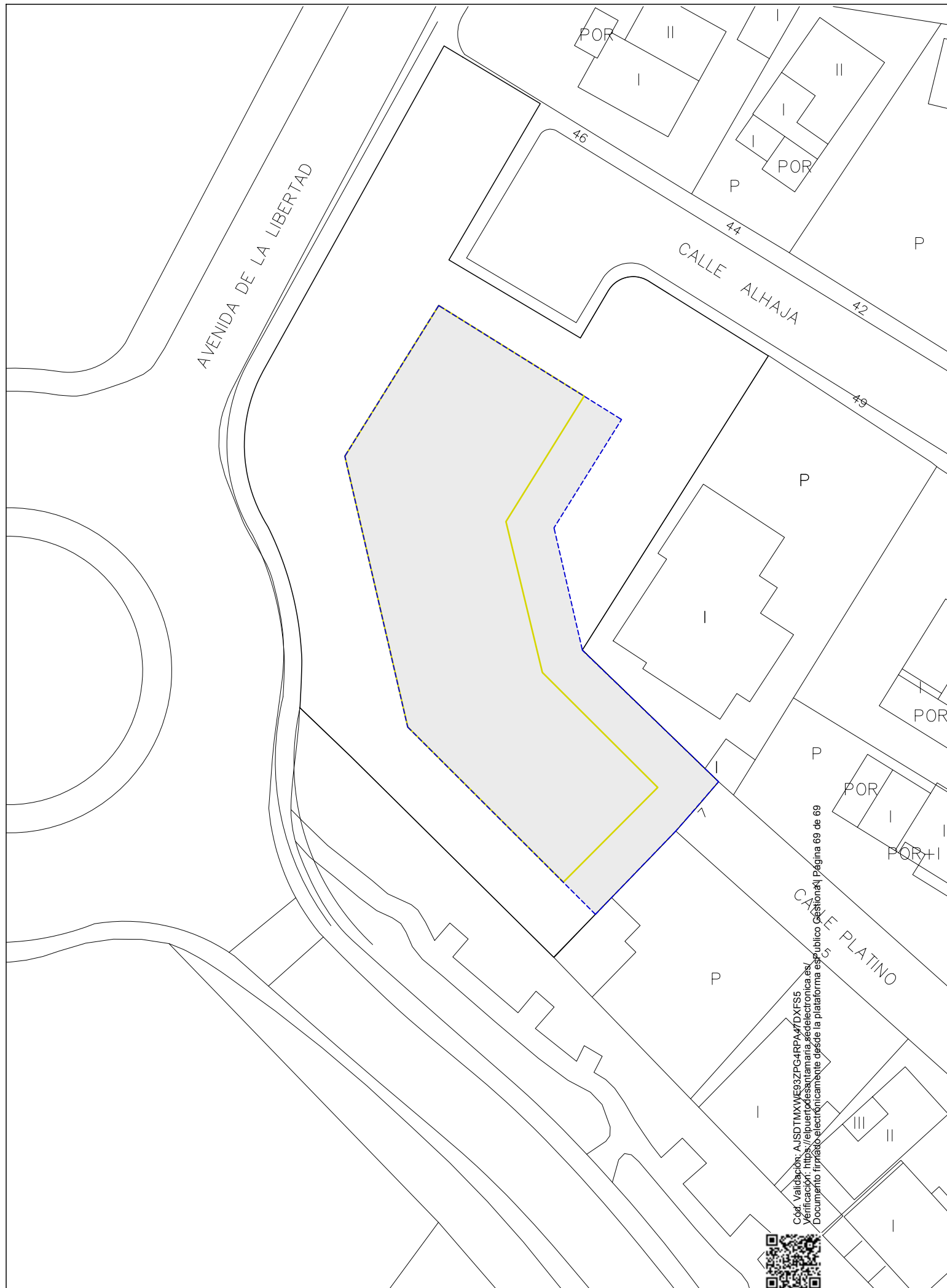


<b>INNOVACION POR MODIFICACION DEL PLAN GENERAL          MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE          EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE          CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN          AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21</b>	
<b>ALINEACIONES Y RASANTES          PLANTA BAJA</b>	
PROMOTOR	AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.

Exp.	2115-PSM REVISIÓN 2
escala	1/400
cotas	en metros
fecha	Octubre 2023
delinea	MO
plano	<b>4</b>

JOSE MANUEL MORALES MORENO

ARQUITECTO



### ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Baja)
- - - ALINEACIÓN FIJADA EN EL PLANO (Alineación de la edificación existente en Planta Sótano)
- OCUPACIÓN (Ocupación de la edificación existente en Planta Sótano)
- RASANTE LA EXISTENTE

### CONDICIONES PARTICULARES

PARCELACIÓN	Según Artº. 10.10.6.1	La unidad parcelaria existente (1.836,00 m <sup>2</sup> )
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según Artº. 10.10.6.2f	LAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PLANO
OCUPACIÓN	Sobre rasante:	34,00 % (625,10 m <sup>2</sup> existente en Planta Baja)
	Bajo rasante:	40,00 % (735,08 m <sup>2</sup> existente en P. Sótano)

Cód. Validación: AJSDTMXWES3ZPG4RPA47DXFS5  
 Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 69



 Arquitectura - Rehabilitación - Urbanismo	<b>INNOVACION POR MODIFICACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA LIBERTAD Nº 21</b>	Exp. 2115-PSM REVISIÓN 2
	<b>ALINEACIONES Y RASANTES PLANTA SÓTANO</b>	escala 1/400 cotas en metros fecha Octubre 2023 delinea MO plano
PROMOTOR	<b>AGUMA 17 ALQUILERES Y SERVICIOS S.L.</b>	5

JOSE MANUEL MORALES MORENO

ARQUITECTO