

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

---

Expediente: 2025/3/S537

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 6 de marzo de 2026, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el "ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3.1 DEL CAMINO DEL JUNCAL" formulado por iniciativa particular, SPV6 INICIATIVAS INMOBILIARIAS S.L. (CIF-B13923347), presentado en el Registro General de Entrada el día 24/09/2025 con número de entrada 25799.

Dicho documento se adjunta a la presente diligencia.

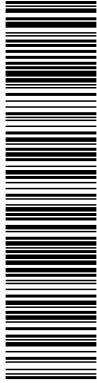
El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: Juan Antonio García Casas



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 25799, Fecha de Entrada: 24/09/2025 7:35 :00	
OTROS DATOS Código para validación: DVR3I-PMNSD-L3IDF Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52 Página 1 de 27	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

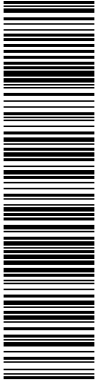
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**de la manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal**  
**El Puerto de Santa María (Cádiz)**

ARQUITECTOS: Luis P. Moreira Fernández / Juan Antonio Ruiz Bernal  
PROMOTOR: SPV 6 INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L.

Septiembre 2025



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página 2 de 27	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

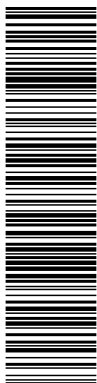
## CONTENIDO DEL DOCUMENTO

---

- 01. MEMORIA DE INFORMACIÓN
    - 01.01. OBJETO DEL DOCUMENTO, PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y ALCANCE
    - 01.02. FUNDAMENTOS JURÍDICOS EN QUE SE BASA EL DOCUMENTO.
    - 01.03. EL SECTOR CAMINO DEL JUNCAL EN EL PLANEAMIENTO.
  - 02. MEMORIA DE ORDENACIÓN
    - 02.01. ELEMENTOS BÁSICOS PARA LA PROPUESTA
    - 02.02. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD U OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA
  - 03. CARTOGRAFÍA
- ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página 3 de 27	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

## 01. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 01.01. OBJETO DEL DOCUMENTO, PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN, Y ALCANCE

El sector "Camino del Juncal" es un área de suelo urbanizable ordenado dentro del PGOU vigente. Se constituye tras un recorrido urbanístico que se detalla en el punto 01.03 de este documento, pero cuyo inicio se puede fijar en el año 2010.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el ocupado por la manzana MC3.1 del Sector Camino del Juncal. En esta manzana se prevé el desarrollo de una nueva promoción residencial, dividida en dos fases, que constituirá un único condominio.

La iniciativa parte del análisis de la situación actual, evaluando las demandas, usos y requisitos que puedan afectar o condicionar la promoción en este enclave. Para ello, se han tenido en cuenta los cambios en los parámetros generales derivados de las sucesivas crisis ocurridas en los últimos años.

Por un lado, se hace una reflexión sobre los desequilibrios identificados en la ordenación vigente, en cuanto a la cuantificación del uso comercial compatible dentro del ámbito y su consideración dentro del sector, en general, y del ámbito en particular.

Por otro lado, se hace un análisis de la ordenación tipológica y volumétrica de la manzana y su adecuación respecto a los objetivos y criterios pretendidos por los redactores de la Innovación por Modificación de los terrenos en "Camino del Juncal" de El Puerto de Santa María.

Fruto de todo lo anterior es esta propuesta de Estudio de Detalle de la manzana MC3.1 del sector "Camino del Juncal" del PGOU de El Puerto de Santa María.

### 01.02. FUNDAMENTOS JURÍDICOS EN QUE SE BASA EL DOCUMENTO

La manzana MC3-1 del Sector "Camino el Juncal" tiene la consideración de suelo urbano.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en su artículo 13, establece:

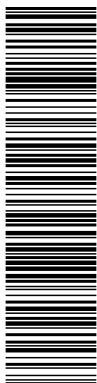
*Artículo 13. Suelo urbano.*

- 1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*



Código de Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: <https://sede.elpuertosantamaria.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 28

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página 4 de 27	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

*Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.*

*Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*

*Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.*

*3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:*

*Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.*

*Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.*

*Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.*

Adicionalmente, la manzana MC3.1 se identifica como suelo urbano por condiciones del supuesto 13.1.b y 13.2.c clasificados como urbanizables ordenados en PGOU 1992, en el plano SITUACIÓN DE SUELO, dentro de la Instrucción para la identificación del suelo urbano tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, aprobada el 8 de marzo de 2023 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

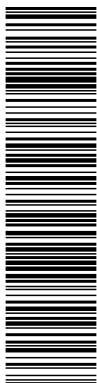
La manzana MC3.1 se encuentra completamente urbanizada y dicha urbanización ha sido recepcionada por el Excelentísimo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (recepcionadas las obras de urbanización de la fase I el 6/11/2013, fase II el 16/01/2023 y fase III el 27/06/2024), por lo que tiene la condición de solar.

Por otro lado, respecto a las potestades que puede tener este Estudio de Detalle, en el documento publicado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía titulado "Respuestas a consultas sobre la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento General, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, versión 03, en la página 91 y siguientes, se establece:

*"A la vista de la regulación establecida en el artículo 71 LISTA y 94 RGLISTA y, en relación a*



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página 5 de 27	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

*parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística, objeto de la consulta:*

- *Los Estudios de Detalle pueden modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida en ámbitos de suelo urbano.*
- *Los Estudios de Detalle pueden modificar la ordenación de volúmenes establecida en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*
- *En ningún caso, los Estudios de Detalle pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.*
- *En ningún caso, los Estudio de Detalle pueden sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*  
(...)
- *Por todo ello, y en respuesta a la consulta, con objeto de modificar la ordenación de volúmenes establecida en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística, sería posible, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, modificar la altura máxima asignada a parcelas de dicho ámbito de suelo urbano, como determinación de ordenación urbanística detallada que es. Siempre que dicha modificación de altura máxima no viniera acompañada o tuviera como consecuencia la modificación del uso urbanístico del suelo.”*

Por tanto, según lo indicado anteriormente, el presente Estudio de Detalle:

1. Tiene potestad para modificar la ordenación de volúmenes, las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación.
2. No tiene potestad para modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad, el número de viviendas, el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

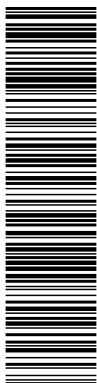
01.03. EL SECTOR CAMINO DEL JUNCAL EN EL PLANEAMIENTO

En el presente apartado se resume el recorrido urbanístico del sector en que se ubica la manzana objeto del presente documento.

Resulta de aplicación la Modificación del PGOU de El Puerto de Santa María relativa a los terrenos en el sector «Camino del Juncal», que fue aprobada definitivamente por Orden de 29 de octubre de 2010 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (publicada en el BOJA nº 226 de 19-11-2010). Este documento fue alterado a través de la Modificación No Estructural del Plan



Código de Verificación: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
 Verificación: <https://sede.elpuertosantamaria.es/sede/electronica/es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 28



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (Cádiz) en el sector “Camino del Juncal”, aprobada definitivamente por el Pleno de este Excmo. Ayto. con fecha 11-04-2013 (BOP nº 143 de 29-07-2013).

En el documento de Innovación por Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado del Sector “Camino del Juncal” del PGOU de El Puerto de Santa María relativa a las parcelas de infraestructuras y recepción de fases de urbanización, se recoge la siguiente tabla con los datos actualizados:

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plantas	Altura (m)	Tipología	Clase
MC3.1 COM LIBRE	11.165,72	Residencial VPO 16.495,30 Comercial: 2.578,00	19.073,30	-	181	MC3 LIBRE	IV
MC3.2 COM LIBRE	10.099,89	Residencial VPO 13.815,70 Comercial: 2.166,00	15.981,70	-	152	MC3 LIBRE	IV

En la cual, se preveen para la parcela MC3.1, 16.495,30 m2 para residencial, y 2.578,00 m2 para comercial, con una edificabilidad máxima de 19.073,30 m2, un número máximo de 181 viviendas, y 4 plantas de altura máxima.

En dicho documento no se especifica que el uso comercial tenga el carácter de complementario en las manzanas plurifamiliares entre las que se encuentra la MC3.1. Las normas urbanísticas del PGOU establecen el carácter de uso complementario como el de implantación obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporción relacionada con este, mientras que el uso compatible es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, pero no de forma obligatoria.

Por otro lado, la ordenanza de aplicación del ámbito es manzana cerrada MC3, definida en el artículo 56 de la Innovación, que establece lo siguiente:

*“Artículo 56.- Normas de la tipología de Manzana cerrada*

**ORDENANZA MANZANA CERRADA. MC3**

*Definición y Objetivos.*

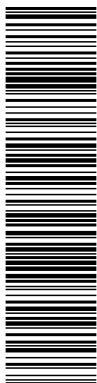
*Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurando manzanas cerradas, y sirve asimismo a los futuros desarrollos en los que se implante esta tipología en virtud de las determinaciones del Plan General.*

*Delimitación y Subzonas.*



Código de Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: https://sede.elpuertosantamaria.es/ Documentación firmada electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 28

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>7</b> de <b>27</b>	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

*Esta normativa se aplicará a la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con la letra MC3.*

*Condiciones particulares de parcelación.*

*Serán edificables aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan una dimensión igual o superior a diez metros.*

*Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.*

1. *Alineación a vial.*  
*Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas y se adosarán, en su caso, a las medianerías colindantes.*

2. *Alineaciones interiores y fondos edificables*  
*Se prevén dos situaciones:*

- *Actuación unitaria sobre una manzana completa. En tal caso, el proyecto actuará del siguiente modo:*  
*Se trazarán unas paralelas a 10 metros de las alineaciones exteriores.*  
*La superficie de parcela resultante en el interior podrá ocuparse en un 50% por lo que se fijarán las alineaciones interiores de modo que quede libre el otro 50% restante.*

- *Actuación fragmentada sobre una manzana. En tal caso, la edificación se dispondrá obligatoriamente sobre la "alineación interior", fijada mediante un Estudio de Detalle previo*

*En cualquiera de los casos anteriores, el fondo máximo edificable se fija en 22 metros.*

3. *Retranqueos*

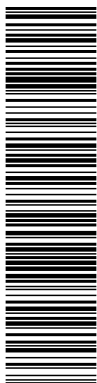
A. *No obstante la obligación de alinearse a vial, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:*

- a) *En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación de vial y el paramento retranqueado, situado a una distancia de aquella igual o*



Código de Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
 Verificación: <http://sede.elpuertosantamaria.es/electronica/es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 28

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>8</b> de <b>27</b>	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

*superior a 3 metros, y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 metros.*

- b) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse, sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.*

*B. Sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos y Sistemas fije de este modo la línea de edificación.*

*Condiciones particulares de ocupación.*

- 1. Ocupación sobre rasante.  
La edificación podrá ocupar un espacio equivalente a la totalidad del espacio comprendido entre la alineación a vial y la alineación interior, definidas ambas en el artículo anterior.*
- 2. Ocupación bajo rasante.  
Podrá ocuparse la totalidad de la parcela en la edificación bajo rasante.*

*Condiciones particulares de edificabilidad*

*No se fijan edificabilidades netas sobre parcelas para ninguna de las subzonas, pues el techo edificable será el resultado de aplicar las condiciones particulares de alineaciones, ocupación y altura.*

*No obstante, sí se fija una edificabilidad bruta para aquellos Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación que hubieran de redactarse eventualmente en el transcurso de la gestión del Plan General. Dicha edificabilidad bruta, para ambas subzonas, será de 2 m2/m2.*

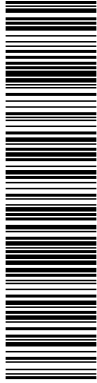
*Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.*

- 1. Altura de las edificaciones.  
La altura de las edificaciones estará en función del ancho de la calle a la que de frente y la cota de referencia se fijará por las reglas establecidas en el artículo de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.  
En función del ancho de la calle a la que dé frente y según la subzona a la que*



Código de Verificación: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
 Verificación: <https://sede.elpuertosantamaria.es/sede/electronica/es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 28

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>9</b> de <b>27</b>	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

*pertenezca según el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, las alturas máximas serán:*

- Hasta 9 metros.....PB+2..... 10,5 metros
- De 9 a 13 metros.....PB+3..... 14 metros
- Mayor de 13 metros.....PB+4..... 17 metros

2. **Áticos**

*Se ajustarán a las siguientes determinaciones:*

- *Se admitirán áticos. En estos casos, podrá edificarse una (1) planta de ático, por encima de las admisibles. La edificación quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima de 45º trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.*

*Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/3 de las longitudes de las fachadas respectivas.*

3. **Patios**

*Se ajustarán a las siguientes determinaciones:*

- a. *En ningún caso se permitirán patios ingleses*
- b. *Patios de manzanas y patios de luces y ventilación*

4. **Construcciones auxiliares**

*No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.*

**Condiciones particulares de estética**

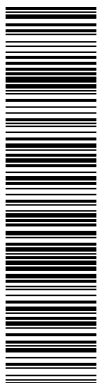
- 1. *Se permitirán la construcción de soportales, en las codiciones indicadas sobre retranqueo se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzana de vida comunitaria.*
- 2. *El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 5.11.13 y 5.11.14 del Plan.*

**Condiciones particulares de uso.**

- 1. *El uso determinado de ambas subzonas será el residencial plurifamiliar.*



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>10 de 27</b>	FIRMAS	



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

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

- Talleres artesanales y pequeña industria
- Talleres de manenimiento del automóvil
- Hospedaje
- Espectáculos y salas de reunión
- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial

Se permiten los pasajes comerciales

- Oficinas
- Aparcamiento. Se dispondrá una plaza por vivienda o por cada 100 m2 construidos
- Garaje
- Agrupaciones terciarias
- Docente
- Cultural
- Deportivo
- SIPS
- Infraestructura Urbana Básica”

Adicionalmente, la Innovación, en su apartado 2 “Normas urbanísticas” establece en el punto 7, artículo 46, “Ordenación y tipología edificatoria”, establece lo siguiente:

*“La ordenación que se establece en esta Innovación va dirigida a la implantación de una zonificación de condominios con grandes parcelas cuyas características básicas son.*

*Uso residencial exclusivo de las edificaciones.*

*Carácter aislado de la edificación en la parcela.*

*Complejidad tipológica de la zona con un abanico amplio de tipologías unifamiliares y plurifamiliares.*

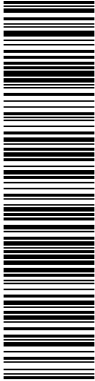
*Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificada.”*

Por tanto, vemos que existe una contradicción entre la ordenanza de aplicación y lo indicado anteriormente en la memoria, ya que se enfrenta un carácter aislado de la edificación y un dominio de superficie libre de parcela frente a la edificada, pretendido por los redactores de la Innovación, con una ordenanza de manzana cerrada, que no permite aperturas ni edificios aislados.



Cód. Verificación: 0676N806HWF0R0M5M56A8XN7PM  
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 28

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>11 de 27</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>

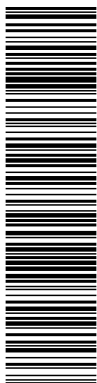


En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

Para subsanar esta contradicción, el presente Estudio de Detalle propone una modificación en la ordenación de volúmenes, las condiciones de ocupación, posición y altura de la edificación, pero sin afectar al uso urbanístico del suelo, la edificabilidad, el número de viviendas, el aprovechamiento urbanístico o las dotaciones a otros suelos no incluidos en el ámbito, en coherencia con las potestades que les son permitidas según la normativa vigente.





En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

**02. MEMORIA DE ORDENACION**

**02.01. ELEMENTOS BÁSICOS PARA LA PROPUESTA.**

La primera medida que se propone es un ajuste en la proporción de uso pormenorizado comercial de la manzana con respecto al uso dominante residencial.

Tomando como referencia los parámetros establecidos en el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en el art. 10 de su anexo, (2 m2 de uso comercial por vivienda), devendría en una edificabilidad de uso comercial para todo el Sector "Camino del Juncal" de 1.846 m2, teniendo en cuenta que el número de viviendas total previsto para el mismo es de 923 ud.

Aplicando un criterio de proporcionalidad para todas las manzanas con edificabilidad comercial prevista, a la Manzana MC3.1, con un número de viviendas adscrito de 181, le correspondería una edificabilidad mínima de 362 m<sup>2</sup> de uso comercial.

No obstante, dado que existe una previsión de 1.402,00 m<sup>2</sup> de locales comerciales en la fase edilicia ya ejecutada en el sector de referencia, únicamente restarían 444 m<sup>2</sup> para completar el nuevo mínimo propuesto, a disponer en las manzanas con edificabilidad comercial que quedan por construir dentro del ámbito del Sector "Camino del Juncal" que, de acuerdo con los datos obrantes actualmente en el Catastro y vuelo ortográfico, se corresponderían con las manzanas:

MANZANA	EDIF. COMERCIAL PREVISTA	NÚMERO DE VIVIENDAS
VP.1	1.131,00 m <sup>2</sup>	224
MC3.1	2.618,00 m <sup>2</sup>	181
MC3.2	2.166,00 m <sup>2</sup>	152
TOTAL	5.915,00 m <sup>2</sup>	558

Correspondería entonces una superficie comercial mínima de 144,03 m<sup>2</sup> para la manzana MC3.1.

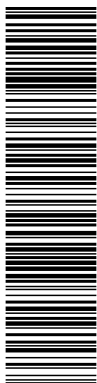
El siguiente cuadro resume el cambio propuesto:

	Suelo	Edificabilidad	Nº viviendas	Tipología	Plantas
Vigente	11.165,72	Res. 16.495,30 Com. 2.578,00	181	MC3 libre	IV
Propuesta	11.165,72	Res. 18.929,27 Com. 144,03	181	Edif. Abierta	IV



Cód. Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: https://elpuertosantamaria.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 28

DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>13 de 27</b>	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

La segunda medida que se propone es un cambio en los parámetros urbanísticos del ámbito, que quedarán como se detalla a continuación:

**1. Condiciones de particulares de ocupación, posición, volumen y forma de la edificación en la parcela**

**1.1. Volúmenes edificadas**

Los volúmenes edificadas se situarán dentro de las áreas de movimiento definidas en el *Plano nº 02 - Áreas de movimiento*, del presente Estudio de Detalle.

Se establecen tres tipos de volúmenes:

V1: edificios principales del condominio, PB+3+ático, dedicados a viviendas. En planta baja podrá tener uso comercial compatible.

V2: edificio secundario, de una sólo altura, dedicado exclusivamente a formalización de acceso peatonal y zonas comunes.

V3: edificio secundario, de una sólo altura, dedicado exclusivamente a uso residencial comunitario o similar.

**1.2. Separación entre edificios**

La separación mínima entre fachadas de los distintos edificios será la mitad de la altura más alta de ambas edificaciones, no pudiendo en ningún caso ser esta distancia inferior a seis (6) metros.

**1.3. Alineaciones a vial y vallado**

Los volúmenes edificadas dispondrán su línea de edificación exterior sobre las alineaciones exteriores de la parcela, según se indica en el *Plano nº 02 - Áreas de movimiento*.

Será preceptivo el vallado de la superficie libre de parcela en contacto con el viario público, a excepción de los accesos vehiculares, que podrán quedar abiertos hacia la vía pública.

El vallado estará formado por una parte opaca de 1,00 m de altura máxima desde el nivel de planta baja de las viviendas y una parte mediante elementos ligeros de 1,50 m de altura máxima.

**1.4. Retranqueos**

No se permiten.

**1.5. Ocupación sobre rasante**

La ocupación máxima sobre rasante será igual a la suma de las áreas de movimiento definidas en el *Plano nº 02 - Áreas de movimiento*, del presente Estudio de Detalle.

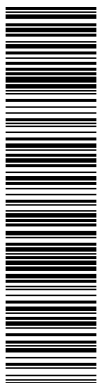
**1.6. Ocupación bajo rasante**

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela en la edificación bajo rasante.



Código de Verificación: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: <https://sede.elpuertosantamaria.es/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 28

DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 25799, Fecha de Entrada: 24/09/2025 7:35 :00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>14 de 27</b>	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

**1.7. Altura de edificaciones**

La altura máxima de los volúmenes edificados tipo V1 será cuatro plantas (PB+3), con un máximo de 14 metros.  
La altura máxima de los volúmenes edificados tipo V2 y V3 será una planta (PB), con un máximo de 4 metros

**1.8. Áticos**

Sobre la última planta se admitirán áticos, con un mínimo de 3 metros de retranqueo sobre el plano de fachada, tanto exterior como interior.  
En los 3 metros de retranqueo se permitirán la formación de pérgolas, verandas, belvederes y fachadas virtuales (terrazas descubiertas).

**1.9. Patios y espacios libres**

Los patios se ajustarán a las siguientes determinaciones:  
- En ningún caso se permitirán patios ingleses.  
- Se permiten patios de luces y de ventilación.  
Se podrá conectar el espacio libre interior con el viario exterior a través de paso cubierto o descubierto siempre que los paramentos transversales a las alineaciones se traten como fachadas.

**02.02. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD U OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA**

Con respecto al cambio a la cantidad de uso pormenorizado comercial, la justificación de la procedencia de la propuesta radica en la situación de oferta y demanda de uso de locales comerciales en el entorno: el uso comercial resulta inviable en la zona, dada la vecindad con el Centro Comercial El Paseo, que ha terminado frustrando las pequeñas ofertas comerciales que se han intentado dentro del sector.

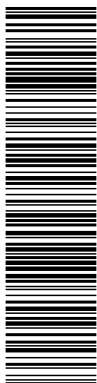
Es importante señalar que la propuesta de trasvase no perjudica la funcionalidad del sector. Al contrario, evita la acumulación de locales cerrados y sin actividad, un problema ya presente en la localidad. La oferta existe en exceso, y ello es la causa de que no exista demanda, no pudiendo valorarse estos conceptos en base al reducido campo de un sector, sin tener en cuenta que éste colinda con otro de uso exclusivo comercial, donde su ubica el Centro Comercial "El Paseo".

Desde una perspectiva territorial, debe considerarse que el sector Camino del Juncal colinda con suelos destinados a servicios terciarios, por lo que no resulta estrictamente necesario 'reservar' edificabilidad para uso comercial, siendo suficiente mantener un mínimo de edificabilidad destinada a este fin.

Por otra parte, dado que el coeficiente de homogeneización tipológica resulta de igual valor en el uso residencial y el comercial, el Estudio de Detalle propuesto no tiene incidencia en el aprovechamiento



Código de Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: <http://sede.elpuertosantamaria.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 28



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A8B272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

del sector en general, ni de la manzana MC3.1, en particular.

En el apartado 6.- DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS DEL ÚNICO ÁREA DE REPARTO de la Innovación por modificación de los terrenos en “Camino del Juncal” del PGOU de El Puerto de Santa María, se encuentra la siguiente tabla, referida al aprovechamiento de los diferentes usos del sector:

TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD M2	COEF. ADOPTADO	APROV. CONSUMIDO (Coef. 0.9)	Nº VIVIENDAS
MC-VPO	44.865,00	0,5	20.189,25 U.A.	528
COMERCIAL	2.660,00		1.197,00 u.a.	
UAD 1	5.145,00	1,1	5.093,55 U.A.	49
UAS 1	800,00	1,2	864,00 U.A.	4
CJ	800,00	1	720,00 U.A.	8
MC-LIBRE	30.511,00	1	27.459,90 U.A.	334
COMERCIAL	4.784,00		4.305,60 U.A.	-
<b>Totales:</b>	<b>89.565,00</b>		<b>59.829,30 U.A.</b>	<b>923</b>

Como se puede observar en la tabla, la tipología COMERCIAL y la tipología MC-LIBRE tienen el coeficiente similar, e igual a 1.

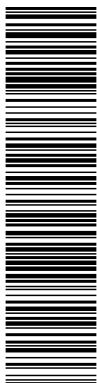
Para empezar, téngase en cuenta que la Ficha Modificada que regula la Modificación No Estructural del PGOU precitada, fija una edificabilidad máxima de 89.525,00 m2 de edificabilidad máxima residencial en todo el sector, para 923 viviendas, resultando una densidad de 45,43 viv/Ha. Esa edificabilidad máxima residencial engloba el uso comercial, dado su carácter compatible.

Adicionalmente, en dicha ordenación se adjudica edificabilidad comercial a cuatro manzanas del sector, teniendo todas ellas como uso principal el residencial colectivo. En total, la edificabilidad comercial adjudicada es de 7.404 m2. Esta edificabilidad se fija, en todos los casos, como máximo, no estableciéndose en ninguno de ellos un mínimo, luego es evidente que su materialización no resulta exigible. Tampoco los 2.578,00 m2 de uso comercial adjudicados como máximo a la manzana MC3.1.

Código Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A8B272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: <https://sede.elpuertosantamaria.es/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 28



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>16 de 27</b>	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

Como se ha detallado anteriormente, la propuesta no solo renuncia a desarrollar una parte de la edificabilidad comercial asignada, sino que también optimiza la edificabilidad global permitida por el planeamiento, evitando desajustes innecesarios.

Por ello, la propuesta que se presenta a trámite versa en torno a convertir parte de la edificabilidad comercial prevista para la manzana MC3.1 en edificabilidad residencial, sin aumento del número de viviendas, situando el sector en un nivel acorde con las características de la zona, y la demanda de dicho uso.

Con respecto al ajuste tipológico del ámbito, de manzana cerrada a edificación abierta, la justificación de la procedencia de la propuesta es conseguir subsanar la contradicción entre la ordenanza de aplicación y la intencionalidad del equipo redactor de la Innovación en cuanto al carácter aislado de la edificación y la preponderancia de los espacios libres, junto con una mejor adecuación e integración de los volúmenes edificados en el entorno.

En el Plano 04 – Conjuntos edilicios en el Sector, se aportan imágenes volumétricas y fotografías ilustrativas de los complejos edilicios existentes en el ámbito del sector Camino del Juncal, obtenidas en la Sede Electrónica del Catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>, utilizando el visor 3D de la plataforma.

Como se podrá observar en este plano, en las parcelas MC3.2 y VP2 existen edificios construidos que no constituyen manzanas completamente cerradas al 100%, sino que son volúmenes aislados de cuatro alturas más ático, alineados a vial, con aperturas entre ellos, en las cuales existe un cerramiento también alineado a vial.

Con respecto a la intención de los redactores de la Innovación, como se indicó anteriormente, queda reflejada en el artículo 46.- “Ordenación y tipología edificatoria” donde se establece:

*“La ordenación que se establece en esta Innovación va dirigida a la implantación de una zonificación de condominios con grandes parcelas cuyas características básicas son:*

- Uso residencial exclusivo de las edificaciones*
- Carácter aislado de la edificación en la parcela*
- Complejidad tipológica de la zona con un abanico amplio de tipologías unifamiliares y plurifamiliares.*
- Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificada”*

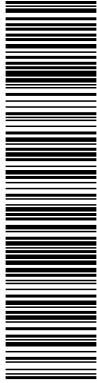
Es decir, el espíritu de la Innovación era apostar por edificios aislados con superficies libres amplias entre ellos.

Adicionalmente, el ajuste tipológico propuesto contribuye a que las viviendas interiores respiren mejor, y, asimismo, la calidad del espacio interior del condominio aumente, logrando una mayor iluminación y ventilación, así como mejores vistas, gracias a las aperturas creadas entre edificios.



Código de Verificación: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58  
Verificación: <https://sede.elpuertosantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 28

DOCUMENTO <b>DOC_SIR: DOCUMENTO SIR</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 25799, Fecha de Entrada: 24/09/2025 7:35 :00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>17 de 27</b>	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: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

Por otro lado, la posibilidad de que existan las áreas de movimiento tipo V2 y V3 con una sólo altura para la formalización del acceso, así como el uso comunitario, facilita el aprovechamiento de los espacios libres interiores y la generación de zonas comunes donde las familias puedan interactuar socialmente y disfrutar de las zonas verdes, piscina e instalaciones colectivas.

Respecto a las alturas máximas, se ha dado una altura de PB+3 a todos los edificios principales (áreas de movimiento tipo V1), teniendo en cuenta las tipologías edificatorias en las parcelas existentes perimetralmente, de forma que, garantizando el suficiente soleamiento y ventilación a todo el entorno, seamos capaces de generar una imagen urbana homogénea que le de carácter unitario al condominio.

La altura máxima PB+3 es también la que tienen los complejos edilicios ejecutados en el sector, por lo que la homogeneidad se extiende al resto del sector.

La Innovación establece en su artículo 56:

*“Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación*

*1. Altura de las edificaciones*

*La altura de las edificaciones estará en función del ancho de la calle a la que dé frente y la cota de referencia se fijará por las reglas establecidas en el artículo de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.*

*En función del ancho de la calle a la que dé frente y según la subzona a la que pertenezca según el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, las alturas máximas serán:*

- *Hasta 9 metros.....PB+2.....10,5 metros*
- *De 9 a 13 metros.....PB+3.....14 metros*
- *Mayor de 13 metros.....PB+4.....17 metros”*

De la lectura literal se puede interpretar que las alturas de la edificación solo vienen determinadas por la anchura de las calles a las que da la edificación. La realidad es que la ordenación planteada en el plano 1 “Zonificación” y en el plano 3 “Ordenación con Sistemas Generales” se introducen correcciones sobre el criterio descrito en el artículo 56.

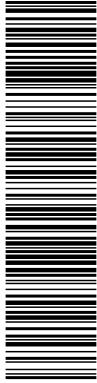
La finalidad de este artículo, transcrito del PGOU de la MC1, es establecer unas alturas máximas según las distancias existentes entre edificaciones. La MC1 es aplicable, con carácter general, a las áreas de borde de la ciudad histórica y a las zonas de extensión de la ciudad, donde se ha producido ya esta tipología. Se trata de garantizar, en zonas en las que a ambos lados del vial se desarrolla la misma tipología MC1, el soleamiento y ventilación adecuados a las edificaciones.

La zona donde nos encontramos no responde a estas particularidades, por existir una variedad de tipologías que coexisten entre sí. El documento de la Innovación ha considerado en los planos antes mencionados las tipologías permitidas a ambos lados de los viarios y ha determinado las alturas máximas de cada manzana.

En aplicación literal del articulado, en alguna de las manzanas del ámbito se podrían desarrollar PB+4 al ser los viales mayores de 13,00 m, pero la Innovación, como resultado del análisis de conjunto,



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>18 de 27</b>	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

establece en los planos antes mencionados que la altura máxima de la edificación sea la misma en todos sus frentes. Esto ocurre en todas las edificaciones con frente a la calle A (Milagros Muñoz Gil) y a la calle H.

En lo que se refiere a la calle D (Enrique Valle Rincón), que no alcanza el ancho de 9,00 m, la Innovación en su plan de Ordenación establece que la altura máxima de toda la MC3.1 debe ser homogénea, permitiéndose PB+3. Se plantea así porque en esa calle en un frente la tipología es MC3 y en la otra UAS (unifamiliar aislada) y además existe un viario privado ya definido en la Innovación con un ancho medio de 6 m. Este viario, mas el retranqueo obligatorio de las viviendas unifamiliares, hace que la edificación de la manzana MC3.1 se encuentre a una distancia mayor de 13,00 m respecto a cualquier otra edificación. Con esta distancia, la altura de la edificación de la manzana MC3.1 podría ser de PB+4, pero el plano de Ordenación de la Innovación la limita a PB+3.

La Innovación, asimismo, establece en la manzana VP2 una altura máxima de PB+3 con una alineación obligatoria de 6,00 m del lindero de la parcela de UAS. En este caso, la edificación de las viviendas colectivas está mucho más próxima al lindero de las unifamiliares y, aunque se trate de un espacio privado y no un vial, prevalecen las determinaciones del plano de ordenación.

A los edificios secundarios, situados en las áreas de movimiento tipo V2 y V3, por el contrario, se les da una sólo altura, suficiente para la formalización de un acceso peatonal cubierto y salas de uso común.

En el Plano 03 - Secciones y Alzados se define la volumetría propuesta, indicando las alturas y los anchos de calles en los distintos frentes de manzana.

La ocupación máxima garantiza unos espacios libres mínimos en planta baja, que responde a la voluntad de los redactores de la Innovación de que exista un dominio de los espacios libres frente a los edificadas.

Las modificaciones propuestas no inciden en el uso urbanístico del suelo, la edificabilidad, el número de viviendas o el aprovechamiento urbanístico, y tampoco afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

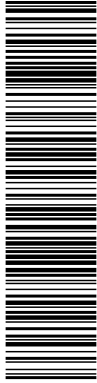
El Puerto de Santa María, septiembre de 2025

Luis P. Moreira Fernández

Juan Antonio Ruiz Bernal



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>19 de 27</b>	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.

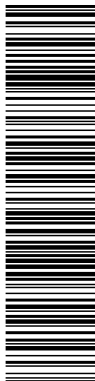
ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

### 03. CARTOGRAFÍA

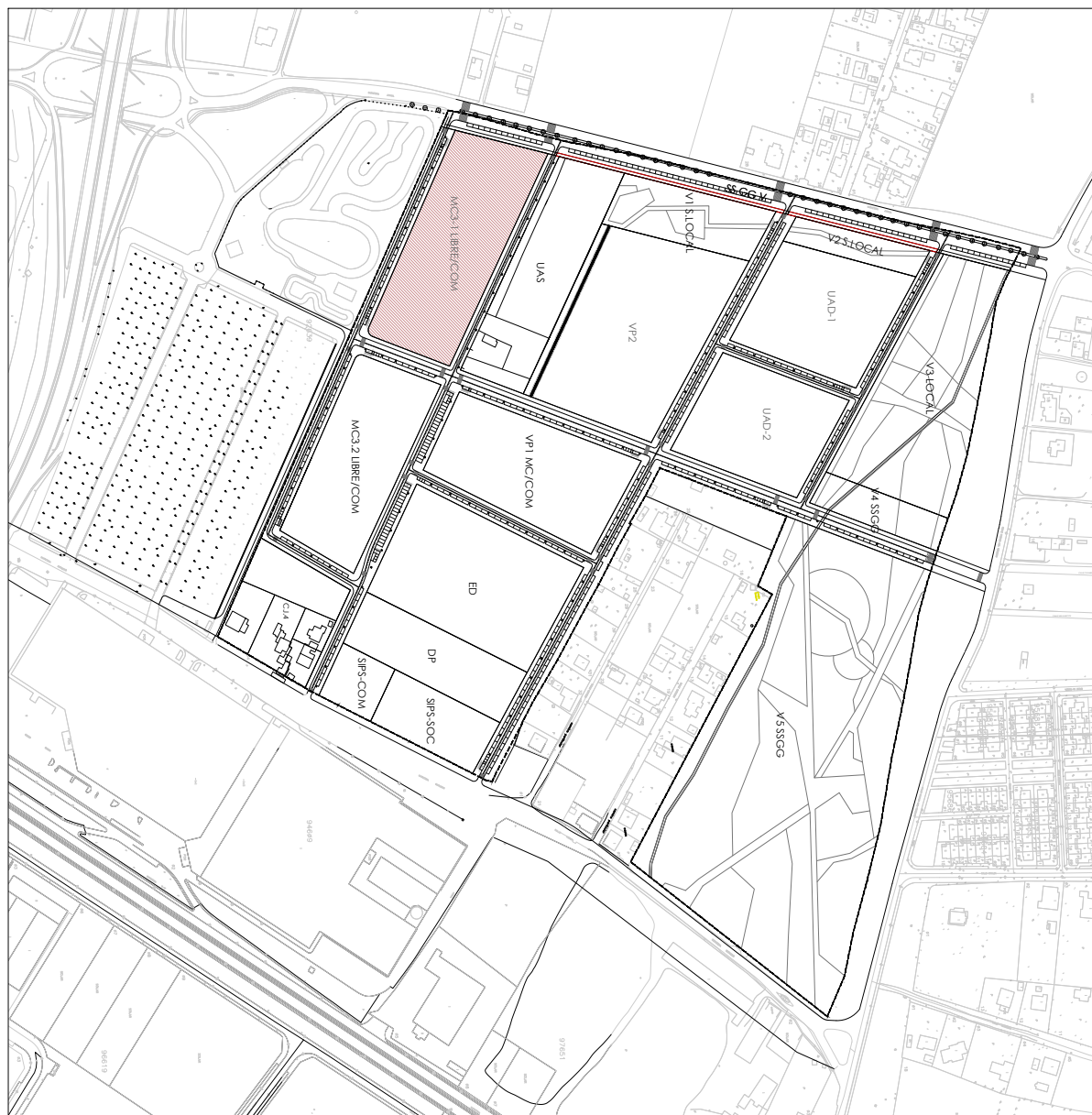
---


1. SITUACIÓN.
2. ÁREAS DE MOVIMIENTO
3. SECCIONES Y ALZADOS
4. CONJUNTOS EDILICIOS EN EL SECTOR





En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DEC158771D58. 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.

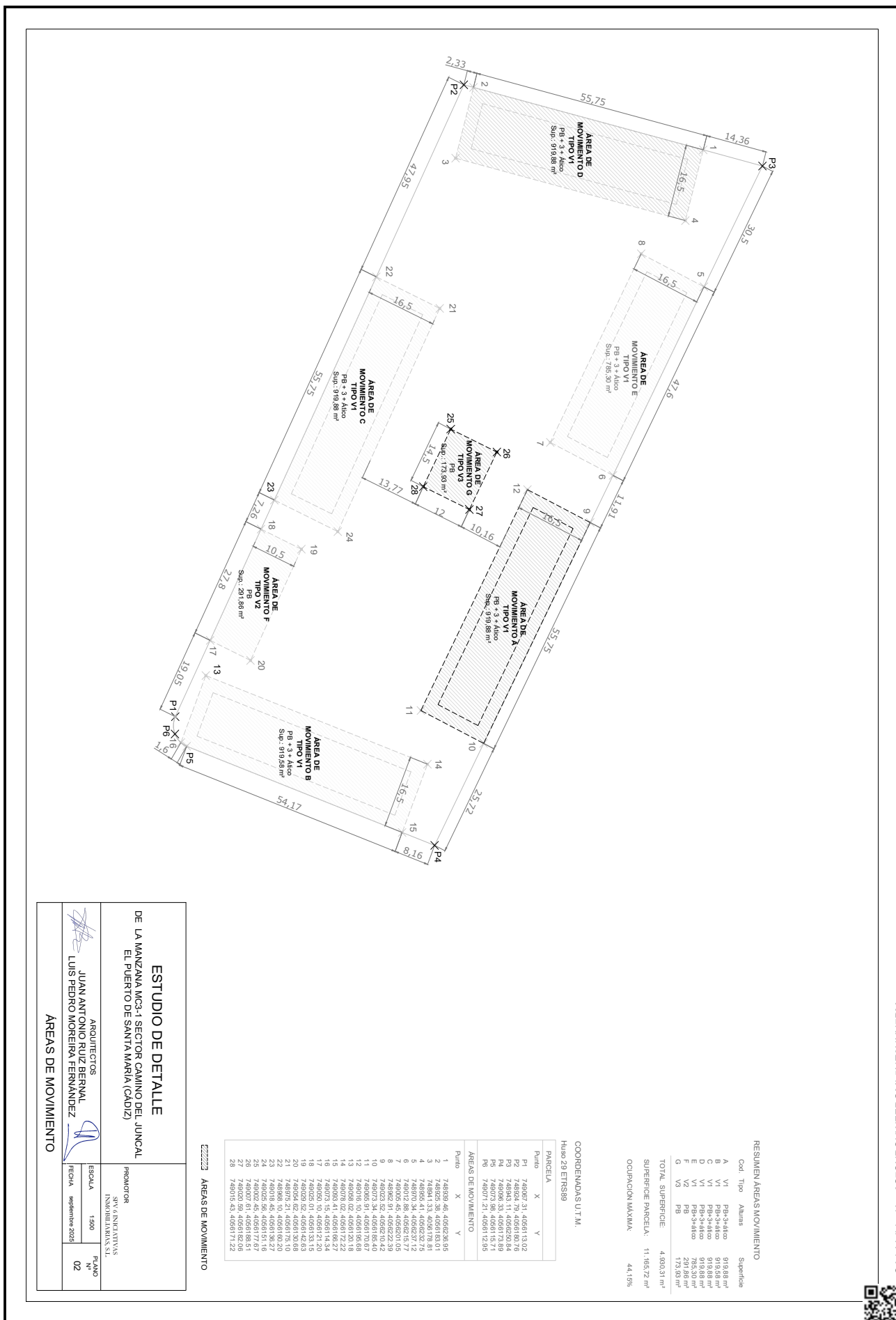


 ARGQUITECTOS JUAN ANTONIO RUIZ BERNAL LUIS PEDRO MOHERRA FERNANDEZ		<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> DE LA MANZANA MCA.1 DEL SECTOR "CAMINO DEL JUNCAL" DEL P.G.O.U. DEL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)	
PROMOTOR SRA. ANA MARÍA INMOBILIARIAS, S.L.	ESCALA 1:2000 FECHA septiembre 2025	PLANO N° 01	SITUACIÓN





En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertoasantamaria.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.



**ESTUDIO DE DETALLE**  
DE LA MANZANA MC3-1 SECTOR CAMINO DEL JUNCAL  
EL FUERTO DE SANTA MARÍA (CADIZ)

ARQUITECTOS  
**JUAN ANTONIO RUÍZ BERNAL**  
**LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ**

PROMOTOR  
INVESTIMENTAS  
INMOBILIARIAS S.L.

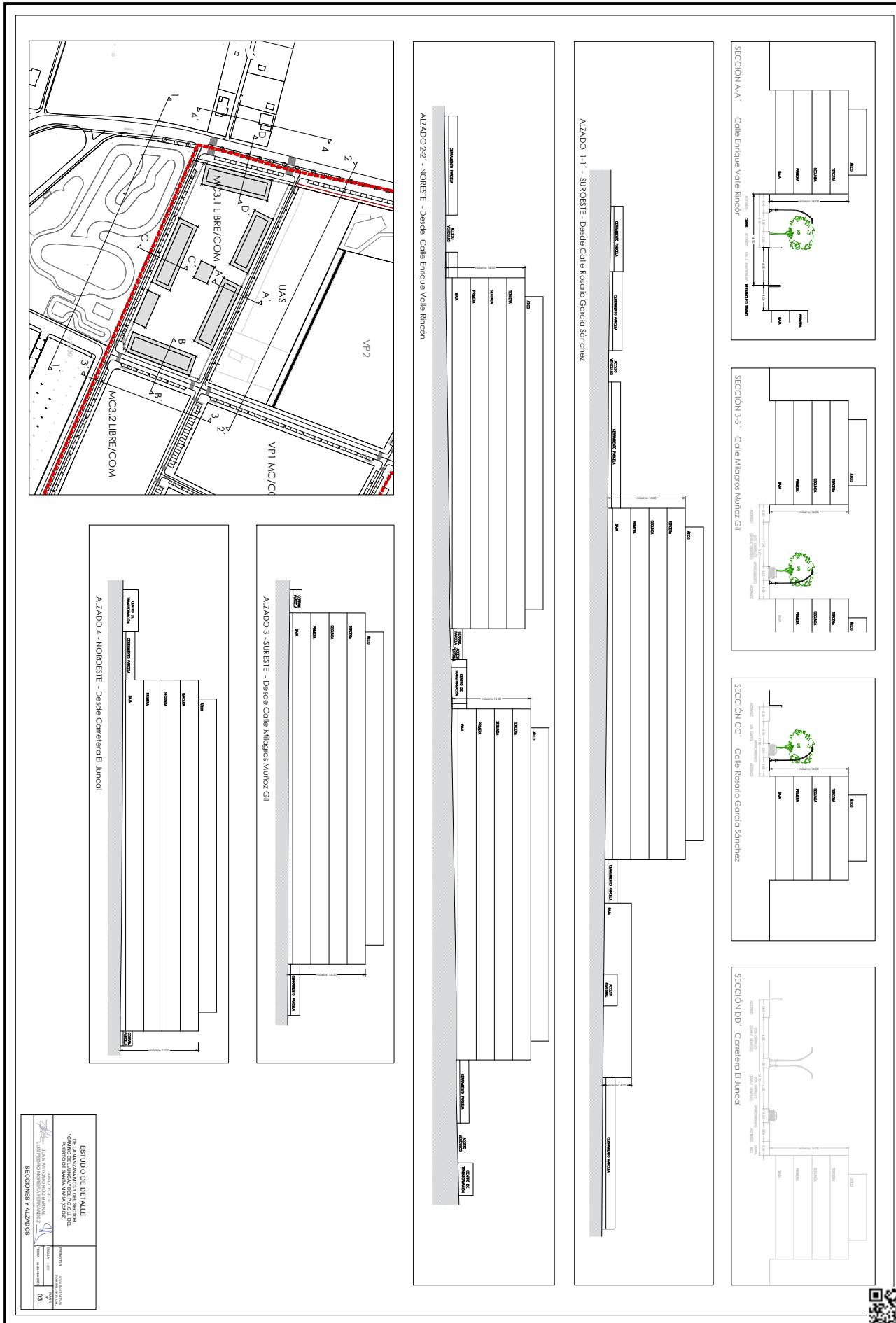
ESCALA 1:500 PLANO Nº 02  
FECHA septiembre 2025

**ÁREAS DE MOVIMIENTO**





En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A8B272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. 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.



ESTUDIO DE DETALLE  
DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE  
"CAMINO DE LA MONJA, CARRETERA EL JUNCAL DE  
EL PUERTO DE SANTA MARÍA (C/VALENTÍN GARCÍA  
SÁNCHEZ, 10) - (C/VALENTÍN GARCÍA SÁNCHEZ, 10)

ALZADO 4 - NORESTE - Desde Carretera El Juncal

SECCIONES Y ALZADOS

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE "CAMINO DE LA MONJA, CARRETERA EL JUNCAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (C/VALENTÍN GARCÍA SÁNCHEZ, 10) - (C/VALENTÍN GARCÍA SÁNCHEZ, 10)"
FECHA	2025-09-24
HOJA	22
TOTAL	27

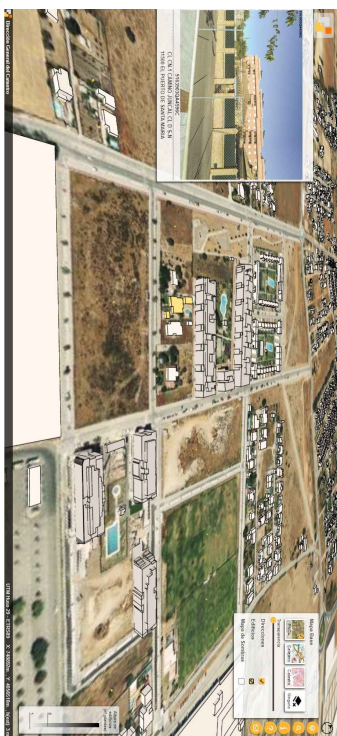




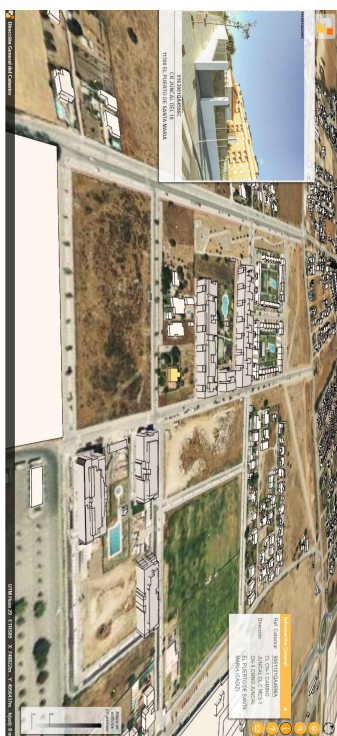
En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento 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.

NOTA: las imágenes incluidas en el presente plano se han obtenido en la Sede Electrónica del Catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>, utilizando el visor 3D de la plataforma

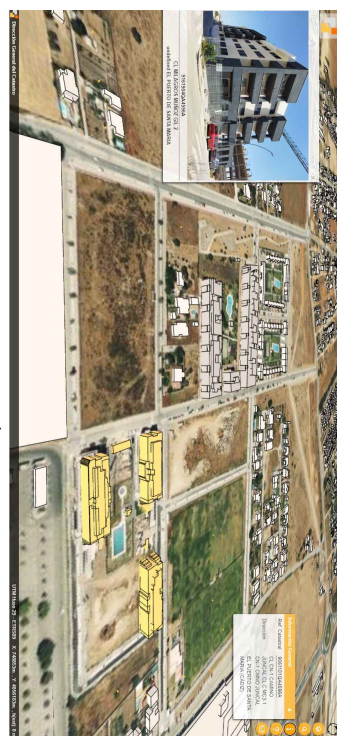
PARCELA UAS 3 - ALTURA: PB



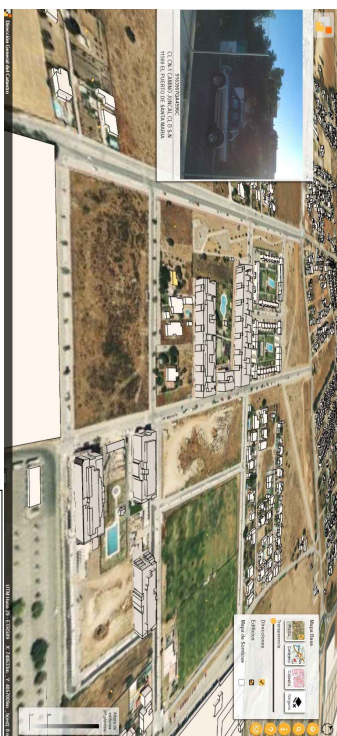
PARCELA UAS 1 - ALTURA: PB



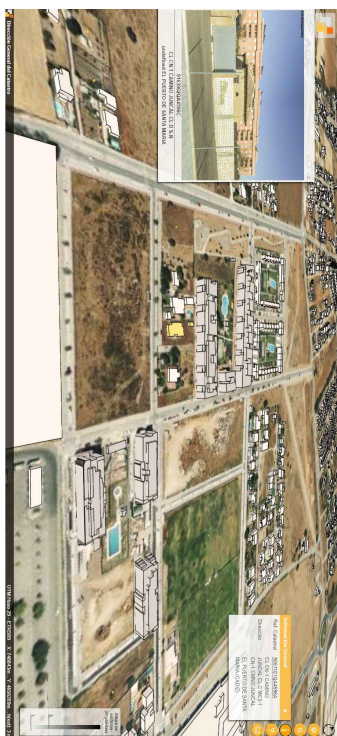
CONJUNTO EDIFICIO MANZANA MC 3.2 - ALTURA: PB+3+ÁTICO



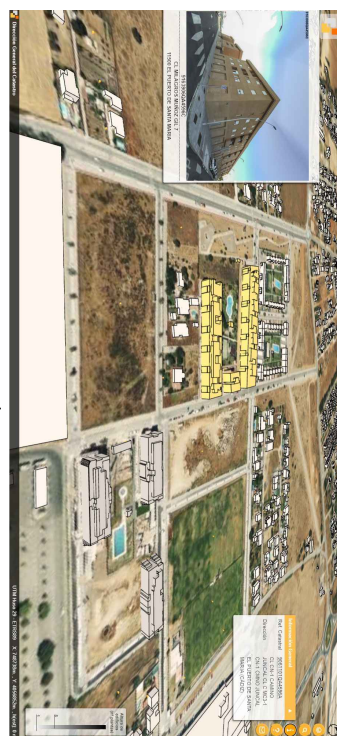
PARCELA UAS 4 - ALTURA: PB



PARCELA UAS 2 - ALTURA: PB



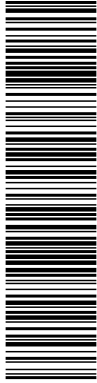
CONJUNTO EDIFICIO MANZANA VP2 - ALTURA: PB+3+ÁTICO



ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTOR	
DE LA MANZANA MC3.1 SECTOR CAMINO DEL JUNCAL		NABARRA GARCÍA	
EL PUERTO DE SANTAMARÍA (CAOIZ)		NABARRA GARCÍA	
ARCHITECTOS		FISICA	
JUAN ANTONIO ROY BERRIANZ		IMPRESIÓN 2025	
LINA ESTEBAN BERRIANZ		04	
CONJUNTOS EDIFICIOS EN EL SECTOR			



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR31-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>24 de 27</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



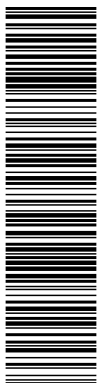
En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento 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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

**ANEXO I**  
**RESUMEN EJECUTIVO**  
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MC3.1 DEL SECTOR**  
**“CAMINO DEL JUNCAL” DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARIA**



DOCUMENTO DOC_SIR: DOCUMENTO SIR	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>25799</b> , Fecha de Entrada: <b>24/09/2025 7:35</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>DVR3I-PMNSD-L3IDF</b> Fecha de emisión: <b>2 de Octubre de 2025 a las 10:36:52</b> Página <b>25 de 27</b>	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: 3064434 DVR3I-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

### 1.- CONTENIDO Y ALCANCE.

En virtud del artículo 25, Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,

[..] 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

*Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Asimismo, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 94, apartado 4, establece que los Estudios de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

*c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

En cumplimiento de los citados artículos se incluye Resumen Ejecutivo de la manzana MC 3-1 del sector “Camino del Juncal” del PGOU de El Puerto de Santa María.

### 2.- AUTOR Y REDACTOR DEL ENCARGO.

Por encargo de SPV 6 INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L. se redacta el presente Estudio de Detalle, con domicilio en C/ Cádiz 5, 1ºIzq., Jerez de la Frontera.

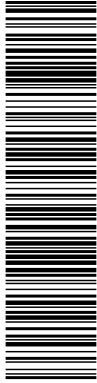
### 3.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de intervención del Estudio de Detalle afecta a la manzana MC 3-1 del sector “Camino del Juncal” del PGOU de El Puerto de Santa María.

La parcela se encuentra totalmente urbanizada y con las infraestructuras y servicios básicos ejecutados.



Cód. Verificación: 0676N806WFFR0M45N60XN7FM  
Verificación: <https://elpuertosantamaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 28



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DBC158771D58. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertosantamaria.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.

ESTUDIO DE DETALLE  
Manzana MC3.1 Sector Camino del Juncal  
El Puerto de Santa María

**4.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Las medidas propuestas en este Estudio de Detalle para la manzana MC 3-1 se resumen en dos:

1. Modificar la proporción de uso pormenorizado comercial, sin modificar el número de viviendas. Asimismo, no se ven alteradas ni la edificabilidad total, ni las densidades, ni los parámetros relativos a los suelos de cesión. La propuesta se reduce, por tanto, a establecer la situación que se resume en el cuadro comparativo siguiente:

	Suelo	Edificabilidad	Nº viviendas	Tipología	Plantas
Vigente	11.165,72	Res. 16.495,30 Com. 2.578,00	181	MC3 libre	IV
Propuesta	11.165,72	Res. 18.929,27 Com. 144,03	181	Edif. Abierta	IV

2. Cambiar la ordenación de volúmenes, las condiciones de ocupación, posición y altura de la edificación, tal y como se detalla en el apartado 02.01. del documento, con el objetivo de mejorar la calidad de los espacios libres y dotar a los edificios de un carácter aislado, mejorando la ventilación y soleamiento de las viviendas e incentivando la vida comunitaria dentro del ámbito.

De esta forma se asegura una mejor adaptación a las demandas reales del área, manteniendo la coherencia con la ordenación urbanística vigente.

Estas modificaciones no afectan al uso global del ámbito, ni al número de viviendas, ni a la edificabilidad total, ni incrementan el aprovechamiento urbanístico establecido en la ordenación detallada y tampoco afectan negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es la manzana MC3-1. La duración de dicha suspensión será el período comprendido entre la aprobación inicial del Estudio de Detalle y la aprobación definitiva.

El Puerto de Santa María, septiembre de 2025

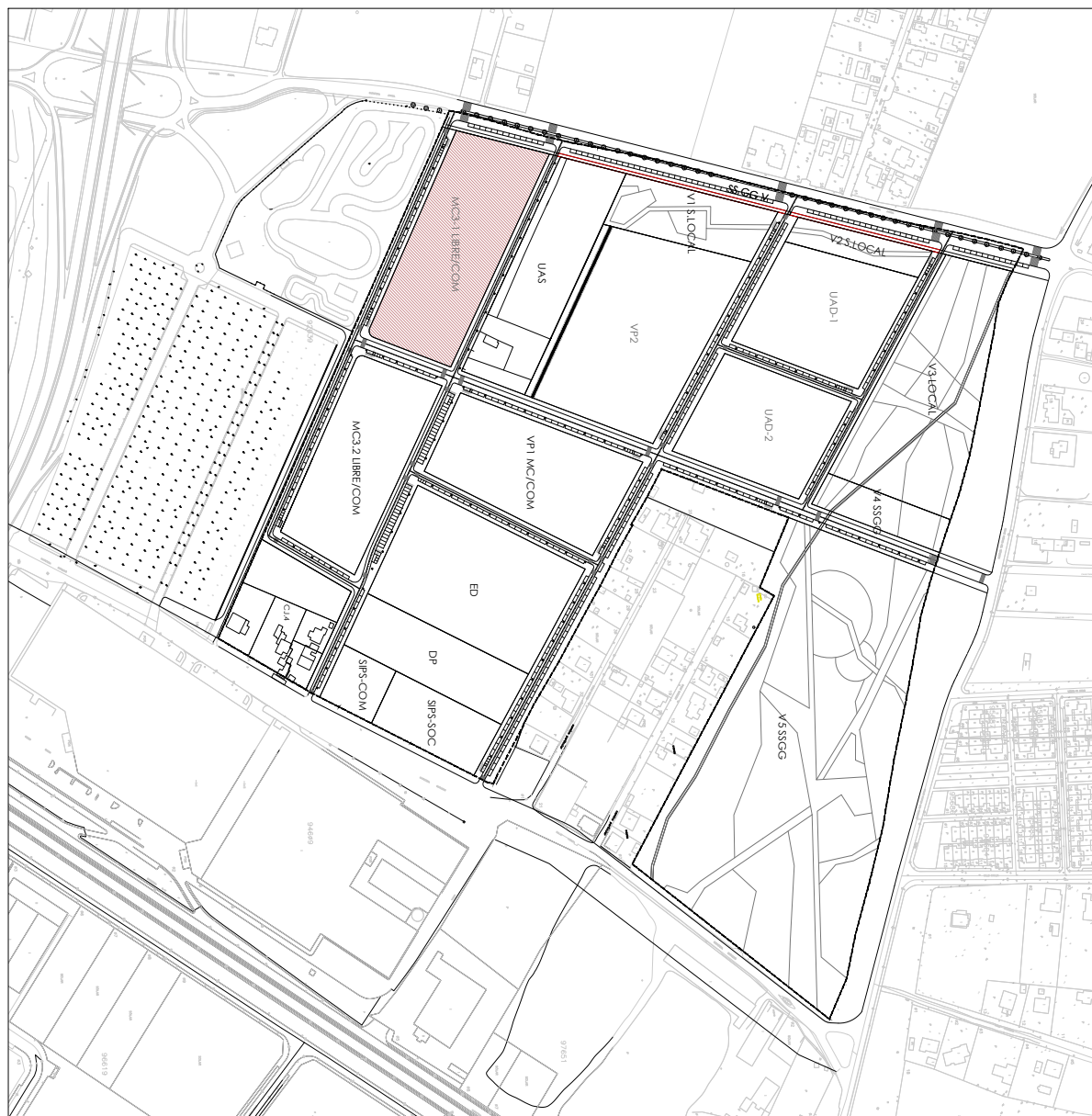
Luis Pedro Moreira Fernández


Juan Antonio Ruiz Bernal





En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 3064434 DVR31-PMNSD-L3IDF 0A88272F7932D49A56B3C0106773DEC158771D58. 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.



 JUAN ANTONIO RUÍZ BERNAL ARQUITECTOS		ESCALA 1:2000 FECHA septiembre 2025	PROMOTOR SIV. INGENIERIAS INGENIERIA S.L.	PLANO N.º RE-01
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA MCA.1 DEL SECTOR "CAMINO DEL JUNCAL" DEL P.G.O.U. DEL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)				
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO				

