



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 6 de marzo de 2026, acordó aprobar definitivamente el documento elaborado por el servicio de Ordenación, Planificación Urbana y Centro Histórico denominado MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO N4-201 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO (PEPRICHyE), DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ), que se corresponde con la finca sita en C/ Los Moros N ° 30.

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



MODIFICACION DE LA FICHA DE CATALOGO N4-201, DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTORICO Y ENTORNO (PEPRICHyE), DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CADIZ).

MODIFICACION DE LA FICHA DE CATALOGO N4-201 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTORICO Y ENTORNO (PEPRICHyE), DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CADIZ).

INDICE

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

1.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

1.4.- DETERMINACIONES DE LA FICHA DE CATÁLOGO N3-160.

1.5.- CONSIDERACIONES SOBRE LA SOLICITUD DE CORRECCION DE ERRORES.

1.6.- CONCLUSIONES.

1.7.- TRAMITACION.

2.- ANEXOS

2.1.- MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA FICHA N4-201 DEL CATÁLOGO DEL PEPRICHYE.

1.- MEMORIA

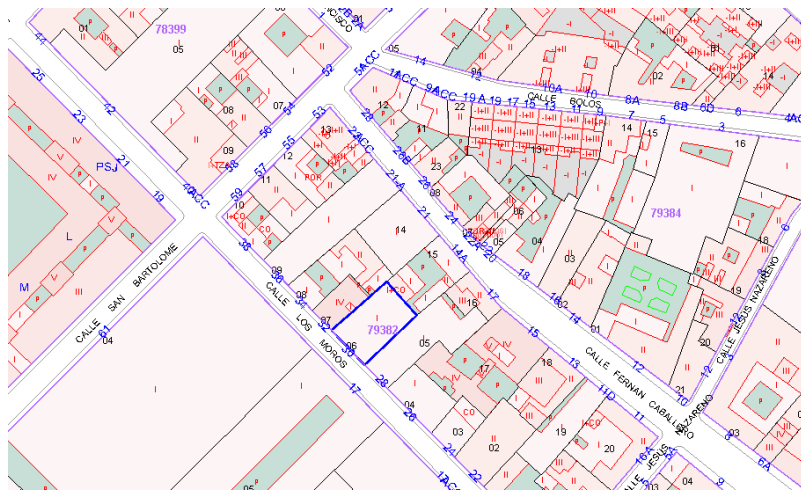
1.1.- ÁNTECEDENTES.

Con fecha 14/02/2025 tiene entrada con número 4.375 en el Registro electrónico General de est Ayuntamiento, solicitud de propuesta para MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE PEPRICHyE **N4-201** que se corresponde con la finca sita en C/ Los Moros nº 30 de El Puerto de Sant María (Cádiz).

Actúa como solicitante PABLO MARTIN PEREGRIN, con DNI 28.777.463 R, y domicilio a efectos d notificaciones en C/ Carlos de Cepeda nº 4, planta 1, Puerta 2, CP 41005 SEVILLA, aportand documento justificativo al efecto, redactado por el arquitecto José Manuel Agea Aycart, colegiado n 4.084 del COA de Sevilla.

1.2.- AMBITO DE ACTUACION

El ámbito de la modificación se corresponde con la finca sita en C/ Los Moros nº 30, con referenci catastral 7938206QA4573H0001BF.



PARCELA CATASTRAL 7938206QA4573H

Croquis

Fotografía fachada

Parcela construida sin división horizontal
CL MOROS DE LOS 30
EL PUERTO DE SANTA MARIA (CÁDIZ)
251 m²

[Más información de la parcela](#) ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

7938206QA4573H0001BF	CL MOROS DE LOS 30
Industrial 251 m ² 100,00% 1890	

1.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION.

Tras la publicación en el BOJA Número 154 del 11 de agosto de 2021, 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 nulidad de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María, **vuelve a cobrar vigencia el planeamiento anterior, el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad, en adelante PGMO 92**, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boj núm.114 de 31/12/91), **que entró en vigor el 27 de marzo de 1992** (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BO núm. 55 de 07/03/92), **ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA D ANDALUCIA, L.O.U.A.** (con aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009 y publicación en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

La finca sita en C/ Los Moros nº 30 se emplaza dentro de la delimitación legal del Conjunto Histórico Artístico de El Puerto de Santa María (Cádiz), declarado como tal por el Real Decreto 3038/1980 de 28 de diciembre (BOE nº 24 de 28 de enero de 1981), el cual tiene consideración de Bien de Interés Cultural en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Del mismo modo, se encuentra dentro de la delimitación del denominado Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno, PEPRICHyE (plano O.01 de este), el cual ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 28-04-2021 y publicadas sus normas ordenanzas en el BOP de Cádiz nº 105 de 04-06-2021, por lo que a la fecha de redacción del presente informe, el precitado PEPRICHyE se encuentra en vigor y resulta de aplicación en base al informe de la Asesoría Jurídica del Área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, de fecha 24/06/2021.

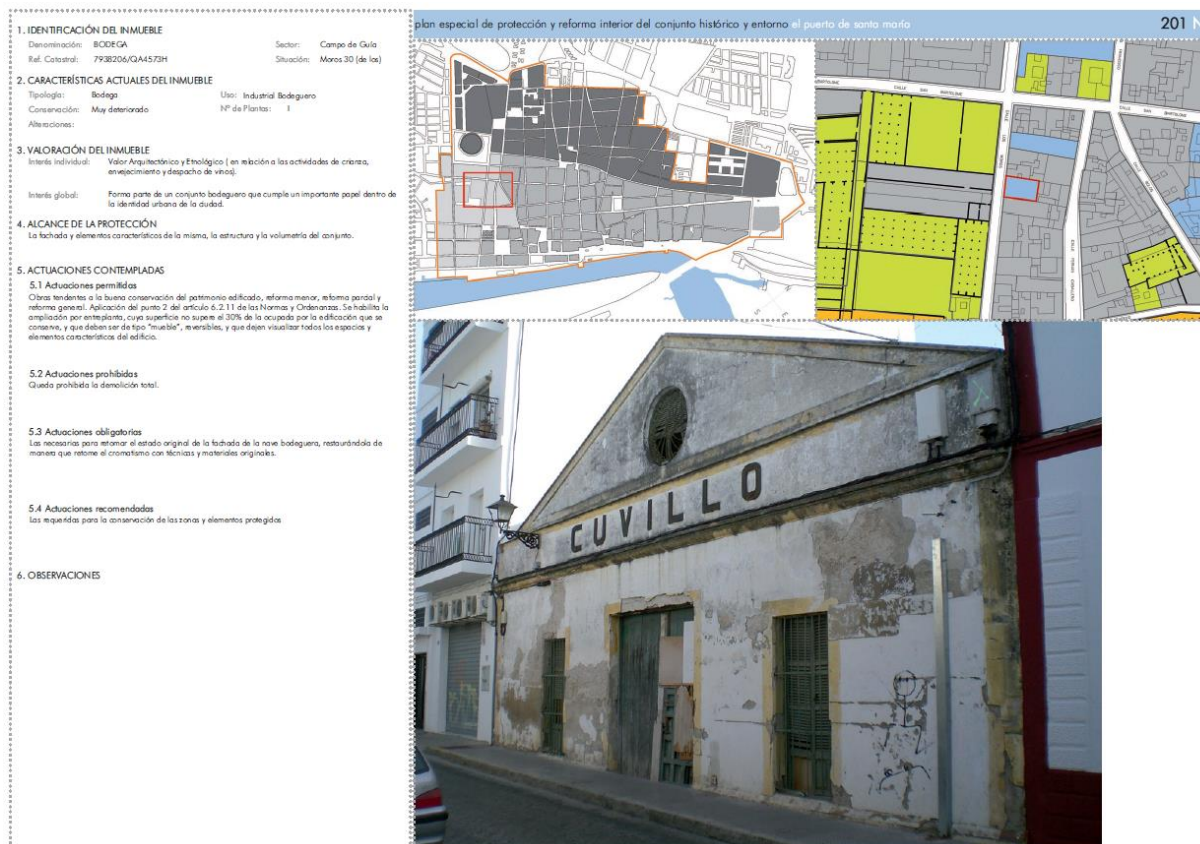
1.4.- DETERMINACIONES DE LA FICHA DE CATALOGO N4-201.

En el precitado PEPRICHyE, la finca de referencia se encuentra protegida con nivel **N4. Nivel Ambiental** según se determina en el Plano de Ordenación nº O.05 - *Niveles de protección y espacios públicos relevantes*, con número **201**.

No pertenece al entorno de ningún BIC declarado en el ámbito del Plan Especial.



Este nivel de protección tiene su correspondencia en el Catálogo del PEPRICHyE, disponiendo la finc de una ficha de protección individualizada en el mismo, con número **N4-201**.



1.5.- CONSIDERACIONES SOBRE LA SOLICITUD DE MODIFICACION DE LA FICHA DE CATALOGO

Atendiendo a lo referido en la solicitud, se reseñan a continuación los apartados que resultaría modificados de la vigente Ficha **N4-201**, que especifican actualmente lo siguiente:

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Denominación: BODEGA Sector: Campo de Guía
Ref. Catastral: 7938206/QA4573H Situación: Moros 30 (de los)

2. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE

Tipología: Bodega Uso: Industrial Bodeguero
Conservación: Muy deteriorado Nº de Plantas: I
Alteraciones:

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Interés individual: Valor Arquitectónico y Etnológico (en relación a las actividades de crianza, envejecimiento y despacho de vinos).

Interés global: Forma parte de un conjunto bodeguero que cumple un importante papel dentro de la identidad urbana de la ciudad.

4. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

La fachada y elementos característicos de la misma, la estructura y la volumetría del conjunto.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

5.1 Actuaciones permitidas

Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor, reforma parcial y reforma general. Aplicación del punto 2 del artículo 6.2.11 de las Normas y Ordenanzas. Se habilita la ampliación por entreplanta, cuya superficie no supere el 30% de la ocupada por la edificación que se conserve, y que deben ser de tipo “mueble”, reversibles, y que dejen visualizar todos los espacios y elementos característicos del edificio.

5.2 Actuaciones prohibidas

Queda prohibida la demolición total.

5.3 Actuaciones obligatorias

Las necesarias para retomar el estado original de la fachada de la nave bodeguera, restaurándola de manera que retome el cromatismo con técnicas y materiales originales.

5.4 Actuaciones recomendadas

Las requeridas para la conservación de las zonas y elementos protegidos

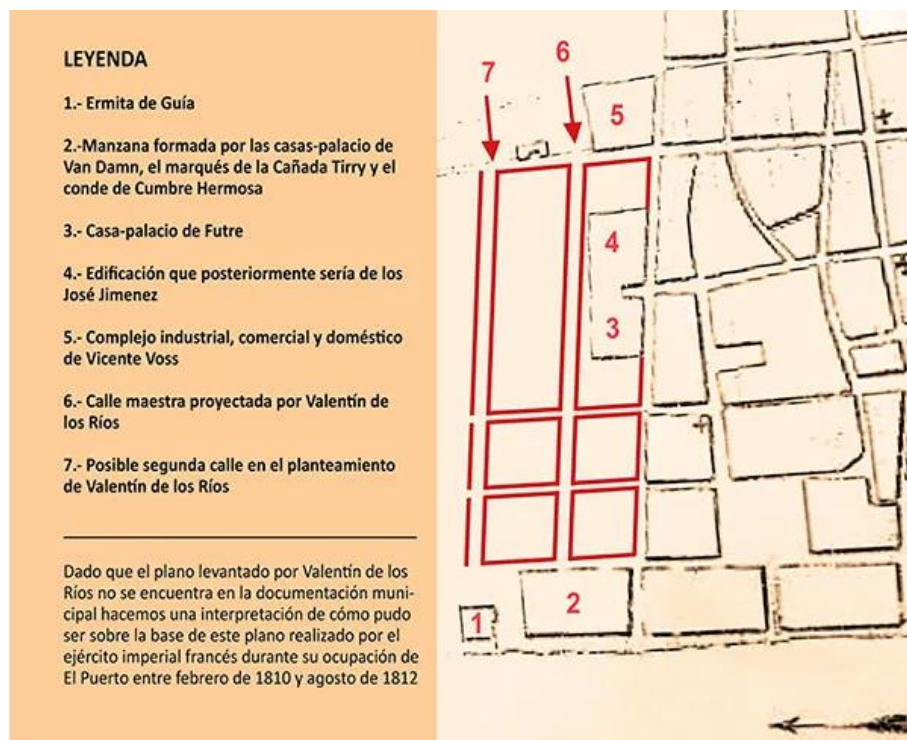
6. OBSERVACIONES

Procede en primer lugar apuntar una breve reseña sobre el entorno colindante donde se sitúa el edificio objeto del presente informe, el “Campo de Guía”, que como bien resume la memoria del Catálogo del PEPRICHyE, es el sector que conforma el ensanche industrial bodeguero de El Puerto de Santa María, principal y más clara manifestación arquitectónica y urbanística de la segunda fase de desarrollo de la moderna vinatería de la zona del Marco de Jerez. Se trata del primer polígono bodeguero planificado en España en el primer tercio del siglo XIX, en la transición del Antiguo Régimen al liberalismo.

El planeamiento final fue obra de los arquitectos Torcuato-José Benjumeda y Juan Daura y contó con la aprobación de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando en 1835: ésta es la singularidad histórica de este conjunto bodeguero. Lo conforman grandes bodegas catedrales y amplios trabajadores de tonelería.

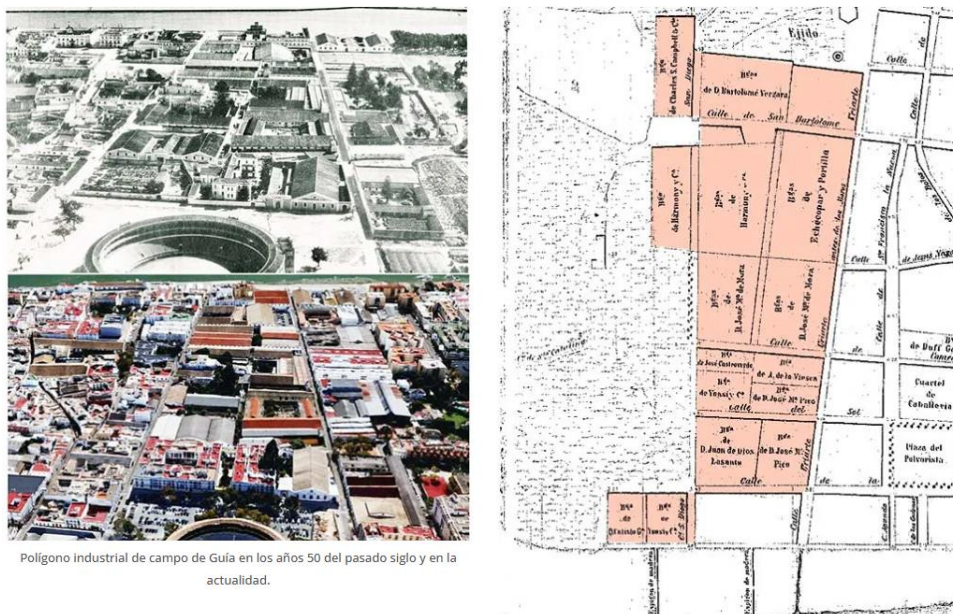
La variada bibliografía existente sobre el precitado ensanche del Campo de Guía portuense parece coincidir en la delimitación histórica del mismo, una traza trapezoidal conformada por la calle Los Moros al norte, la calle Valdés al sur, el río al este y la actual Plaza Elías Ahúja al oeste.

La asociación portuense BETILO ha recogido en su página web una serie de artículos que documenta muy adecuadamente la génesis y desarrollo de esta importante actuación urbanística de la ciudad, co autoría de Javier Maldonado Rosso.



Primer planeamiento del Campo de Guía como polígono bodeguero.

A partir del planteamiento inicial, se fueron realizando algunas actuaciones salpicadas al otro lado de la calle Valdés, como bien refleja igualmente la asociación BETILO en su web, a partir del document de [Introducción al estudio del urbanismo portuense. El ensanche del Campo de Guía. Rafael Sánchez González.](#)



Respecto a la documentación aportada para justificar la modificación de la Ficha de Catálogo **N4-201**, esta adolece de una mínima investigación histórica de la edificación existente en el nº 30 de la calle Los Moros, más allá de señalar que se utilizó en tiempos como almacén secundario de soporte auxiliar a bodegas, lo que parece resultar concordante con los ilustrativos artículos firmados por Juan Gómez Benítez y Juan Ortega Álvaro, que figuran igualmente en la página web de BETILO sobre las denominadas “Bodegas Cuvillo Los Moros”, reseñando expresamente el primero de su serie, la siguiente:

Buena parte de las bodegas del Campo de Guía fueron construidas por ricos comerciantes gaditanos como Moreno de Mora, Ruiz-Tagle, de la Portilla, Pico, Lasanta, etc, que las explotaron durante una o dos generaciones y después vendieron a bodegueros locales (Osborne, Terry) o de otras procedencias (Vergara, Campbell, etc.). Pero en las bodegas que se describen en este artículo sucede lo contrario, pues al menos una de ellas fue construida por un portuense y después fueron utilizadas sucesivamente por varios bodegueros gaditanos hasta su cierre definitivo como bodegas. Por ello, estas bodegas se pueden calificar como “muy gaditanas”.

Se conocen como bodegas ‘Cuvillo Los Moros’ a dos bodegas contiguas situadas en torno al número 1 de la calle Los Moros, que formaron parte del conjunto de bodegas de Cuvillo hasta la desaparición de esta bodega a mediados de los años 80 (FOT. 1). La primera de estas bodegas es la sede actual del archivo municipal central desde el año 2010 y fue construida por José Jiménez en el año 1834 (FOT. 2), la segunda es actualmente la casa de la Hermandad del Rocío de El Puerto y se desconoce quién la mandó edificar y su fecha de construcción (FOT. 3).

Las bodegas pertenecieron posteriormente a la sociedad Lacave Echecopar, a Carlos Federico Rudolph y por último a Sánchez Cossío, antes de ser adquiridas por Carlos Cuvillo Izquierdo a finales del siglo XIX; todos ellos eran procedentes de Cádiz.

En tiempos de Cuvillo a la primera la denominaban bodega Cossío por el anterior propietario, y contenía soleras de vino; a la segunda bodega, que fue la sede de las oficinas de Cuvillo, la conocían como bodega San Carlos, en referencia a Carlos Cuvillo que fue el primer Cuvillo que se asentó en El Puerto siendo administrador de José Moreno de Mora, y posteriormente de su viuda Micael Aramburu.....



1. Vista aérea grupo bodegas

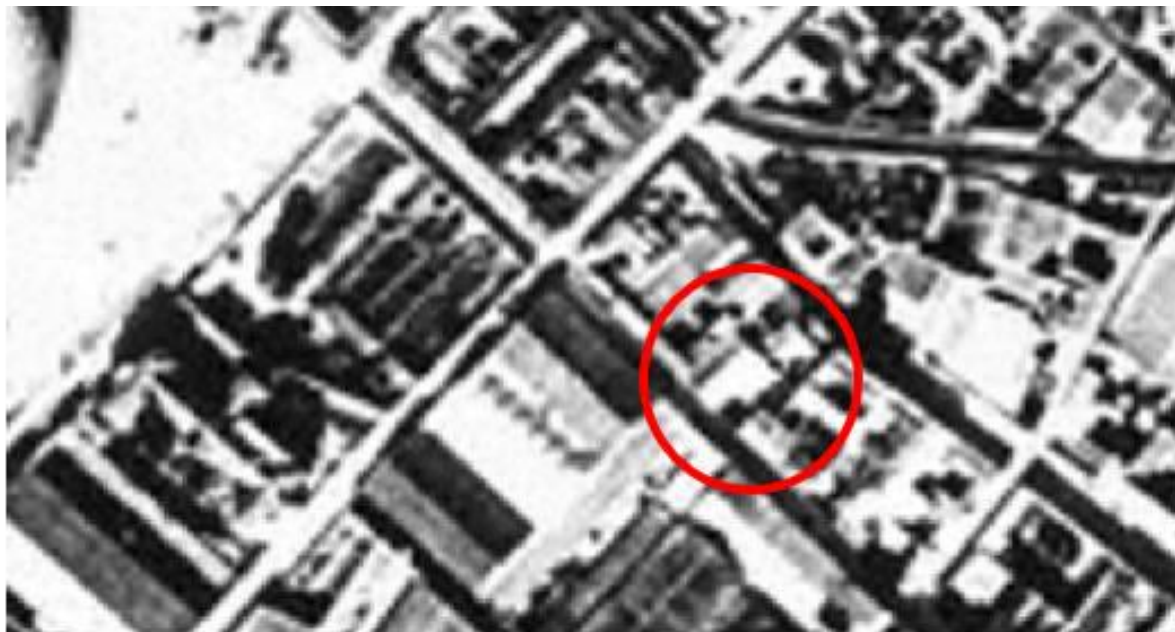


2. Archivo calle Los Moros



3. Bodega Cuvillo San Carlos

No hay referencia alguna a la edificación sita en calle Los Moros nº 30, por lo que se deduce que su adquisición por la mercantil de referencia fue posterior. Puede advertirse ya este inmueble en el ortofoto municipal de 1.956.



Durante la prolongada tramitación del PEPRICHyE y tras su primera aprobación inicial de 2010, se elaboró por parte del equipo redactor de este, Territorio y Ciudad S.L. un documento titulado *“Reestudio de la zona bodeguera de “Campo de Guía” y reelaboración de las actuaciones de revitalización en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María”*, a resultados del informe sectorial emitido al efecto de dicha aprobación, por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

En el precitado documento se adjunta igualmente en su ANEXO, una Ficha específica de las Bodega Cuvillo -Los Moros, con la valoración de sus invariantes arquitectónicos y la justificación de la no inclusión en el Catálogo del Plan Especial de determinados elementos de estas, planteando ya razones de descatalogación que pueden ser perfectamente atribuidas a la edificación sita en calle Los Moros 30, de la que tampoco se relaciona referencia alguna en la precitada Ficha del ANEXO.



historicos y etnológicos como consecuencia de su uso original, por su tipología bodegaña, volumétrica, composición espacial, estructural y tipo de cubierta. Así se constata en la ficha de dicho inmueble recogida en el Documento de Catálogo, del PEPRICHyE, donde se incorpora dicho inmueble al nivel 3 de protección. Edificios de Interés Arquitectónico. El segundo, se comprueba que cuenta con menos elementos a proteger, recordemos tal y como hemos apuntado anteriormente que su cubierta original fue sustituida por otra de fibrocemento, sustentadas por vigas metálicas. Con lo cual el Plan Especial considera que la protección de este conjunto no se extienda a dicho casco por no contar con valores que acrediten su protección, y por consiguiente se propone su transformación incorporándola a un Área Específica de Revitalización, permitiendo su demolición y nueva planta.

Han sido actuaciones más recientes, previsiblemente ya del siglo XX (aunque de forma genérica, el Catastro fija su año de construcción en 1.890), las que han “salpicado” puntualmente a su vez el otro lado de la calle Los Moros con algunas edificaciones de tipo nave industrial/bodeguera que denota una construcción claramente diferenciada de las bodegas históricas del Campo de Guía, como son las instalaciones de Caballero en la Plaza Elías Ahúja, la nave sita en calle Los Moros 42 (Bodega La Carraca), la nave sita en calle Los Moros 36, la nave sita en calle Los Moros 30, objeto del presente documento, la nave sita en calle Los Moros 28 y la nave sita en calle Los Moros 10.

De todas ellas, únicamente las emplazadas en la calle Los Moros nº 42, 36 y 30 se incluyen en el Catálogo de elementos protegidos del PEPRICHyE, en el Nivel Ambiental N4, con fichas respectivas N4-203, N4-202 y N4-201, siendo únicamente la denominada Bodega La Carraca, sita en calle Los Moros nº 42, la que se incluye específicamente en la protección de carácter etnológico de dicho Catálogo, por su relación con las actividades de crianza, envejecimiento y despacho de vinos.

Se trata de edificaciones que en su mayor parte no responden a la tipología tradicional de bodega de crianza, sino de naves versátiles de apoyo a la producción, con cubiertas de fibrocemento sobre cerchas metálicas en lugar de la tradicional cubierta de teja árabe sobre viguería de madera y ladrillo por tabla.



BODEGA LA CARRACA – C/ LOS MOROS Nº 42



C/ LOS MOROS Nº 36



C/ LOS MOROS Nº 30

Resulta más completa la descripción del estado actual del inmueble que figura en el informe justificativo aportado para su posible desprotección, coincidiéndose con este tanto en la valoración del tejido urbano circundante en cuanto a su evolución y renovación, con mezcla resultante de edificaciones de diferente traza parcelaria y tipo-morfología, como en la escasa valía constructiva del edificio, ejecutado con muros de carga perimetrales de fábrica de ladrillo con refuerzo de machones y pilares en los laterales medianeros, estructura de cubierta conformada por cerchas metálicas en mal estado por corrosión y cubrición mediante placas de fibrocemento.







Atendiendo a las anotaciones anteriormente relacionadas, se considera que el inmueble no presenta unas características especialmente relevantes que lo hagan merecedor de la protección de su volumetría, siendo únicamente su fachada, y tampoco en grado especialmente significativo la que denota algunos invariantes arquitectónicos de la arquitectura bodeguera del Campo de Guíjar que pueda entenderse que precisan de su conservación como referente del paisaje / ambiente urbano de la zona.

Puede observarse que tanto este inmueble como el colindante sito en calle Los Moros 28, “ocupan parcialmente la manzana donde se emplazan, a diferencia por ejemplo de la bodega La Carraca (Los Moros nº 42) e incluso la sita en Los Moros nº 36, que se extienden en toda la longitud transversal de esta, presentando también fachada a la calle posterior, lo que le confiere unas características volumétricas más apreciables.

También cabe reseñar que la nave colindante sita en calle Los Moros 28, siendo de traza construcción muy similar a la del edificio objeto del presente informe, no se encuentra protegido por el PEPRICHyE, posiblemente porque su fachada es de menor relevancia, quedando así habilitada su posible demolición total y ejecutar una nueva edificación de características totalmente diferentes a una “nave bodeguera”, por lo que el interés de tipo ambiental que actualmente podría representar el conjunto de ambos inmuebles, quedaría particularmente afectado.



Por consiguiente, la conservación del volumen existente del inmueble sito en la calle Los Moros nº 3 se entiende entonces más apropiado establecerlo como una recomendación en la Ficha, que como un elemento especialmente protegido por esta que precise de su conservación estricta.

1.6.- CONCLUSIONES

Atendiendo a las consideraciones anteriormente relacionadas, se entiende que **RESULTA PROCEDENTE** MODIFICAR la Ficha de Catálogo **N4-201**, en el sentido siguiente:

4. ALCANCE DE LA PROTECCION

La fachada y elementos constructivos característicos de la misma, entendida como piel.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

5.1 Actuaciones permitidas

Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor, reforma parcial, reforma general.

(...)

5.4 Actuaciones recomendadas

Las requeridas para la conservación de las zonas y elementos protegidos.

El mantenimiento de la estructura vertical y la volumetría del conjunto.

(...)

1.7.- TRAMITACION

A la vista de la cuestión planteada, para la Modificación de la Ficha de Catálogo **N4-201** del PEPRICHyE además de a la legislación general vigente de aplicación, se estará a lo determinado, por una parte, e el **Artículo 2.1.3. Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual**, que en su **apartado** determina que:

(...)

2. La ficha de las intervenciones admisibles en un inmueble catalogado con los niveles de protección y 4 establecidos por el presente Plan Especial podrá ser ajustada por el Ayuntamiento, de oficio o instancia de los obligados a la conservación de aquél, de forma motivada y respetando las limitaciones establecidas en el artículo 6.2.6 de las presentes Normas y Ordenanzas, y requerirá, en todo caso, « informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura y de protección del patrimonio histórico.

(...)

Y, por otra parte, el artículo específico a que se refiere el anterior:

Artículo 6.2.6. Modificaciones del Catálogo y subsanación de las intervenciones admitidas en la fichas de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE, que establece a estos efectos lo siguiente en su **apartados 3, 4 y 5.:**

(...)

3. Sobre un edificio catalogado se podrá solicitar la modificación de la ficha del Catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

3.1. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda considerar, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

3.2. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar, además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

3.3. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenecen o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

4. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha del Catálogo.

Si dicha Administración lo considerase necesario, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

5. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar, con informe previo de la Consejería competente así como de la Comisión Municipal de Seguimiento de este Plan Especial, a los siguientes efectos:

5.1. A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan Especial, en los siguientes casos:

a. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte al nivel de protección del inmueble señalado en la misma.

b. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1 y Nivel 2, salvo aquellas obras de restauración o reforma menor, que no estando expresamente prevista en la ficha, puede autorizarse mediante la formulación de un Plan Especial conforme al apartado 5.2 siguiente.

c. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 3, en los casos en que ésta no esté expresamente permitida en la ficha correspondiente.

d. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 4, en los casos en que este tipo de obra esté expresamente prohibida en la ficha correspondiente.

5.2. A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos de los Niveles 1 y 2, para admitir obras de restauración o de reforma menor cuando no estuvieran previstas, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

5.3. A una resolución municipal, en el resto de los casos; que se comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Atendiendo a los considerandos anteriormente expuestos en este documento, y a reserva de lo que pueda informar la Asesoría Jurídica de Urbanismo al respecto, se entiende que, en este caso, la propuesta de Modificación Puntual del Catálogo se tramitaría como Modificación de elementos del Plan Especial, conforme al **apartado 5.1.c** del precitado **art. 6.2.6** de las NN y OO del PEPRICHyE.

Esta propuesta de Modificación obtuvo informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial, COMSEPE, en su sesión de 25 de marzo de 2025.

Acta de la reunión de la Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE), celebrada el martes 25 de marzo de 2025, a las 10:00 h., en la Sala de Juntas de Urbanismo (Calle La Palma, nº 4 –El Puerto de Santa María–), bajo la presidencia de Dña. Danuxia Enciso Fernández, para tratar sobre el siguiente

Orden del Día

1. Expediente 2024/40/S581, C/ POSTIGO, 27, Rehabilitación de vivienda
2. Expediente 2024/50/S581, C/ CRUCES, 52, Reforma de vivienda unifamiliar,
3. Expediente 2024/85/S581, TELEFÓNICA ESPAÑA. Instalación de cable aéreo (TELEFÓNICA).
4. Expediente 2024/92/S581, C/ JESÚS CAUTIVO, 2, BAJO, PTA 3, Adaptación de local a oficina,
5. Expediente 2024/98/S581, C/ DIEGO NIÑO, 14. Eliminación de filtraciones en garaje y accesibilidad en zonas comunes de conjunto residencial.
6. Expediente 2024/122/S581, C/ CIELOS, 63, rehabilitación de finca entre medianeras para 10 viviendas
7. Expediente 2024/151/S581, C/ PEDRO DE VILLA, 3. Autorización proyecto básico de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina
8. Expediente 2025/5/S581, C/ LUNA, 25, ESQ, C/ VIRGEN LOS MILAGROS, 101, Adecuación de local a oficina bancaria
9. Expediente 2025/24/S581, C/ LOS MOROS, 30. Modificación de ficha de catálogo N4-201
10. Expediente 2025/47/S581, Interpretación del artículo 4.2,6 apartado 8 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE y Concordantes,
11. Información relativa a las Comunicaciones Previas presentadas.
 1. Expediente 2024/55/S581, C/ Manuel Álvarez, 13
 2. Expediente 2024/99/S581, C/ Manuel Álvarez, 15
 3. Expediente 2024/100/S581, C/ Postigo, 45
 4. Expediente 2024/102/S581, C/ Federico Rubio, 72
 5. Expediente 2024/103/S581, C/ Virgen de los Milagros, 44
 6. Expediente 2024/107/S581, C/ Espelete, 20
 7. Expediente 2025/33/S581, C/ Cruces, 71
 8. Expediente 2025/5/S581 C/ San Francisco, 10
12. Ruegos y preguntas.

Asistentes:

Dña. Danuxia Enciso Fernández, Delegada de Planificación Urbana,
D. Andrés Pérez Sánchez-Romate, Arquitecto del Servicio de Planeamiento.
Dña. María del Mar Herrera Díez de la Torre, Arquitecta del Servicio de Planeamiento,
Dña. María José Conejero Ocaña, Arquitecta Técnico del Servicio de Licencias,

D. Juan José Delgado, del Servicio de Patrimonio Histórico
D. Carlos Sánchez Polack, por el Colegio de Arquitectos de Cádiz,
D. Alejandro Sepúlveda Oriente, Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo, Secretario.

(...)

Punto décimo.- Expediente 2025/24/S581, C/ LOS MOROS, 30. Modificación de ficha de catálogo N4-201.

Ponente: arquitecto del Servicio de Planeamiento,

Este asunto se denegó en una reunión anterior, y se ha analizado el edificio en profundidad, para modificar el alcance de la protección. Se propone proteger la fachada exclusivamente,

Se aprueba por unanimidad.

(...)

Del mismo modo, requerirá en su caso, previo informe favorable de la Consejería competente e materia de Patrimonio Histórico, de la correspondiente información pública y aprobación definitiva por parte del Pleno Municipal.

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

**EL ARQUITECTO DE PLANEAMIENTO
Y GESTION URBANÍSTICA**

**La ADJUNTA JEFE DE SERVICIO Y GESTIÓN
URBANÍSTICA**

Fdo.: Andrés Pérez Sánchez-Romate

Fdo.: M^a. José Pérez Sánchez-Romate

2. ANEXOS

2.1.- MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA FICHA N4-201 DEL CATALOGO

Se procede a la modificación de referencia en el sentido siguiente:

FICHA N4-201 MODIFICADA

C/ Los Moros nº 30.

Ref. Catastral: 7938206QA4573H0001BF

4. ALCANCE DE LA PROTECCION

La fachada y elementos constructivos característicos de la misma, entendida como piel.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

5.1 Actuaciones permitidas

Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor, reforma parcial, reforma general.

(...)

5.4 Actuaciones recomendadas

Las requeridas para la conservación de las zonas y elementos protegidos.

El mantenimiento de la estructura vertical y la volumetría del conjunto.

(...)

Y todo ello apoyado en las especificaciones del **Artículo 6.2.11. Régimen general de los inmuebles co Nivel 4 del Catálogo** de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE:

(...)

2. Intervenciones admisibles. Se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de restauración, la rehabilitación consistente en reforma menor, parcial y general, incluyendo la demolición parcial siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al edificio. La intervención de reforma general puede ser objeto de limitación e incluso de prohibición, en algunos inmuebles catalogados con este Nivel 4, si así se prevé en su ficha específica. Se podrá admitir incluso la ampliación -por remonte de entreplanta o colmatación- si concurren las condiciones del apartado 2.2 del artículo 4.2.11 y apartado del artículo 4.3.6, y siempre sujetas a las limitaciones indicadas en estos preceptos.

2.2.- FICHA N4-201 DEL CATALOGO MODIFICADA

Se adjunta a continuación.

FICHA MODIFICADA

IFICACIÓN DEL INMUEBLE

inación: BODEGA Sector: Campo de Guía
tastral: 7938206/QA4573H Situación: Moros 30 (de los)

TERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE

gía: Bodega Uso: Industrial Bodeguero
rvación: Muy deteriorado N° de Plantas: I
ciones:

CIÓN DEL INMUEBLE

s individual: Valor Arquitectónico y Etnológico (en relación a las actividades de crianza, envejecimiento y despacho de vinos).

s global: Forma parte de un conjunto bodeguero que cumple un importante papel dentro de la identidad urbana de la ciudad.

ICE DE LA PROTECCIÓN

ada y elementos constructivos característicos de la misma, entendida como piel.

CIONES CONTEMPLADAS

tuaciones permitidas
tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor, reforma parcial, ma general.

tuaciones prohibidas
prohibida la demolición total.

tuaciones obligatorias
esarias para retomar el estado original de la fachada de la nave bodeguera, restaurándola de a que retome el cromatismo con técnicas y materiales originales.

tuaciones recomendadas
ueridas para la conservación de las zonas y elementos protegidos.
itenimiento de la estructura vertical y la volumetría del conjunto.

RVACIONES

plan especial de protección y reforma interior del conjunto histórico y entorno el puerto de santa maría

