

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA EN C/ CIELO 26.

SITUACIÓN:

C/ CIELO, Nº26

C.P: 11.500. EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

PROMUEVE:

SUVI PUERTO S.A.

C/ SOL, Nº1.C.P:11.500. EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

CIF: A-11.316.999

ARQUITECTOS:

D. SANTIAGO ÁNGEL PÉREZ BARREDA

D. JAIME ALFONSO MÁRQUEZ ESCUDERO

I. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. Antecedentes

1.2. Agentes

1.3. Objeto y justificación de la formulación del documento

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Planeamiento vigente

2.2. Normativa y legislación urbanística vigente

2.3. Información urbanística

2.3.1. Situación y delimitación

2.3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

2.3.3. (Parámetros urbanísticos) Calificación del suelo según el Plan Especial de Protección y Reforma interior del conjunto histórico y su entorno (PEPYRICHyE)

2.3.4. Decreto ley 1/25, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PROPUESTA

3.1. Objetivos y criterios de diseño de la propuesta

3.2. Propuesta de ordenación

3.3. Parámetros generales.

II. PLANIMETRÍA

I.1. Situación. Emplazamiento. Calificación urbanística.

II.2. Definición de planta. Coordenadas georreferenciadas.

II.3. Esquema de ordenación sobre planeamiento vigente.

II.4. Propuesta de ordenación. Usos. Alineaciones y rasantes. Alturas. Parcelas georreferenciadas.

A. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA**1.1. ANTECEDENTES.**

El presente Estudio de Detalle afecta a las parcelas del número 26 de la calle Cielo, y al número 17 de la calle La Rosa, en la localidad del El Puerto de Santa María, con el fin de desarrollar la ordenación volumétrica y edificada tras la aplicación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPYRICHyE) de El Puerto de Santa María y del Decreto Ley 1/25, del 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. La Empresa Municipal SUVIPUERTO S.A. ha adquirido dichas parcelas con objeto de promover viviendas de promoción pública.

1.2. AGENTES.

Los agentes intervinientes en el Estudio de Detalle son los siguientes:

Promotor.

El encargo del presente documento ha sido realizado por SUVIPUERTO S.A., con CIF A-11.316.999 con domicilio en C/ SOL nº 1, 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA (CADIZ), siendo su representante legal D. Antonio Jesus Ruiz Aguilar.

Autores del documento.

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por los arquitectos D. Jaime A. Márquez Escudero, nº de colegiado 4.283, C.O.A. Sevilla. y D. Santiago Ángel Pérez Barreda, nº de colegiado 4.627, C.O.A. Sevilla con domicilio a estos efectos en Calle Reyes Católicos, nº11, planta 1ª, módulo 3. Sevilla.

1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION DEL DOCUMENTO.

Desde la aplicación del **Decreto Ley 1/25, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda**, se dice que “...cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística...”

Por otro lado, desde el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del conjunto Histórico y su Entorno (PEPRICHyE)**, en su capítulo II, Art. 4.3.5. condiciones de alturas, en el punto 3; se dice que...” “Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas totales y parciales de plantas para acordar con los edificios protegidos, en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo 4.2.8 anterior...”

Por último, desde el Reglamento de la LISTA, en su artículo 94, se detalla que los estudios de detalle, dentro de su actuación podrán:

- a) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Por todo ello es preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre la totalidad de la parcela, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- **Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.**
- **Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.**

En base a lo recogido se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto establecer alineaciones y rasantes, definir alturas y volúmenes, y su correcta integración en sus colindantes más próximas. El resto de las condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones a realizar, serán las que establece el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE). Como justificación del cumplimiento de los límites establecidos a los estudios de detalle en el artículo 71 de la LISTA, cabe añadir:

1. No se modifica el uso urbanístico del suelo.
2. No se altera el cálculo y obtención de la edificabilidad.
3. No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
4. No se afecta negativamente a las dotaciones.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.

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

Igualmente, y dada la ubicación del suelo, es de aplicación el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE), aprobado definitivamente el 28/04/2021 por el Pleno municipal, y publicado en el BOP de Cadiz núm. 105 de 04/06/2021. Aunque los suelos de este ámbito se encuentran fuera de la delimitación legal de Conjunto Histórico Artístico de El Puerto de Santa María (Cádiz), declarado como tal por el Real Decreto 3038/1980 de 4 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, del Patrimonio Histórico Español, la Delimitación del Ámbito del PEPRICHyE si que incluye a estos.

2.2 NORMATIVA Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE.

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en la Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, aprobado definitivamente el 18/12/1991
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 28-04-2021 y publicadas sus normas y ordenanzas en el BOP de Cádiz nº 105 de 04-06-2021.
- Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía el 25/11/2021.
- Reglamento de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.
- 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
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Cabe destacar en lo que respecta a este documento que los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle se fijan en el art. 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

El Estudio 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:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.3.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

Las parcelas objeto de este Estudio de detalle quedan situadas en el Centro Histórico, en la zona conocida como Barrio Alto. Están emplazadas en un entorno eminentemente residencial, con viviendas de 2 y 3 plantas de altura y características tipológicas propias de su situación. La parcela de cada una tiene las siguientes características:

- Finca sita en c/Cielo nº 26 de forma trapezoidal, presenta fachada a dicha calle, desde la que se accede al interior, en un frente de unos 14,60 m., siendo el resto de los linderos medianeros con las fincas colindantes. La superficie total de la parcela es de 377,00 m², según Catastro, y su referencia es 8446920QA4584E0001FI.
- Finca sita en c/La Rosa nº 17 de forma trapezoidal regular, presenta fachada a dicha calle, desde donde se accede al interior, en un frente de unos 14,50 m., siendo el resto de los linderos medianeros con las fincas colindantes. La superficie total de la parcela es de 194,00 m², según Catastro, y su referencia es 8446914QA4584E0001PI.

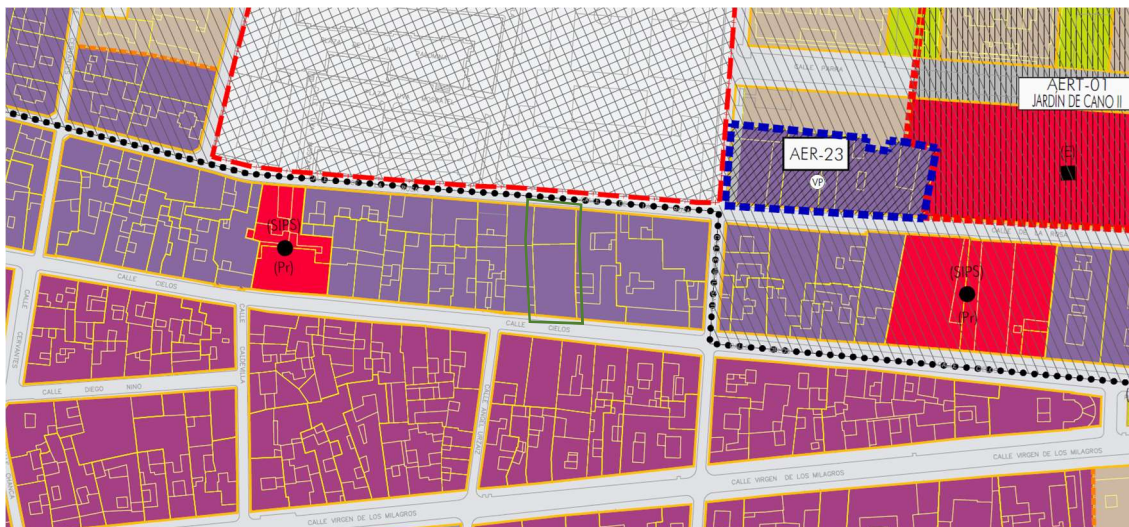
En la actualidad solo dispone de la fachada a calle Cielo y de un cerramiento del solar en calle La Rosa, sin ningún tipo de edificación interior existente, manteniéndose sin actualizar los datos catastrales, pues en ellos se indica una superficie construida de 453,00 m² y 82,00 m² respectivamente.

2.3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Las parcelas se encuentran sin edificar, tras la demolición de la edificación existente. Sobre las mismas no hay tampoco infraestructuras ni redes a considerar.

2.3.3. PARAMETROS URBANÍSTICOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.

Según el PEPRICHyE aprobado definitivamente el 28 de abril de 2021, el suelo está clasificado como urbano.



Plano de calificación de usos según PEPRICHyE

Según lo indicado en el art.º 4.3.2 Condiciones de parcelación, se permite la agregación de las dos parcelas en base al apartado 2.2.2 por tratarse de una misma intervención arquitectónica en parcelas sin edificaciones catalogadas, siendo la parcela resultante inferior a 900 m².

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL-BARRIO ALTO.

ARTÍCULO 4.3.5. Condiciones de altura.

Según se indica en el punto 3; *“Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas totales y parciales de plantas para acordar con los edificios protegidos, en las*

condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo 4.2.8 anterior. Igualmente, cuando una parcela tenga atribuida una altura que sea inferior en al menos dos plantas a las alturas atribuidas a sus parcelas colindantes podrá autorizarse la adaptación ligera prevista en el apartado 7 del artículo 4.2.8 anterior sin incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela objeto de adaptación”.



Plano de edificios protegidos según PEPRICHyE

Como se puede comprobar el inmueble en la colindante derecha de la parcela en la calle Cielo, se encuentra protegido. A continuación, se aportan imágenes del estado de dicha edificación colindante, y el plano de Alturas en donde se fijan las alturas, en donde se aprecia que dicha edificación tiene 3 alturas (BAJA + II):.



Plano de Alturas (Colidante derecha con Baja + II)





Estado actual de la parcela

Como se puede apreciar la edificación (protegida) tiene una altura actual de Baja + II (con la inclusión de planta ático puede llegar a 4 alturas). Y, además, se puede apreciar en la huella de la edificación anterior como la anterior edificación de la parcela ya tuvo una altura más, como se puede ver en la medianera existente. **Es por ello por lo que se estipula que la altura máxima hacia la calle Cielo puede ser de Baja + II, ateniéndose al artículo 4.3.5. Condiciones de altura, según lo estipulado en su punto 3.**

Del mismo modo esa situación puede ayudar a incidir y proteger la silueta de la edificación del centro histórico, con una morfología almenara en todo su perfil y contorno.

2.3.4. DECRETO LEY 1/25, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

La entrada en vigor del Decreto Ley 1/25, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, posibilita el llevar a cabo una serie de actuaciones por las que se incremente el parque de vivienda protegida en la comunidad andaluza.

Con carácter transitorio, se contemplan una serie de medidas en materia de suelo, al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida.

Será requisito para la aplicación de las medidas de un acuerdo del órgano municipal competente. Deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto Ley.

Se establece un plazo de 2 años desde la adopción del acuerdo anterior, para solicitar licencia y un plazo de 3 años para la ejecución y finalización de las obras.

En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pomenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) **Condiciones de parcela:** La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
- b) **Condiciones de uso:** El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
- c) **Condiciones de la edificación:** La edificabilidad y el resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.
- d) **Régimen urbanístico:** A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

Concretamente, si se extrae el párrafo siguiente:

“c) Condiciones de la edificación: El resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.”

Y dentro de este apartado:

“...No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística...”

La aplicación de este punto sumado a la aplicación de la homogenización de las altura junto a un edificio protegido, según el punto anterior de este estudio de Detalle:

- Altura media de Casco Hº = 3 plantas.
- Protección de medianeras junto a edificios protegidos.
- Volumetría original equivalente a 3 plantas.

Todo ello lleva a proponer de cara a garantizar el espíritu del decreto de Medidas Urgentes el aumento de 1 planta en la parcela que nos ocupa, dado que en rigor no supone aumento de volumetría.

A todo lo anterior se suma, dentro del mismo Decreto, lo establecido en su punto 4:

“4. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20 % la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. **La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela.** En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20 % y la edificabilidad en un 10 %.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

- Condiciones de parcela:** La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
- Condiciones de uso:** El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
- Condiciones de la edificación:** El resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.”

En base a todo lo contemplado anteriormente, tanto en el PEPRICHYE en el TÍTULO IV, CAPÍTULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL BARRIO ALTO (BA), como el Decreto Ley 1/25. En resumen, la parcela resultante quedaría con los siguientes datos y condicionantes urbanísticos:

Situación de la parcela	PARCELA SIN EDIFICAR
Nivel de Protección	SIN PROTECCIÓN
Superficie parcela	SOLAR (sup.= 571,00 m ²)
Alineación exterior	ALINEADA A VIAL
Ocupación máxima	464,00 m ²
Altura	BAJA + II
Uso	Residencial y garajes (según lo establecido en los art. 3.3.1 y 3.3.2)

Respecto a la densidad es importante considerar en el Artículo 4.2.18 los apartados 3b y 3.c que establecen:

3b. “Para vivienda sometida a algún régimen de protección público: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre setenta metros (70 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados”.

3c. “Para rehabilitación: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre sesenta y cinco metros (65 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea

superior a treinta y dos (32) metros cuadrados. No obstante, si la densidad existente de la edificación a rehabilitar arroja un resultado mayor, se respetará la existente siempre que todas las unidades cuenten con condiciones de habitabilidad y superen el mínimo de 32 metros cuadrados.”

2º La dotación de aparcamientos (1 plaza/100 m²) representa 10 plazas.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PROPUESTA

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO DE LA PROPUESTA.

Los objetivos de la propuesta son los siguientes:

- Mejora de relaciones en el interior del parcelario, a tal fin, se propone el uso residencial sobre la parcela originaria, con la finalidad de completar la manzana residencial en la que se integra, mediante la disposición de un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural, y que resuelva adecuadamente el acordamiento, por una parte, con las edificaciones recayentes, evitando la aparición de medianeras vistas.
- Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.

Por lo que respecta a las Directrices para la Formulación de Estudio de Detalle se deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas. Protegiendo la configuración de la silueta de forma almenara que tiene como seña de identidad el centro histórico de el Puerto de Santa María.

3.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

En lo que respecta al cumplimiento de estos objetivos, puede afirmarse lo siguiente:

- El uso destinado a la parcela es será de vivienda protegida.
- Las alineaciones que se proponen son las existentes en la actualidad, tanto hacia la calle Cielo como a la calle La Rosa. Este documento grafiará dichas alineaciones y establecerá los distintos puntos básicos con las coordenadas georreferenciadas correspondientes.
- Las alturas máximas que se establecen son de BAJA + II, en la edificación hacia la calle Cielo, y de BAJA + I hacia la calle La Rosa. En ambos casos se contempla una planta ático retranqueado.

3.3. PARÁMETROS GENERALES.

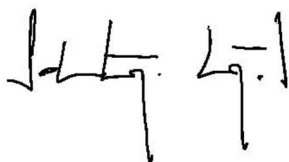
El Aprovechamiento lucrativo adjudicado al ámbito es el otorgado por el planeamiento vigente, y por la aplicación del Decreto Ley 1/25. En este sentido los parámetros son los siguientes:

Superficie parcela	SOLAR (sup.= 571,00 m ²)
Alineación exterior	ALINEADA A VIAL
Ocupación máxima	464,00 m ²
Altura	BAJA + II hacia la C/ Cielo BAJA + I hacia la C/ La Rosa
Construcciones por encima de la altura máxima	Según art. 4.2.10 del Plan Especial
Densidad de vivienda	La resultante de aplicar el art. 4.2.18 apartado 3b y 3c.
Uso	Residencial y garajes (según lo establecido en los art. 3.3.1 y 3.3.2)

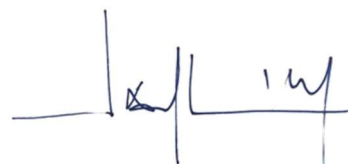
Tal y como se ha recogido en puntos anteriores, se posibilita la implantación de una planta más hacia la calle Cielo, según las determinaciones marcadas en los planos, al objeto de posibilitar un incremento de densidad de vivienda y edificabilidad recogidos en el Decreto Ley 1/25 en caso de aplicación de este.

A la vista de lo expuesto, toda vez que el objeto del presente Estudio de Detalle, está entre los previstos en el Decreto Ley 1/25, procede la redacción del presente Estudio de Detalle.

En el Puerto de Santa María, a 11 de diciembre de 2.025

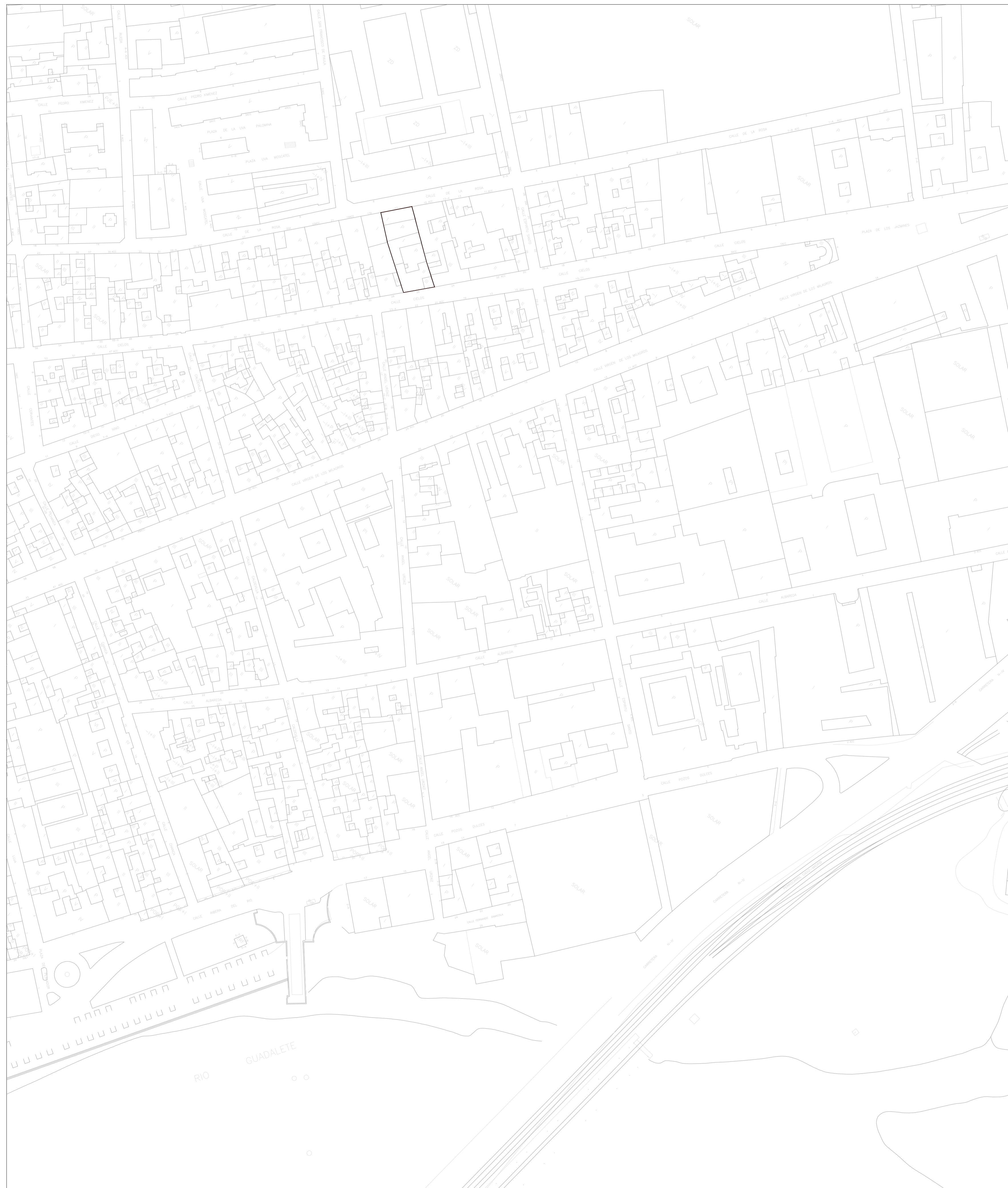


Santiago A. Pérez Barreda
Arqtº. Col. en C.O.A.S. nº 4627



Jaime A. Márquez Escudero
Arqtº. Col. en C.O.A.S. nº 4283

B. PLANIMETRÍA



PLANO DE SITUACIÓN. E: 1/1000

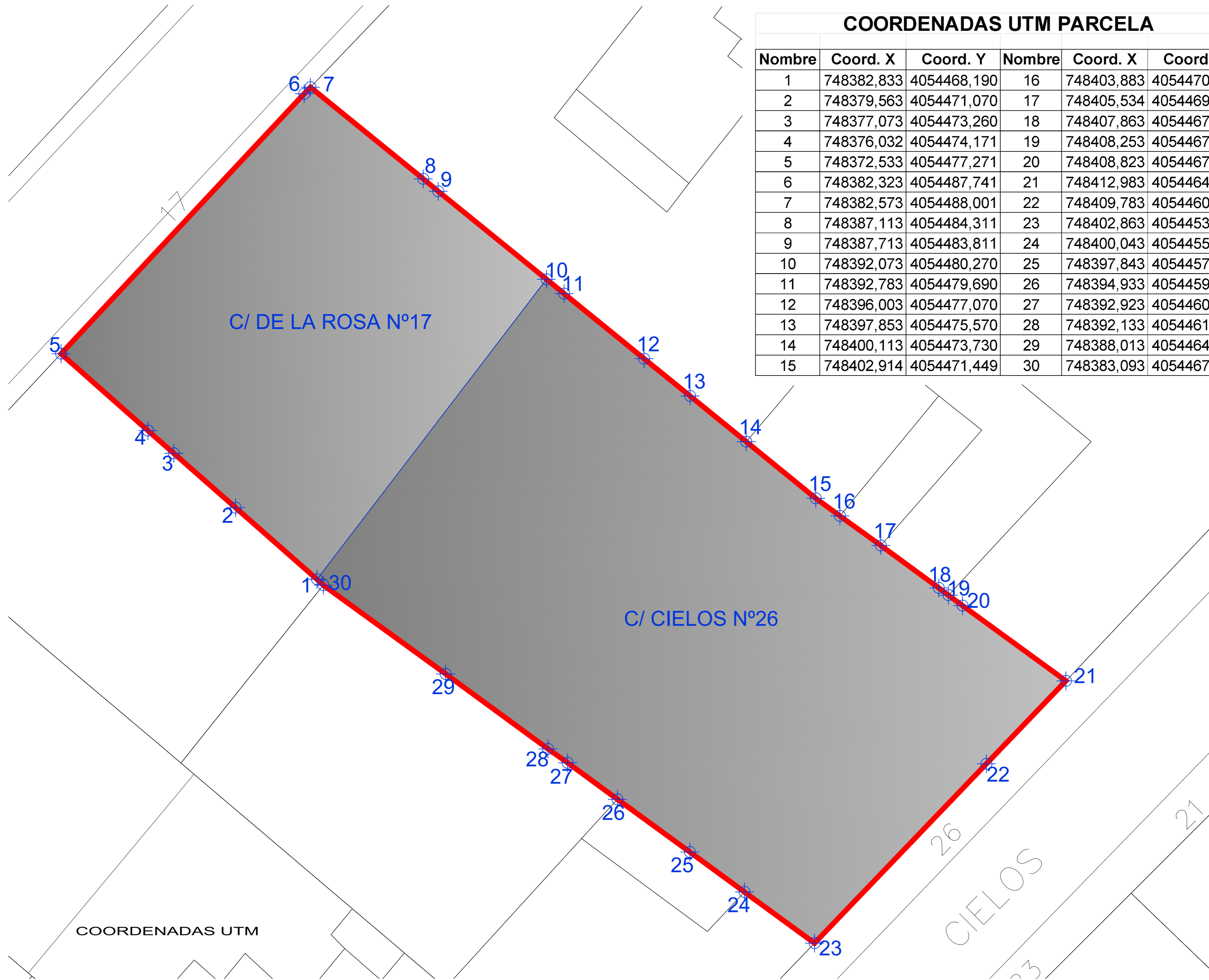


PLANO DE EMPLAZAMIENTO. E: 1/250



PLANO DE CALIFICACIÓN DE SUELO SEGUN PEPRICHYE.

Escalas	varias	ARQUITECTURA
Proyecto	SIT-01	
Localización	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA EN LA CALLE CIELO 26. EL PUERTO DE SANTA MARÍA. CÁDIZ	
Fase	Fecha	NOVIEMBRE 2015
Destinación	ESTUDIO DETALLE	
Propiedad	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	
Proyectado	SANTIAGO A. PÉREZ BARREDA	
Colaborador	SANTIAGO A. PÉREZ BARREDA	



COORDENADAS UTM PARCELA

Nombre	Coord. X	Coord. Y	Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	748382,833	4054468,190	16	748403,883	4054470,739
2	748379,563	4054471,070	17	748405,534	4054469,549
3	748377,073	4054473,260	18	748407,863	4054467,839
4	748376,032	4054474,171	19	748408,253	4054467,549
5	748372,533	4054477,271	20	748408,823	4054467,129
6	748382,323	4054487,741	21	748412,983	4054464,099
7	748382,573	4054488,001	22	748409,783	4054460,759
8	748387,113	4054484,311	23	748402,863	4054453,538
9	748387,713	4054483,811	24	748400,043	4054455,598
10	748392,073	4054480,270	25	748397,843	4054457,209
11	748392,783	4054479,690	26	748394,933	4054459,329
12	748396,003	4054477,070	27	748392,923	4054460,800
13	748397,853	4054475,570	28	748392,133	4054461,359
14	748400,113	4054473,730	29	748388,013	4054464,379
15	748402,914	4054471,449	30	748383,093	4054467,950

COORDENADAS UTM

Escala: 1/100
 Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA EN LA CALLE CIELO 26. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.
 Localización: C/ CIELO 26, PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ
 Fase: ESTUDIO DETALLE
 Fecha: DICIEMBRE/25
 Designación: DEFINICIÓN PLANTA COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
 Promueve: SUVIPUERTO, CIF: A-11.316.999
 Arquitectos: JAIME A. MÁRQUEZ ESCUDERO, SANTIAGO A. PÉREZ BARREDA

ARQUITECTURA
SIT-02

Jaime A. Márquez Escudero
 Registrado nº 1111, mod. 3
 41001 renile, tel/fax +34 954 500074
 ma@maab-arquitectos.com

MAAB
 arquitectos

A.- ZONAS DE ORDENACIÓN	
	RESIDENCIAL-BARRIO BAJO (BB)
	RESIDENCIAL-BARRIO ALTO (BA)
	INDUSTRIAL-GENÉRICO (I-G)
	INDUSTRIAL-BODEGUERO (I-B)
	SERVICIOS TERCIARIOS
(CO)	- GENÉRICOS
(H)	- TURÍSTICOS
	ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (OM)



CALIFICACIÓN DE USOS SEGÚN PEPYRICHYE.

A.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	
	BAJA (I PLANTA)
	BAJA + 1 (II PLANTAS)
	BAJA + 2 (III PLANTAS)
	BAJA + 3 (IV PLANTAS)
	BAJA + 4 (V PLANTAS)
	ALTURA Y VOLUMETRÍA ESPECÍFICA: EQUIPAMIENTOS Y/O INMUEBLES CATALOGADOS EN LOS NIVELES N1 Y N2



ALTURAS SEGÚN PEPYRICHYE.

A.- SITUACIÓN DE LAS PARCELAS	
	PARCELA CON EDIFICACIÓN DE VALOR PATRIMONIAL INDIVIDUAL.
	PARCELA CON EDIFICACIÓN SIN VALOR ESPECÍFICO O SIN EDIFICAR.
	PARCELA INCLUIDA EN ACTUACIÓN ESPECÍFICA DE REVITALIZACIÓN TRANSITORIA (AERT).
	JARDÍN DE CANO IL.
	PARCELA INCLUIDA EN UNA ACTUACIÓN ESPECÍFICA DE REVITALIZACIÓN (AER).



ESTADO DE LAS PARCELAS SEGÚN PEPYRICHYE.

En base a todo lo contemplado anteriormente, tanto en el PEPYRICHYE en el TÍTULO IV, CAPÍTULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL BARRIO ALTO (BA), como el Decreto Ley 1/25. En resumen, la parcela resultante quedaría con los siguientes datos y condicionantes urbanísticos:

Situación de la parcela	PARCELA SIN EDIFICAR
Nivel de Protección	SIN PROTECCIÓN
Superficie parcela	SOLAR (sup.= 571,00 m ²)
Alineación exterior	ALINEADA A VIAL
Ocupación máxima	464,00 m ²
Altura	BAJA + II
Uso	Residencial y garajes (según lo establecido en los art. 3.3.1 y 3.3.2)

Respecto a la densidad es importante considerar en el Artículo 4.2.18 los apartados 3b y 3.c que establecen:

3b. "Para vivienda sometida a algún régimen de protección pública: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre setenta metros (70 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados".

3c. "Para rehabilitación: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre sesenta y cinco metros (65 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados. No obstante, si la densidad existente de la edificación a rehabilitar arroja un resultado mayor, se respetará la existente siempre que todas las unidades cuenten con condiciones de habitabilidad y superen el mínimo de 32 metros cuadrados".

2ª La dotación de aparcamientos (1 plaza/100 m²) representa 10 plazas.

Escala: ARQUITECTURA

Sin esc **ORD-01**

Proyecto

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA EN LA CALLE CIELO 26. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Localización:

C/ CIELO 26
PUERTO DE SANTA MARÍA
CÁDIZ

Fase: Fecha: DICIEMBRE/25

ESTUDIO DETALLE

Designación:

ESQUEMA DE ORDENACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE.

Promueve:

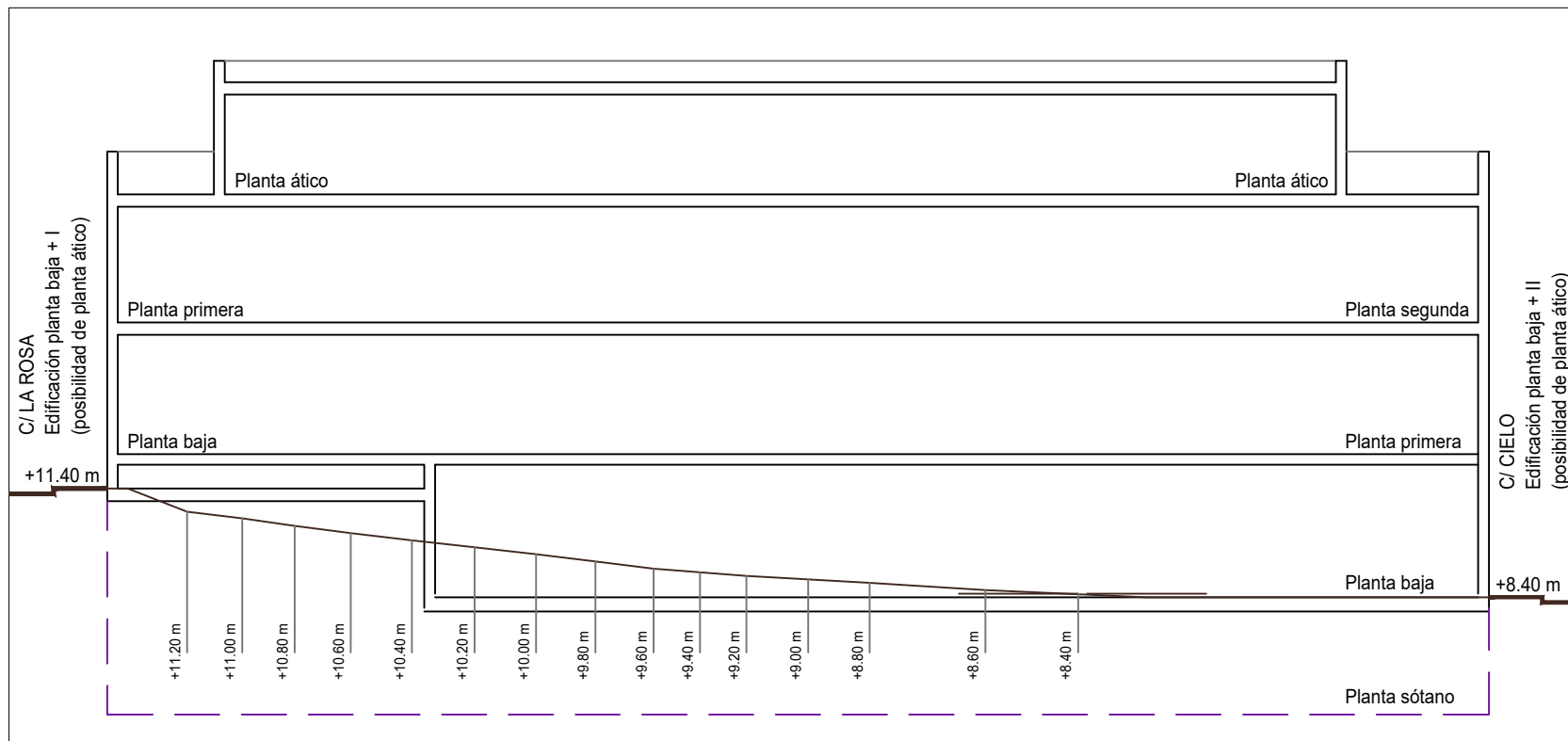
SUVI PUERTO
CIF: A-11.316.999

Arquitectos:

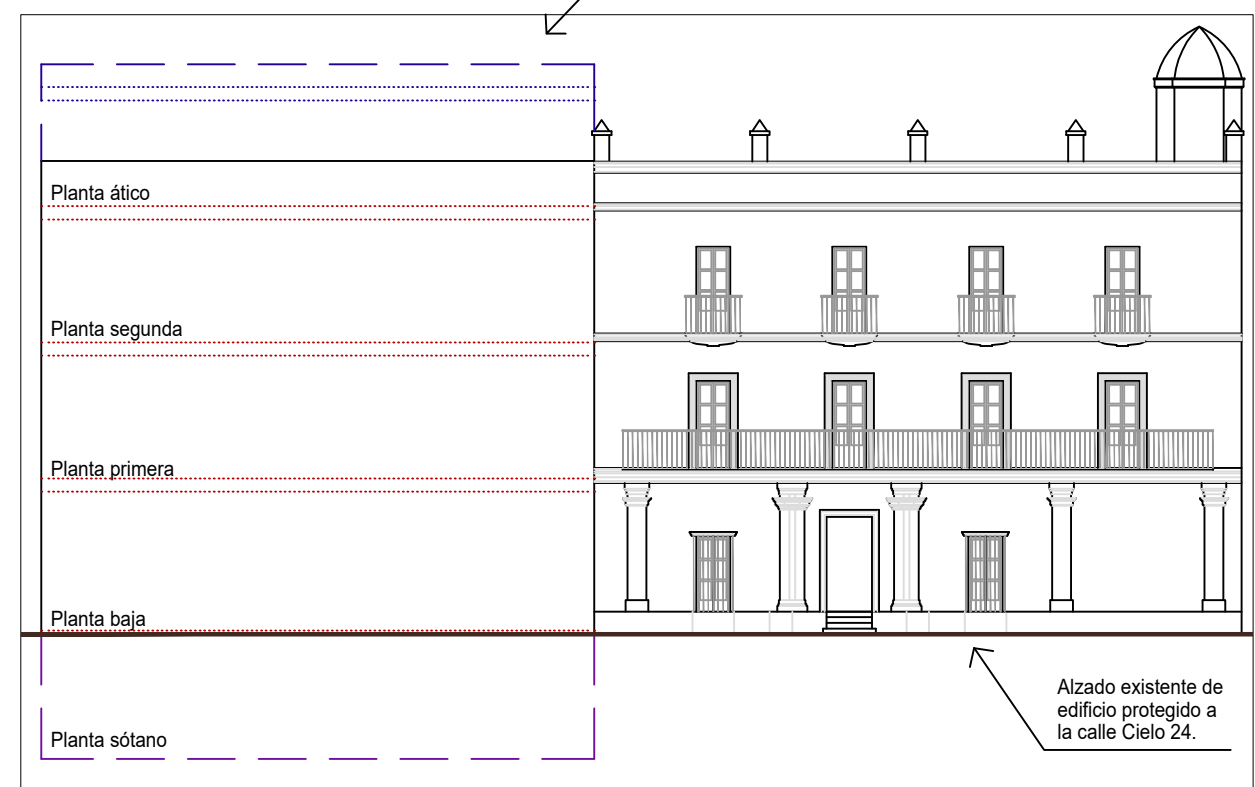
JAIME A. MÁRQUEZ ESCUDERO
Nº COAS-4263
SANTIAGO A. PÉREZ BARREDA
Nº COAS-4627

Jaime A. Márquez Escudero
 Santiago A. Pérez Barreda
 Reyes Católicos nº 1, 1.ª pl. 1.ª. mod. 3
 41001 Sevilla. Tel/fax +34 954 520072
 mabe@ma-be-arquitectos.com

ma-be
 arquitectos



SECCIÓN LONGITUDINAL. PROPUESTA DE VOLUMETRÍA. E: 1/200

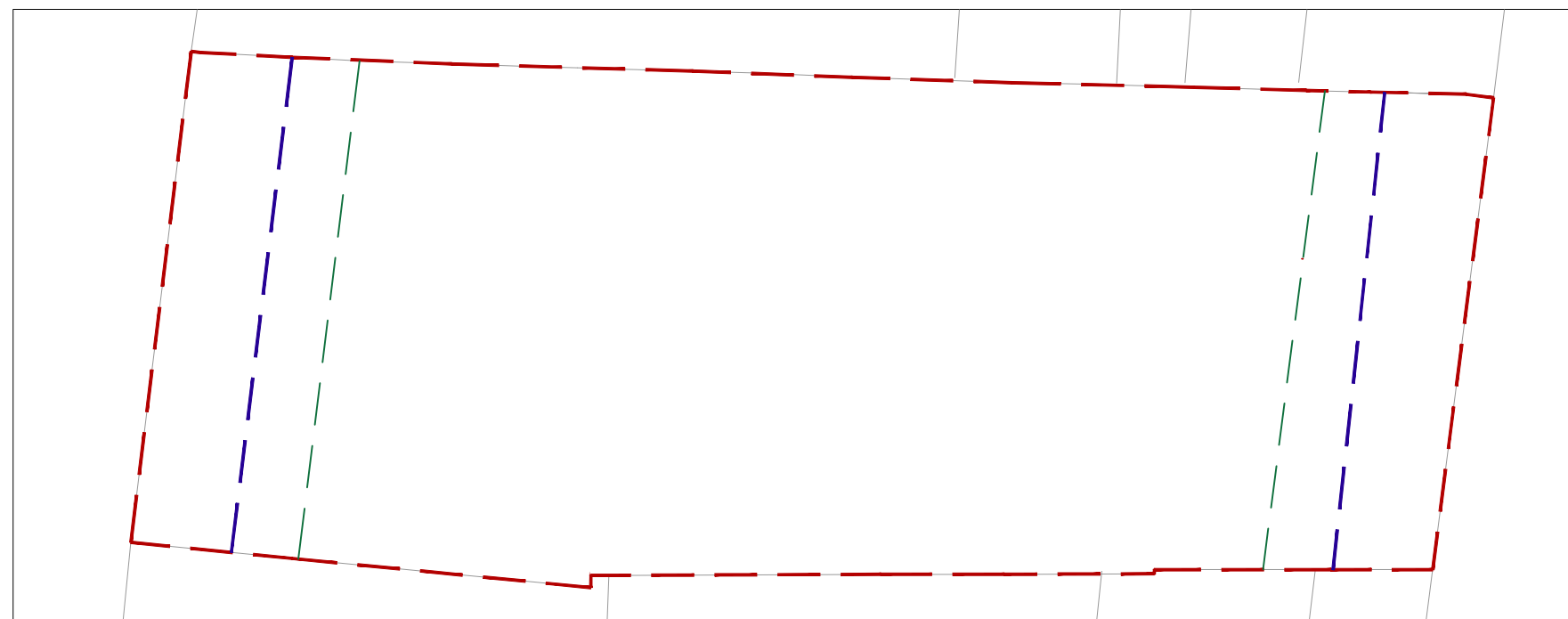


PROPUESTA DE ALZADO HACIA LA CALLE CIELO. E: 1/200

El Aprovechamiento lucrativo adjudicado al ámbito es el otorgado por el planeamiento vigente, y por la aplicación de Decreto Ley 1/25. En este sentido los parámetros son los siguientes:

Superficie parcela	SOLAR (sup. = 571,00 m ²)
Alineación exterior	ALINEADA A VIAL
Ocupación máxima	464,00 m ²
Altura	BAJA + II hacia la C/ Cielo BAJA + I hacia la C/ La Rosa
Construcciones por encima de la altura máxima	Según art. 4.2.10 del Plan Especial
Densidad de vivienda	La resultante de aplicar el art. 4.2.18 apartado 3b y 3c.
Uso	Residencial y garajes (según lo establecido en los art. 3.3.1 y 3.3.2)

Tal y como se ha recogido en puntos anteriores, se posibilita la implantación de una planta más hacia la calle Cielo, según las determinaciones marcadas en los planos, al objeto de posibilitar un incremento de densidad de vivienda y edificabilidad recogidos en el Decreto Ley 1/25 en caso de aplicación de este.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. E: 1/200

- Línea de fondo edificable
- Límite de parcela teórica resultante
- Área de movimiento ático

Escala: 1/200

ARQUITECTURA

ORD-02

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA EN LA CALLE CIELO 26. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Localización: C/ CIELO 26, PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

Fase: ESTUDIO DETALLE

Fecha: DICIEMBRE/25

Designación: PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Promueve: SUVIPUERTO
CIF: A-11.316.999

Arquitectos: JAIME A. MÁRQUEZ ESCUDERO
SANTIAGO A. PÉREZ BARRERA

Jaime A. Márquez Escudero
 Santiago A. Pérez Barreda
 Nº Colección nº 1, pl. 1º, mod. 3
 41001 Sevilla, tel/fax +34.954.520072
 mabe@ma-be-arquitectos.com

ma-be
 arquitectos