



ESTUDIO DE DETALLE  
AER-23 CALLE LA ROSA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO (PEPRICHyE)  
EL PUERTO DE SANTA MARIA

PROMOTOR: SUVIPUERTO S.A.

EXPEDIENTE: 25061575

ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO GALAN ROSADO

450 COA CADIZ

FECHA: AGOSTO 2025

## I. MEMORIA

1.	MEMORIA EXPOSITIVA.....	<b>3</b>
1.1.	ANTECEDENTES. ....	3
1.2.	AGENTES.....	3
1.3.	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION DEL DOCUMENTO. ....	3
2.	MEMORIA INFORMATIVA.....	<b>4</b>
2.1.	PLANEAMIENTO VIGENTE. ....	4
2.2.	NORMATIVA Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE. ....	4
2.3.	INFORMACION URBANISTICA.....	6
2.3.1.	SITUACION Y DELIMITACION .....	6
2.3.2.	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	10
2.3.3.	(PARAMETROS URBANISTICOS) CALIFICACION DEL SUELO SEGÚN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTORICO Y SU ENTORNO (PEPYRICHyE).....	10
2.3.4.	REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	11
2.3.5.	AFECCIONES SECTORIALES EN EL AMBITO .....	11
3.	MEMORIA DE ORDENACION Y PROPUESTA .....	<b>13</b>
3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO DE LA PROPUESTA .....	13
3.2.	PROPUESTA DE ORDENACION.....	13
3.3.	PARAMETROS GENERALES .....	14
3.4.	CUADROS DE SUPERFICIES .....	14
3.5.	CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS.....	15
4.	MEMORIA DE GESTION .....	<b>16</b>
4.1.	DETERMINACIONES DE GESTION Y PROGRAMACION.....	16
4.2.	RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS .....	16
4.3.	DEBERES DEL PROPIETARIO DE LA ACTUACION .....	17
5.	MEMORIA ECONOMICA .....	<b>19</b>
6.	MEMORIA DE PARTICIPACION .....	<b>19</b>

## II. PLANOS

11. SITUACION. EMPLAZAMIENTO. CALIFICACION URBANISTICA

12. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. DELIMITACION DEL AMBITO

13. SECCIONES TRANSVERSALES. COORDENADAS GEOREFERENCIADAS DEL AMBITO

14. ESQUEMA DE ORDENACION SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE

15. AFECCION DE COSTAS

01. PROPUESTA DE ORDENACION. USOS. ALINEACIONES Y RASANTES. ALTURAS. PARCELAS GEOREFERENCIADAS

### III. ANEXOS

ANEXO I: FICHAS CATASTRALES

ANEXO II: NOTAS SIMPLAS FINCAS

ANEXO III: IMÁGENES

ANEXO IV: FICHA AER-23 CALLE DE LA ROSA

ANEXO V: INFORME DE GESTION

ANEXO VI: RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO VII. APLICACIÓN DECRETO LEY 1/25

ANEXO VIII. DECRETO 293/2009

## **I. MEMORIA.**

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. ANTECEDENTES.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPYRICHyE) de El Puerto de Santa María, recoge dentro de los distintos desarrollos que propone, un Área de Incremento de Aprovechamiento, en concreto el AIA-07 en los suelos que antiguamente ocupaban unas bodegas en la C/ La Rosa, las cuales fueron demolidas en 2018 y que actualmente son solares.

La Empresa Municipal SUVIPUERTO S.A. ha adquirido dichos suelos 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.

#### **Autor del documento.**

El presente documento está redactado por: José Antonio Galan Rosado, arquitecto colegiado Nº 450 del COA de Cádiz. Con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Manantial 13, Edificio CEEI, Oficina 133, P.I. Salinas de San Jose, 11500, El Puerto de Santa María. Teléfono de contacto: 608 100 232.

### 1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION DEL DOCUMENTO.

El artículo 71 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), indica, respecto a los estudios de detalle, lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Igualmente, el artículo 94 del Reglamento de la LISTA, detalla que los Estudios de Detalle dentro de su ámbito podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) 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.

d) Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

Por otro lado, la ficha de la Actuación Específica de Revitalización AER-23 Calle La Rosa, recoge dentro del apartado DIRECTRICES PARA LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE lo siguiente:

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, 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.
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

En base a lo recogido se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto establecer alineaciones y rasantes, definir volúmenes y localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida. 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 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)

**Artículo 71.** Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Así como en el desarrollo del mismo que se contiene en el art. 94 del Reglamento de la LISTA:

**Artículo 94.** *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso 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.

Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) 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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
4. 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.

Dadas las consideraciones recogidas en la ficha, al establecer la alineación de la edificación con respecto a la C/ Espíritu Santo, queda una porción de suelo destinada a viario, la cual se deberá desarrollar mediante P. de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización. Con respecto a esto, la LISTA recoge en el punto 5 del *Art. 96 Proyectos de urbanización*, lo siguiente:

5. Cuando, en los términos que se prevea reglamentariamente, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar **se definirá mediante proyecto de obras ordinarias** o mediante el proyecto de las actuaciones edificatorias como obras complementarias.

En base a lo indicado, considerando que la calle Espíritu Santo cuenta con las infraestructuras urbanas necesarias y dado que la ampliación de la sección de la misma la conformara una hilera de plazas de aparcamiento y un nuevo acerado, las intervenciones requeridas para esta actuación se contemplará en la documentación del Proyecto de Obras Ordinarias que se realice en su momento.

## 2.3. INFORMACION URBANISTICA.

### 2.3.1. SITUACION Y DELIMITACION

El suelo se sitúa en el casco urbano de El Puerto de Santa Maria, en la zona norte del mismo, pegado a una zona de nuevo desarrollo, como es Jardín de Cano. Este suelo se sitúa fuera de la delimitación de Conjunto Histórico pero dentro de la delimitación de aplicación del Plan Especial de Protección del mismo.

El ámbito objeto de este Estudio de Detalle lo conforman las fincas sitas en los números 4, 4A y 6 de la calle La Rosa de El Puerto de Santa Maria. Se trata de 3 parcelas registrales y catastrales, con una forma eminentemente rectangular. Las 3 fincas son propiedad al 100% de SUVIPUERTO S.A. En el PLANO I3 se aportan las coordenadas georreferenciadas de la totalidad del ámbito.



Sobre estas fincas se situaban unas edificaciones que fueron demolidas en 2018. En las fincas catastrales únicamente consta el suelo, pero en las notas simples registrales se hace mención de lo que había en cada una de ellas.

Las fincas catastrales que conforman la unidad son las siguientes

Identificación	Dirección	Finca catastral	Sup. Catastral
1	C/ La Rosa 4	8548103QA4584H0001MS	525 m2
2	C/ La Rosa 6	8548103QA4584H0001OS	353 m2
3	C/ La Rosa 4A	8548105QA4584H0001KS	999 m2



Con respecto a las fincas registrales, se trata de las siguientes:

Identificación	Dirección	Finca registral	Sup Registral
1	C/ La Rosa 8	1.237	1024 m2
2	C/ La Rosa 6	1.238	385,1692 m2
3	C/ La Rosa 4	1.101	389,1964 m2

Existe discrepancia entre la identificación registral y la catastral, así como entre las superficies de estas. La numeración según las notas simples es 4, 6 y 8 partiendo del centro de la calle La Rosa hacia Espíritu Santo, siendo la 8 la finca de esquina. Sin embargo, según catastro, las fincas serían la 4A, la 6 y la 4 sería la que hace la esquina, habiendo discrepancia también entre las referencias catastrales y las superficies de las fincas. A continuación se vuelca la información tanto registral como catastral, considerando las fincas en orden desde la esquina con Espíritu Santo.

Identificación	INFORMACION REGISTRAL				INFORMACION CATASTRAL		
	Dirección	Nº finca	Superficie	Ref. catastral	Dirección	Superficie	Ref. catastral
1	La Rosa 8	1.237	1.024 m2	8548105QA4584H0001KS	La Rosa 4	525 m2	8548103QA4584H0001MS
2	La Rosa 6	1.238	385,1692 m2	8548104QA4584H0001OS	La Rosa 6	353 m2	8548103QA4584H0001OS
3	La Rosa 4	1.101	389,1964 m2	8548103QA4584H0001MS	La Rosa 4A	999 m2	8548105QA4584H0001KS

Como puede comprobarse, las fincas identificadas con los números 1 y 3, tienen alteradas las referencias catastrales y sus superficies. La finca sita entre estas, la nº 6, cuenta tanto en registro como en catastro con una superficie similar. Debido a la demolición realizada en 2018, no es posible comprobar in situ las superficies de las distintas fincas, mas allá de valorar la totalidad del ámbito, con los límites que aún permanecen. En la siguiente imagen se realiza una aproximación de cómo podrían ser las distintas fincas sin poder tener una certeza absoluta de ello.

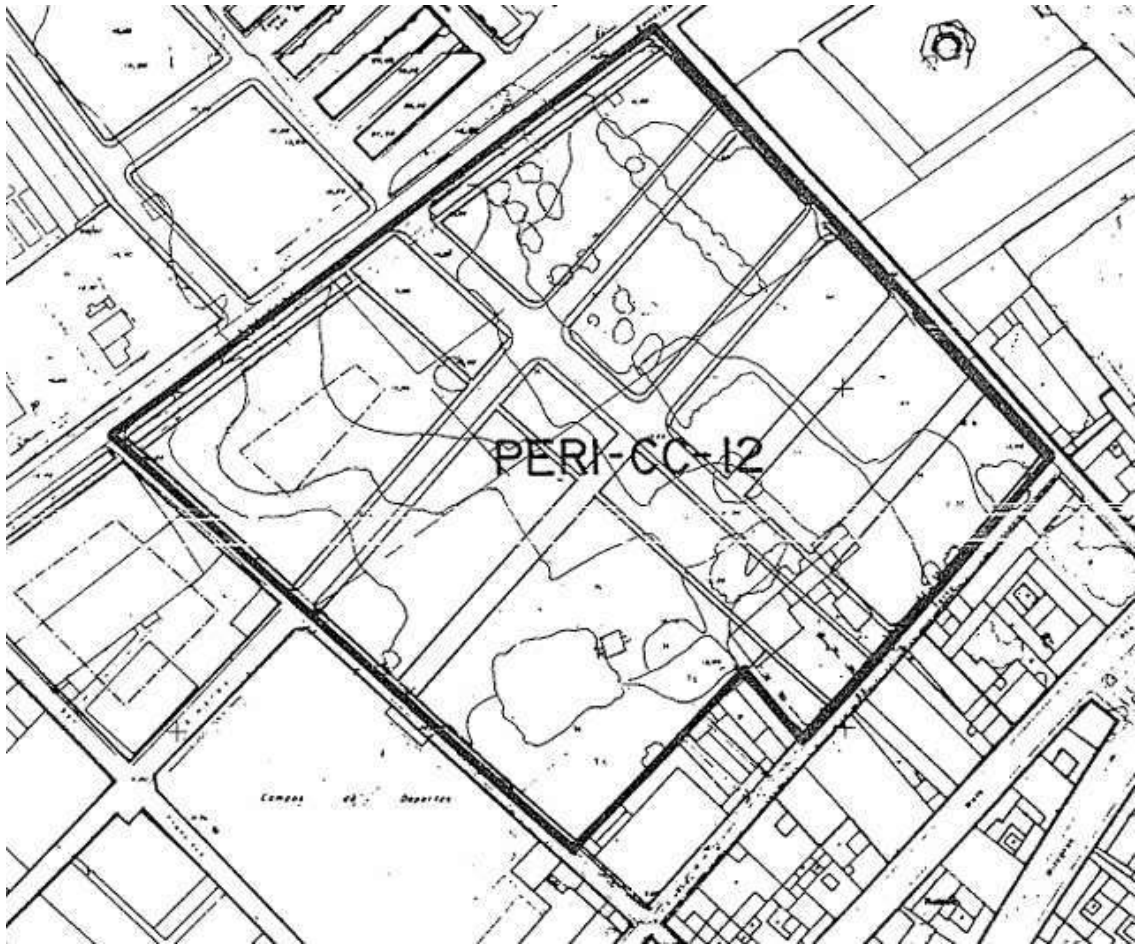


La superficie del ámbito según la ficha son 1.914 m<sup>2</sup>, según catastro 1.877 m<sup>2</sup> y según las notas simples registrales 1.798,3926 m<sup>2</sup>. La superficie real resultante del levantamiento topográfico realizado es de 1.896,51 m<sup>2</sup>.

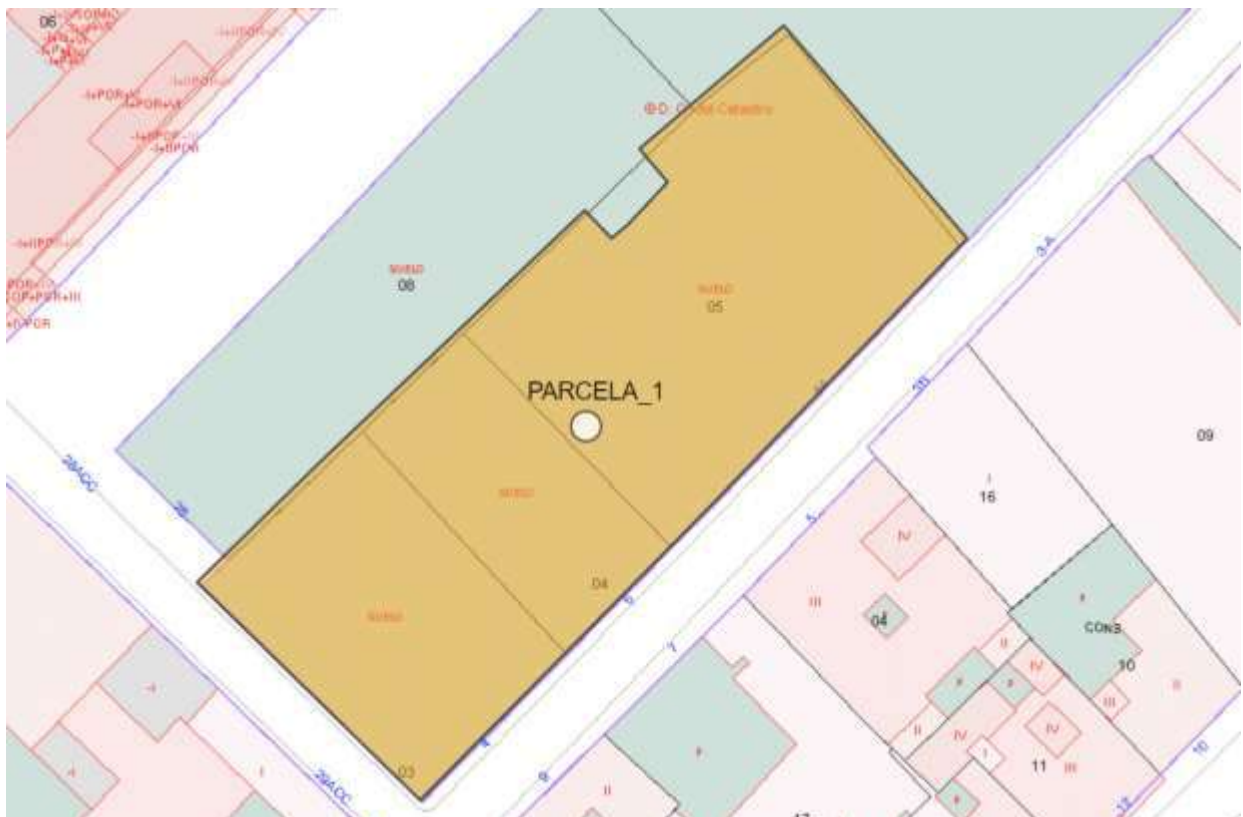
Las fichas catastrales se aportan en el ANEXO 1 y las notas simples registrales se aportan en el ANEXO 2

Respecto de los límites del ámbito, cuestión que también pudiera plantear discrepancias, acudimos al histórico de planeamiento sobre esos suelos. La ficha de planeamiento del PGOU vigente denominada PERI CC-12, dejaba fuera del mismo el suelo que ocupa el AER-23 LA ROSA, y la delimitación de dicho ámbito es la que se muestra en la siguiente imagen.

En la misma, el límite entre estos suelos es una línea recta, que no cuenta con ningún elemento que penetre dentro del otro. Ese mismo criterio es el que sigue la planimetría catastral. No obstante, siguiendo lo recogido en la ficha y conforme a ello, considerando que el muro existente pertenecía a las fincas de C/ La Rosa, dado que hacia el lado del jardín de Cano, no había construcción, se ha establecido la delimitación del ámbito y por tanto la superficie obtenida del levantamiento topográfico asumiendo dicho criterio. Con esa superficie, consideramos el ajuste de la delimitación de la unidad recogida en la ficha, con la de los suelos según se recoge en este documento.



La superficie del ámbito cuenta con una ligera pendiente de subida desde la esquina de las calles La Rosa con Espíritu Santo hacia ambas dos, la cual se concreta en 1,70 m con la esquina sita en c/ Espíritu Santo y con 2,34 m con la esquina de la c/ La Rosa.



### 2.3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los suelos pertenecientes a la unidad se encuentran sin edificar, tras la demolición de lo edificado realizada en el año 2018. Sobre los mismos no hay tampoco infraestructuras ni redes a considerar. Se aporta ANEXO 3 con imágenes del estado actual de los suelos que conforman la unidad.

### 2.3.3. (PARAMETROS URBANISTICOS) CALIFICACION DEL SUELO SEGÚN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTORICO Y SU ENTORNO (PEPRICHyE)

Según el PEPRICHyE aprobado definitivamente el 28 de abril de 2021, el suelo está clasificado como urbano, constituyendo en su totalidad el área de actuación específica de rehabilitación AER-23, C/ LA ROSA. La ficha de la AER-23 establece los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación, siguientes:

- a. Mejora de relaciones en el interior de la manzana, 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 sobre la calle de la Rosa, evitando la aparición de medianeras vistas.
- b. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.
- c. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizada fuera del AER, pero integradas en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.

La ficha de la unidad de ejecución se adjunta como ANEXO 4

Dentro de la ordenación estructural (OE) se establece el que la superficie edificable destinada a VPO deberá ser al menos de 1.225 m<sup>2</sup>.

En la misma se recoge como determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva (OPPR) las siguientes:

- Superficie de la AER (UE): 1.914 m<sup>2</sup>
- Uso: residencial
- Coeficiente de edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Máxima edificabilidad: 3.828 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento medio: 1,1683 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 3.296,28 UA
- Aprovechamiento subjetivo: 2.012,56 UA
- Cesión Aprovechamiento: 90,62 UA
- Excesos Aprovechamiento 1.060,10

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa (OPPO) establecen los parámetros siguientes:

- Densidad: 182 viv/ha
- Nº máximo de viviendas: 35
- Nº mínimo de viviendas protegidas: 14
- Mínima edificabilidad terciaria: 766 m<sup>2</sup>t
- Superficie de suelo residencial barrio alto (ZO-BA): 1.714 m<sup>2</sup>s
- Máxima edificabilidad residencial barrio alto: 3.062 m<sup>2</sup>t
- Máxima edificabilidad servicios terciarios comercial – oficinas (ZO-ST CO): 766 m<sup>2</sup>t

Las principales determinaciones de la ficha se ajustan a los datos derivados del levantamiento topográfico realizado en julio de 2025 por Jose María González Maraver, que refleja una superficie real del ámbito de 1.896,51 m<sup>2</sup>, comportando una disminución del área de actuación de 17,49m<sup>2</sup> (0,91%). El coeficiente de edificabilidad (2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>) y el aprovechamiento medio del área de reparto ATA-02 (1,1683ua/m<sup>2</sup>) establecidos para el AER-23 se mantienen. La aplicación de estos parámetros sobre la superficie real del ámbito, inferior a la contenida en ficha, supone el consecuente decremento tanto de la edificabilidad total como del aprovechamiento inicialmente asignados. Con respecto a la edificabilidad terciaria, siendo esta el 20% de la edificabilidad en la ficha, mantenemos dicho porcentaje al ajustarlo a la superficie real. En ningún caso los parámetros urbanísticos del AER-23, una vez ajustados a la realidad existente, implican variaciones superiores al 1% en relación a los valores iniciales reflejados en ficha, exceptuando la

cesión de aprovechamiento que sería del 2.26%, y los excesos, que alcanzan un decremento del 1,26%.

DETERMINACIONES	SEGÚN FICHA	ADAPTACIÓN A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
Superficie de la AER (m <sup>2</sup> )	1.914,00	1.896,51
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	2	2
Máxima edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	3.828,00	3.793,02
Superficie edificable VP	1.225,00	1.225,00
Aprovechamiento medio (UA/m <sup>2</sup> )	1,1683	1,1683
Aprovechamiento objetivo (UA)	3.296,28	3.262,31
Aprovechamiento subjetivo (UA)	2.012,56	1.994,12
Cesión Aprovechamiento (UA)	90,62	66,41
Excesos Aprovechamiento (UA)	1.060,10	1.046,61
Mínima edificabilidad terciaria (m <sup>2</sup> t)	766 (20%)	758,60 (20%)
Máxima edificabilidad residencial barrio alto (m <sup>2</sup> t)	3.062,00	3.034,42

En cuanto a los instrumentos de Ordenación, Gestión y ejecución aplicables al ámbito de la AER-23 "CALLE DE LA ROSA", son:

- Redacción del Estudio de Detalle
- Sistema de ejecución: Compensación
- Iniciativa: Privada
- Proyecto de Reparcelación
- No precisa Proyecto de Urbanización (conforme al Artículo 96. Proyecto de urbanización, apartado 5 de la LISTA).

Se realizará Proyecto Ordinario de Obras donde se recogerán las obras necesarias para la ampliación de la sección del viario de la c/ Espíritu Santo, mediante la colocación de una banda de aparcamiento en línea y un acerado.

El resto de las determinaciones que han de afectar a las edificaciones de nueva planta a ejecutar en el ámbito de la unidad de ejecución serán las establecidas por las normas urbanísticas del PEPRICHyE y del Plan general vigente.

#### 2.3.4. REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La Unidad AER 23 CALLE LA ROSA cuenta con dos linderos públicos y dos linderos privados que son los siguientes:

- Al Sureste, C/ La Rosa
- Al Suroeste, C/ Espíritu Santo
- Al Noreste, suelo dotacional
- Al Noroeste, suelo residencial

Las dos calles anteriores disponen de acerado y de los servicios e infraestructuras necesarios para la dotación del ámbito del Estudio de Detalle. La ampliación de sección para la calle Espíritu Santo abarcará un nuevo acerado y una zona de aparcamiento en línea, siendo la superficie afectada de 91,91 m<sup>2</sup>. Al tratarse de un suelo urbano sobre el que se propone una actuación de incremento de aprovechamiento, las edificaciones que allí había contaban con los servicios necesarios para su actividad. Ahora, dado el cambio de uso e intensidad se deberán plantear nuevas conexiones y no obstante se estará a lo que se requiera en los informes de Endesa y Apemsa.

#### 2.3.5. AFECCIONES SECTORIALES EN EL AMBITO

Sobre la unidad AER-23 CALLE LA ROSA, inciden las competencias de distintas administraciones y organismos que deben ser consideradas a la hora del desarrollo de dicha unidad. A continuación se recogen cuáles son las diferentes determinaciones sectoriales a considerar en dicha actuación.

- **Plan Especial del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María.**  
El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico (declarado "Conjunto Histórico", por Real Decreto 3038/1980, de 4 de diciembre, y que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la citada Ley 16/1985)) y Entorno de El Puerto de Santa María –PEPRICHyE-PSM-, tiene por objeto regular en el mismo toda la actividad urbanística que se desarrolle, ya sea de iniciativa pública o privada, de manera que se garantice la preservación, mejora e incremento de los valores de la ciudad histórica y su entorno inmediato, así como promover una mejora general del área, compatibilizando la preservación de los valores del tejido urbano existente con un desarrollo sustentable del mismo.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y su Entorno de El Puerto de Santa María (PEPRICHyE-PSM), a los efectos de su entrada en vigor, su documento de aprobación definitiva fue publicado en el BOP nº 105 de 04/06/2021. La unidad que desarrolla el presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial, por lo que es de aplicación el PEPRICHyE-PSM en su totalidad, junto con el contenido de las normas y fichas urbanísticas.

- **Servidumbres Aeronáuticas. AESA**

Conforme recoge el PEPRICHyE en su CAPÍTULO IV. ZONAS Y ESPACIOS DE SERVIDUMBRE AÉREA:

**Artículo 8.4.1. Autorización previa de AESA.**

1. *En las parcelas incluidas en zonas o espacios afectados por servidumbres aeronáuticas la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, e instalaciones provisionales necesarias para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, **requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 30 y 31 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.***
2. *Igualmente, en aquellas zonas del ámbito del Plan Especial que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972.*

El mencionado R.D. fue modificado con posterioridad por parte del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

No obstante, en el momento actual, el ámbito del ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE LA ROSA, se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Jerez, tal como se establece en el Real Decreto 762/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez (BOE núm. 216, de 8 de septiembre de 2017).

A estos efectos, en virtud de la RESOLUCION DEL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, D. David Benito Astudillo, POR LA QUE SE EXIME DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998, DE 4 DE DICIEMBRE, A DETERMINADOS MUNICIPIOS AFECTADOS POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y PROPUESTAS DE SERVIDUMBRES PREVISTAS EN EL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE JEREZ, de fecha 03/04/2023, se exime al municipio de El Puerto de Santa María, como integrante del anexo de la precitada resolución, de la obtención en este caso de los informes previstos en la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, y artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, dado que en el instrumento de planeamiento de referencia no se contempla la instalación de aerogeneradores o construcciones e instalaciones de altura igual o superior a cuarenta y cinco metros sobre el terreno o agua circundante, incluidos todos sus elementos o cualquier añadido de los mismos.

Dicha resolución perderá su eficacia, salvo que se confirme expresamente, cuando se modifiquen las servidumbres aeronáuticas que afecten a dichos municipios, o en su caso, las propuestas de servidumbres previstas en los correspondientes planes directores, o cuando se alteren los límites de los términos municipales beneficiados por esta exención.

- **Protección arqueológica**

En prevención de que puedan surgir afecciones arqueológicas en las intervenciones constructivas que puedan llevarse a cabo y en aplicación del articulado contenido en el título VI, DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO, y en concreto en el capítulo III, EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, de las Normas Urbanísticas del PEPRICHyE, se realizarán los controles necesarios sobre las excavaciones a realizar, que garanticen una adecuada protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

Para ello se actuara conforme se recoge en el **Artículo 8.2.2 Licencias que afecten al subsuelo** y siguientes. Conforme al Plano O.11 de Protección Arqueológica del PEPRICHyE, la unidad se sitúa en una zona de Nivel de protección arqueológica Grado III.

- **Afección a Costas (art. 222 apartado 1.a) del RD 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.**

Conforme a lo especificado en el art. 222 apartado 1.a) del RD 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y al incluirse el ámbito del Estudio de Detalle dentro de la zona de influencia reseñada en el plano de ordenación nº 13 PEPRICHyE, "Cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Costas", el ámbito del Estudio de Detalle se encuentra afectado por el mencionado RD.

Atendiendo a lo determinado en el art. 227 apartado 1 del precitado RD, el Estudio de Detalle de referencia deberá ser informado por el órgano competente a estos efectos, el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, antes de su aprobación inicial, y ratificado o nuevamente informado en su caso, antes de su aprobación definitiva.

El AER 23 no obstante, solo se encuentra afectado por la zona de influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre, y no se modifican los usos y edificabilidades establecidos por el PEPRICHyE, el cual ya fue informado en su tramitación por la Dirección General de Costas.

### 3. MEMORIA DE ORDENACION Y PROPUESTA

#### 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO DE LA PROPUESTA

Los objetivos de la propuesta son los establecidos en la ficha de la AER, a saber:

- a. Mejora de relaciones en el interior de la manzana, 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 sobre la calle de la Rosa, evitando la aparición de medianeras vistas.
- b. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.
- c. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizada fuera del AER, pero integradas en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.

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.
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

#### 3.2. PROPUESTA DE ORDENACION

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

- Las alineaciones que se proponen son prácticamente la existente en la actualidad en la calle La Rosa, donde únicamente se ajusta la alineación obtenida del levantamiento topográfico a una línea recta entre los vértices de la parcela, cediendo al acerado el espacio sobrante y la continuación de la alineación que viene del desarrollo de la unidad de Jardín de Cano por la C/ Espíritu Santo, consiguiendo para esta calle una mayor

anchura. Este documento graficará dichas alineaciones y establecerá los distintos puntos básicos con las coordenadas georreferenciadas correspondientes.

- Con respecto a las rasantes, no podemos modificar las calles existentes, con lo que se mantienen las existentes. Hay que considerar la diferencia de cota existente entre los vértices de la unidad, debido a la pendiente de las calles Espíritu Santo y La Rosa con respecto a las edificaciones a implantar.
- En el plano O1 se establece que la altura máxima de las edificaciones será de III plantas con ático retranqueado (B+2+AT), al igual que el edificio que se sitúa en la trasera del suelo de la unidad.
- En el plano O1 Propuesta de Ordenación. Usos, se recoge la ubicación del suelo destinado a vivienda protegida.

### 3.3. PARAMETROS GENERALES

El Aprovechamiento lucrativo adjudicado al ámbito es el otorgado por el planeamiento a la AER 23 CALLE LA ROSA. En este sentido los parámetros son los siguientes, una vez ajustados a las dimensiones reales de la unidad obtenidas del levantamiento topográfico:

Superficie:	1.896,51 m <sup>2</sup>
Clase de suelo	Urbano
Figura de planeamiento	E.D. AER-23 CALLE LA ROSA
Edificabilidad	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total máxima	3.793,02 m <sup>2</sup>
Ordenanza de aplicación	La recogida en PEPYRICHyE y PGOU vigentes

### 3.4. CUADROS DE SUPERFICIES

A continuación recogemos los cuadros de superficies del ámbito conforme a la superficie real del mismo y a la ordenación establecida

USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	Nº mínimo viviendas	Nº máximo viviendas
Res. Barrio Alto	1.089,79 m <sup>2</sup>	1.809,42 m <sup>2</sup>	14	
Res. Barrio Bajo VP	708,66 m <sup>2</sup>	1.225,00 m <sup>2</sup>		
ST Comercial	-	758,60 m <sup>2</sup>		
Viaro	98,05 m <sup>2</sup>	-		
TOTAL	1.896,51 m <sup>2</sup>			35

La superficie de viario la conforman la destinada a la ampliación de la C/ Espíritu Santo que asciende a 91,91 m<sup>2</sup>, más el ajuste entre la alineación actual del ámbito a la calle La Rosa, con el definido en la propuesta, establecido por una línea recta.

Se mantiene la ordenación pormenorizada establecida en la ficha, ajustándola a la realidad del levantamiento topográfico realizado, resultando la siguiente distribución de usos.

#### Residencial Barrio Bajo

Se divide esta en dos parcelas (vivienda libre y protegida), con objeto de dar respuesta al artículo 9.2.5 de las normas y ordenanzas del PEPYRICHyE, que recoge la necesidad de que el Estudio de Detalle proceda a realizar la distribución volumétrica entre ambos usos diferenciados para poder atribuir un solar independiente a la calificación de vivienda protegida en el proyecto de reparcelación.

#### Servicios terciarios

La ficha obliga a una edificabilidad terciaria consistente en el 20% de la edificabilidad total del ámbito. Dicha edificabilidad se repartirá proporcionalmente entre las parcelas resultantes.

#### Viaro

En la ficha se establece una reserva dotacional de viario de 200 m<sup>2</sup>, correspondientes a la continuación de la alineación que proviene de los bloques de la unidad CC-12 Jardín de Cano en la C/ Espíritu Santo. Una vez realizado el levantamiento topográfico, el suelo de cesión perteneciente al ámbito asciende a 98,05 m<sup>2</sup>, de los cuales 91,91 m<sup>2</sup>

son debidos a la alineación comentada, y el resto, 6,14 m<sup>2</sup> del ajuste de la actual delimitación con la alineación propuesta en la C/ La Rosa. Independientemente del suelo cedido, las obras de urbanización a realizar abarcaran una mayor superficie, al tener que contemplar la actual superficie de acerado de la C/ Espíritu Santo que se encuentra fuera del ámbito de la unidad.

### Aparcamientos

En las normas urbanísticas del PGOU se establece como dotación mínima para usos residenciales 1 plaza por vivienda o 1 /100m<sup>2</sup>t, mientras que para centros y usos terciarios dependerá de los usos pormenorizados que se implanten. Por otro lado, en aplicación del artículo 3.2.4 del PEPRICHyE, la dotación mínima de plazas de aparcamientos será de 1/100 m<sup>2</sup> de techo edificable de carácter lucrativo. En nuestro caso se prevé dotación de aparcamientos para los usos residenciales, ya que con respecto a la edificabilidad terciaria se desconoce cuál será el uso pormenorizado.

Se plantea que el subsuelo de la unidad se destine a aparcamientos, trasteros y almacenes, en régimen mancomunado. Estos espacios deberán observar las determinaciones establecidas para su diseño y gestión contenidas en el planeamiento vigente de aplicación y en todo caso, su aprovechamiento y régimen de uso quedará condicionado al respeto íntegro de las normas de protección arqueológica.

Asimismo, siguiendo lo estipulado en el artículo 93.3 de la LISTA, con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación, en caso de que se plantee una utilización del subsuelo que implique asignación de aprovechamiento.

En cada una de las parcelas definidas, serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para cada Zona de Ordenación por el PEPRICHyE, así como las determinaciones de carácter general establecidas tanto en dicho documento como en el Plan General vigente. La única determinación propia del Estudio de Detalle se concreta en lo relativo a las alturas de las edificaciones. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas más ático retranqueado (B+II+AT), continuando la altura establecida para la parcela situada a la espalda de la unidad. La incorporación del ático retranqueado permitirá el esponjamiento de la parcela, así como la aplicación del Decreto Ley 1/25, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en caso de se requiera de un mayor volumen edificatorio para poder incorporar el incremento de densidad y edificabilidad que el mismo posibilita. Tal y como se recoge en el artículo 10.2.8 del PGOU, la altura de piso de la planta baja tendrá un máximo de quinientos ochenta (580) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo. Con estas condiciones, las alturas de suelo de planta baja a suelo de cubierta de planta segunda será como máximo de doce (12) metros. La altura de los áticos de suelo a suelo serán como máximo de tres (3) metros.

Dada la pendiente existente en las calles que conforman esta unidad, tal y como se recoge en el artículo 5.6.12 del PGOU, el suelo de planta baja podrá situarse hasta un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante del viario.

Las determinaciones de ordenación propuestas responden al alcance del Estudio de Detalle recogido en el artículo 71 de la LISTA y en el 94 de su Reglamento. En este sentido, se completa exclusivamente la ordenación de detalle recogida en el PEPRICHyE, complementando sus determinaciones sin implicar en ningún caso cambios de uso o edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento o afectar a las dotaciones ya previstas.

El presente Estudio de Detalle se limita a localizar la vivienda protegida, ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes, sin que de ello se derive reducción alguna de la superficie o menoscabo de la funcionalidad del espacio libre previsto o el equipamiento.

### 3.5. CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS

En este documento se han mantenido los parámetros establecidos en la ficha de planeamiento del AER-20 La Rosa, ajustándolos simplemente al levantamiento topográfico realizado en julio de 2025 por Jose María González Maraver, colegiado 6.088 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

El cuadro comparativo es el que se muestra a continuación:

	FICHA AER-23 LA ROSA	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE	1.914 m <sup>2</sup>	1.896,51 m <sup>2</sup>
USOS	Residencial: según art. 4.3.8 en aplicación	Residencial: según art. 4.3.8 en aplicación del

	del 4.2.18 del Plan Especial	4.2.18 del Plan Especial
CALIFICACION	Residencial Barrio Alto Servicios Terciarios-Comercial	Residencial Barrio Alto Servicios Terciarios-Comercial
OCUPACION MAX. SOBRE RASANTE	Residencial Barrio Alto, según art. 4.3.4 del Plan Especial	Residencial Barrio Alto, según art. 4.3.4 del Plan Especial
OCUPACION MAX. BAJO RASANTE	Residencial Barrio Alto, según art. 4.3.4 del Plan Especial, 100%.	Residencial Barrio Alto, según art. 4.3.4 del Plan Especial, 100%.
ALTURA MAXIMA	Residencial Barrio Alto PB+2	Residencial Barrio Alto PB+2+AT
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA	Según art. 4.2.10 del Plan Especial	Según art. 4.2.10 del Plan Especial
EDIFICABILIDAD VP	Residencial Barrio Alto 1.225 m <sup>2</sup> t	Residencial Barrio Alto 1.225 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD MAXIMA	Residencial Barrio Alto, 3.062,00 m <sup>2</sup> t	Residencial Barrio Alto, 3.034,42 m <sup>2</sup> t
	Servicios Terciarios Comercial 766 m <sup>2</sup> t	Servicios Terciarios Comercial 758,60 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL	3.828 m <sup>2</sup> (1.914 m <sup>2</sup> s x 2,00 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	3.793,02 m <sup>2</sup> (1.896,51 m <sup>2</sup> s x 2,00 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)

Tal y como se ha recogido en el punto anterior, con respecto a la altura máxima de las edificaciones, se posibilita la implantación del ático retranqueado, según las determinaciones marcadas en los planos, al objeto de posibilitar un mayor esponjamiento de la parcela y el incremento de densidad de vivienda y edificabilidad recogidos en el Decreto Ley 1/25 en caso de aplicación de este.

## 4. MEMORIA DE GESTION

### 4.1 DETERMINACIONES DE GESTION Y PROGRAMACION

La unidad denominada AER-23 CALLE LA ROSA, tiene el carácter de Área de incremento de aprovechamiento (AIA-07) vinculada a dotación. La ejecución del planeamiento se realizará de forma asistemática de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 141 del Reglamento General de la LISTA**, al tratarse de un ámbito de suelo urbano consolidado. Esta unidad forma parte del Ámbito de Transferencia de Aprovechamiento ATA-02, el cual está compuesto por 7 unidades incluidas esta. Dentro de esas unidades, hay 3 que son Actuaciones de Adquisición de suelo de carácter dotacional, que complementan con las cesiones requeridas a las otras 4 actuaciones de Incremento de Aprovechamiento.

La gestión se realizará por tanto mediante transferencias de aprovechamientos o mediante compensación económica sustitutiva, valorando los excesos resultantes del ámbito.

La iniciativa es privada, por parte de los propietarios del suelo de la unidad.

Aun cuando se trata de una unidad asistemática, entendemos necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación donde se posibilite la transmisión al Ayuntamiento de los suelos destinados a viario público determinados en el planeamiento que se ejecuta, conforme establece el art. 92.3 de la LISTA.

Para la ejecución de las obras de urbanización, se requiere la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.

En concordancia con lo establecido en la ficha del AER-23 LA ROSA, la programación es la siguiente:

- Tramitación Proyecto de reparcelación: en paralelo al Estudio de Detalle
- Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización: Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación e inscritas las nuevas fincas resultantes y liquidados los costes urbanísticos.
- Solicitud de licencia de obras de Edificación: Una vez finalizado el trámite de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y/o Proyecto de reparcelación y Proyecto de Obras Ordinario y tras la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes.
- Ejecución de las Obras de Edificación: La ejecución podrá realizarse por fases, y en paralelo a la ejecución de las obras ordinarias de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento una vez reciba las obras; hasta entonces, el mantenimiento correrá a cargo del promotor de la actuación, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 200 del Reglamento de la LISTA.

### 4.2 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Tal y como se recogió en el apartado correspondiente, la totalidad de la unidad pertenece a un único propietario, por lo que no es necesario aportar mayor información al respecto. Toda la afección debida al desarrollo de la unidad recae sobre el propietario indicado.

#### 4.3 DEBERES DEL PROPIETARIO DE LA ACTUACION

Conforme al art. 28 de la LISTA y al art. 49 del reglamento, sobre los deberes de los propietarios en las actuaciones de mejora, son deberes vinculados a las promociones:

- La entrega a la administración actuante del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación. La entrega del suelo podrá sustituirse por el abono a la Administración de su valor en metálico.
- La entrega a la administración actuante de los suelos o espacios dotacionales.
- Costear y ejecutar las obras de urbanización correspondientes incluyendo las conexiones con las redes generales.
- Ceder a la Administración correspondiente los suelos dotacionales y las obras ejecutadas de urbanización.

##### 1.- Cesión 10% del incremento de aprovechamiento

Se deberá entregar a la Administración actuante la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación para su destino a patrimonio municipal del suelo.

Atendiendo a la definición contenida en el artículo 52.5 del Reglamento de la LISTA, el aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior. Por tanto, el valor del aprovechamiento preexistente, tal y como recoge la Memoria de Ordenación del PEPRICHyE es el siguiente:

Edificabilidad: 1.900 m<sup>2</sup>t  
 Coeficiente de uso (industrial bodeguero): 0,7 ua/ m<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento: 1.330 ua

Las determinaciones establecidas por el PEPRICHyE para la AER-23 CALLE LA ROSA son:

Superficie: 1.896,51 m<sup>2</sup>\*  
 Edificabilidad: 3.793,02 m<sup>2</sup>  
 A. medio: 1.1683 ua/m<sup>2</sup>  
 A. urbanístico: 2.215,69 ua  
 A. objetivo: 3.262,31 ua

\* La superficie es la obtenida del levantamiento topográfico realizado.

Con estas cifras, el incremento de aprovechamiento derivado de las determinaciones del ámbito en base a la realidad del mismo resulta:

CALCULO CESION 10%	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO (ua)
SITUACION PREVIA	1900	1330
SITUACION PEPRICHyE	3.793,02	3.262,31
INCREMENTO		1.932,31
CESION 10% (INCREMENTO APROVECHAMIENTO)		193,23

Considerando los coeficientes del PEPRICHyE, la cesión sería la siguiente:

APROV (UA)	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA (ua/m <sup>2</sup> t)				EDIF (m2t)	COEF. SUP. UTIL/CONST.	S. UTIL (m2t)	VIVIENDAS
	VIVIENDA PROTEGIDA	CESION SUELO EXTERIOR	CESION EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	GESTION URBANISTIC A				
193,23	0,65	0,925	0.975	1,1	299,65	1,33*	224,74	3(**) x 74,91 m2 utiles/viv

(\*) El coeficiente de paso entre superficie útil y construida corresponde con el establecido en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en la que la superficie útil equivale a un 75% de la construida, tomándose por tanto dicho coeficiente.

(\*\*) El número de viviendas se ha calculado redondeando el valor resultante (2,57) de considerar la superficie media de vivienda protegida establecida en la ficha ajustada ( $1225/14=87,5$  m<sup>2</sup>/viv)

Para materializar este deber, cediendo una parcela libre de cargas, el suelo calificado como residencial protegido debería inicialmente dividirse en dos unidades parcelarias; una destinada a la referida cesión del 10% del incremento del aprovechamiento del ámbito, para albergar 3 viviendas y otra a la que se asignarían 11 viviendas. La reducida dimensión de las parcelas resultantes dificulta una solución arquitectónica coherente, complejizando su viabilidad económica y técnica, así como el cumplimiento de las condiciones particulares de la zona de ordenación establecidas. Por ello, atendiendo a las particulares características del ámbito y las limitadas dimensiones del suelo calificado como residencial protegido, conforme al artículo 168 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad el territorio de Andalucía, dicha obligación de entrega podrá sustituirse por la cesión de superficie construida de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal, más aun cuando el propietario del suelo es la Empresa Municipal de Vivienda, SUVIPUERTO S.A., a la que aportara el Excmo. Ayto. el suelo para la construcción de las viviendas.

#### 2.- Entrega a la administración actuante de los suelos o espacios dotacionales.

En el caso de esta unidad, el deber se concreta en la adquisición de los excesos de aprovechamiento del aprovechamiento objetivo sobre el urbanístico, 1.046,61 u.a., pudiendo realizarse, a elección del promotor, por cualquiera de las formas recogidas en el artículo 173.1 del Reglamento de la LISTA:

“Cuando una actuación de transformación urbanística presente, en su conjunto, un exceso de aprovechamiento, éste se compensará:

- a) Por la cesión de los suelos de sistemas generales o locales necesarios para la ejecución del ámbito o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.
- b) Por la cesión de terrenos en otro ámbito, mediante transferencias de aprovechamiento.
- c) Por adjudicación a los propietarios de suelo con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto.
- d) Por cesión de edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
- e) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento tasado de acuerdo con el régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

Al respecto hay que indicar, que, “el PEPRICHyE, prevé la ejecución bien por transferencias de aprovechamientos, estableciendo la adscripción de suelos dotacionales para compensar a los propietarios de los ámbitos antes indicados, o bien mediante la compensación económica. En el primer caso, habrá de estarse al artículo 171 del Reglamento de la LISTA y al procedimiento regulado en su artículo 172. En el segundo caso, a los requisitos establecidos en el artículo 173.2 del precitado texto legal.

Optándose en este caso por la compensación económica, tasado conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones, de conformidad con el artículo 173.2 del Reglamento de la LISTA, que se dará traslado al Promotor para su incorporación al documento que se eleve a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

#### 3.- Costear y ejecutar las obras de urbanización

Costear y ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación.

#### 4.- Entrega de obras e infraestructuras en dominio público

Se deberá entregar a la Administración actuante junto con el suelo correspondiente, en nuestro caso, viario, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios urbanos, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. La superficie de viario a ceder es de 98,05 m<sup>2</sup>, tal y como se recoge en el cuadro de superficies de la unidad.

## 5. MEMORIA ECONOMICA

Teniendo en cuenta que es el Estudio de Detalle es un instrumento complementario al PEPRICHyE, que se limita a establecer alineaciones y rasantes, definir la ordenación volumétrica y alturas, y localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida, de atenderse al artículo 22.4. de la legislación estatal (TRSL-15) y al artículo 62.1 de la LISTA, “el documento puede remitirse la contenido del PEPRICHyE, con los ajustes que se estimen necesarios, tanto en cuanto a la viabilidad económica de la actuación como al impacto en la Hacienda Local”.

El apartado 7.1. “Marco Legal y Objeto” del capítulo 7 “Informe de Sostenibilidad Económica” de la Memoria de Ordenación del PEPRICHyE, aprobado definitivamente el 28 de Abril de 2021, establece que lo que se producirán en ejecución del PEPRICHyE son “reformas o mejoras de suelo ya urbanizado de pequeña magnitud localizadas dentro del mismo suelo urbano que hoy es atendido por el Ayuntamiento”, por lo que sólo fue necesario “evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de nuevos espacios públicos (viarios y espacios libres) propuestos”, así como la “mejora o compleción, de forma puntual, de las infraestructuras ya existentes”.

Es el caso del Estudio de Detalle, un ámbito de pequeña magnitud, en el que se establecen alineaciones y rasantes, se define la ordenación volumétrica y alturas, y localiza la edificabilidad destinada a vivienda protegida, no se produce alteración del espacio público, más allá de la ampliación de sección del trozo de la calle Espiritu santo para alinearse con la que viene del desarrollo de Jardín de Cano .

El apartado 7.2. “Justificación de la existencia de Usos Productivos”, concluía que “la edificabilidad con destino a usos productivos... se encuentra en una proporción suficiente y adecuada para satisfacer las futuras necesidades de carácter local en el ámbito del Plan Especial”. El Estudio de Detalle no altera el reparto de usos (Residencial Barrio Alto (ZO-BA); Residencial Vivienda Protegida; y Servicios Terciarios Comercial-Oficinas (ZO-ST-C).

El apartado 7.3. “El impacto de las actuaciones propuestas en la Hacienda Pública Municipal”, no se ve alterado como consecuencia de la ejecución del Estudio de Detalle, que sólo viene a ejecutar previsiones contenidas en el PEPRICHyE.

Respecto a la implantación, el Ayuntamiento se limita a recibir, con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, la parcela o parcelas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, que además, se propone se concrete en superficie edificada en la finca calificada con tal fin, integrada en la edificación en régimen de propiedad horizontal; así mismo, recibirá la correspondiente compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento tasado de acuerdo con el régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente para su destino a la obtención de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales. Así mismo, está exento del pago de los gastos inherentes a la ejecución del planeamiento -incluso urbanización-, que corresponderá al grupo promotor.

Respecto a la sostenibilidad económica, la actuación prevista provocará tanto los ingresos municipales corrientes previstos como los permanentes, por lo que su ejecución favorecerá la implementación del sistema.

Los apartados 7.4. “Valoración de gastos de conservación, mantenimiento y prestación de servicios”, 7.5. “Ingresos de las actuaciones para la Administración” y 7.6. “Balance Fiscal” no se ve alterada, debiendo tenerse en cuenta a estos efectos que tal y como se reconoce en el final del capítulo, “En consecuencia, la propuesta de las actuaciones de revitalización que contempla el presente Plan Especial es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento los primeros diez años”, y sólo han pasado 4 años desde la aprobación del PEPRICHyE.

## 6. MEMORIA DE PARTICIPACION

En cumplimiento de lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para fomentar la participación pública, facilitando y garantizando el acceso a los contenidos del presente documento a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de su tramitación. Conforme a lo dispuesto en el artículo 78.1 de la LISTA, el documento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días. El correspondiente anuncio de información pública será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del

ayuntamiento. Del mismo modo, se procederá a dar publicidad, durante su tramitación, a este Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, fomentando la participación ciudadana. Igualmente, se atenderá a lo estipulado en el Reglamento de Participación Ciudadana del Puerto de Santa María, adaptado a la Ley de Participación Ciudadana de Andalucía de 27 de diciembre de 2017, con aprobación definitiva en 2021.

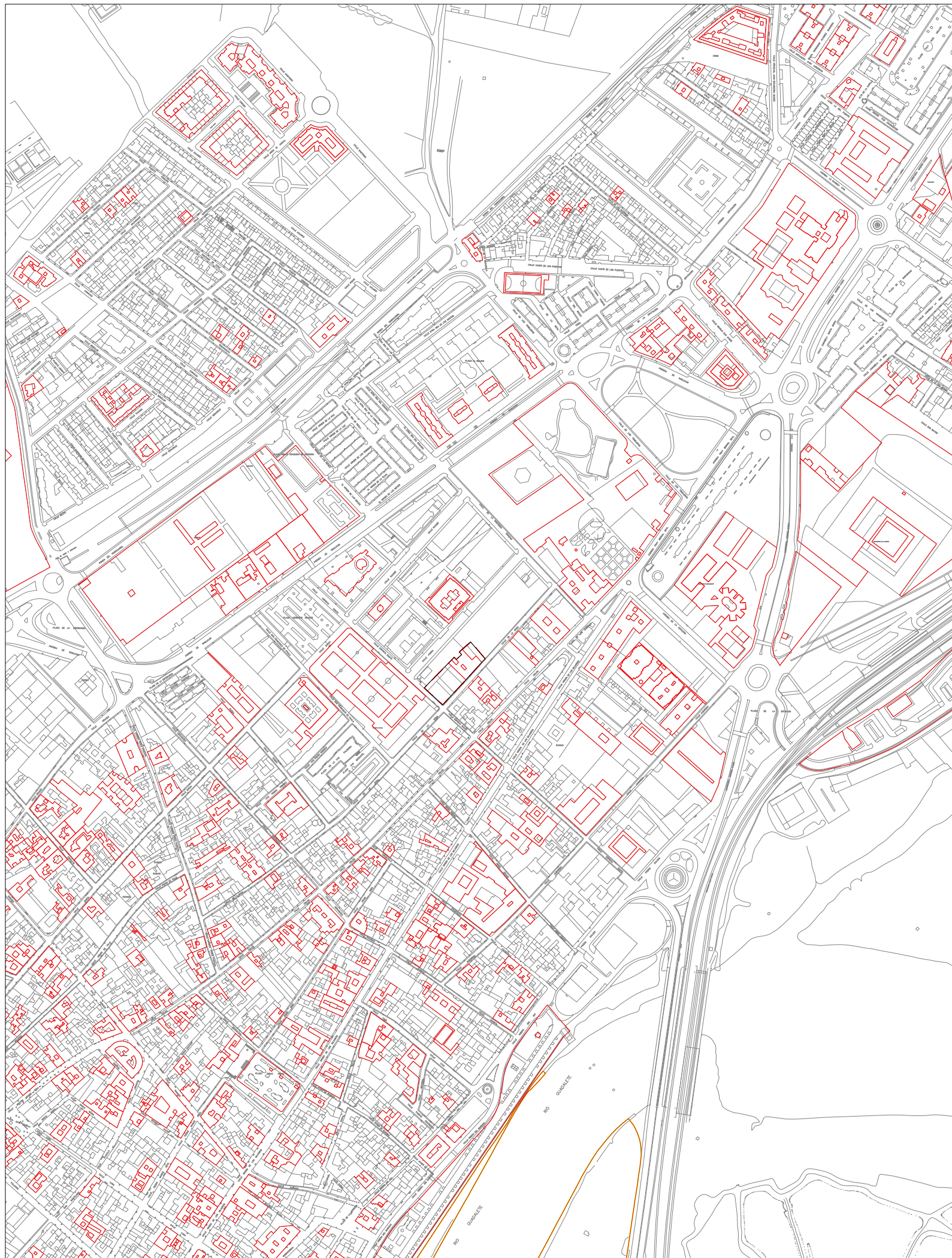
El Puerto de Santa María, Agosto de 2025



El arquitecto

Jose A. Galan Rosado

## **II. PLANOS.**



## ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)

PLANO

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.  
CALIFICACION URBANISTICA

ARQUITECTO

PROMOTOR

ESCALA

EXPEDIENTE

JOSE A. GALAN ROSADO  
colegiado 450 arquitectos de cádiz

SUVIPIERTO S.A.  
CIF A-11.316.999

FECHA

VARIAS

25061575

8. 2025

PLANO Nº

11

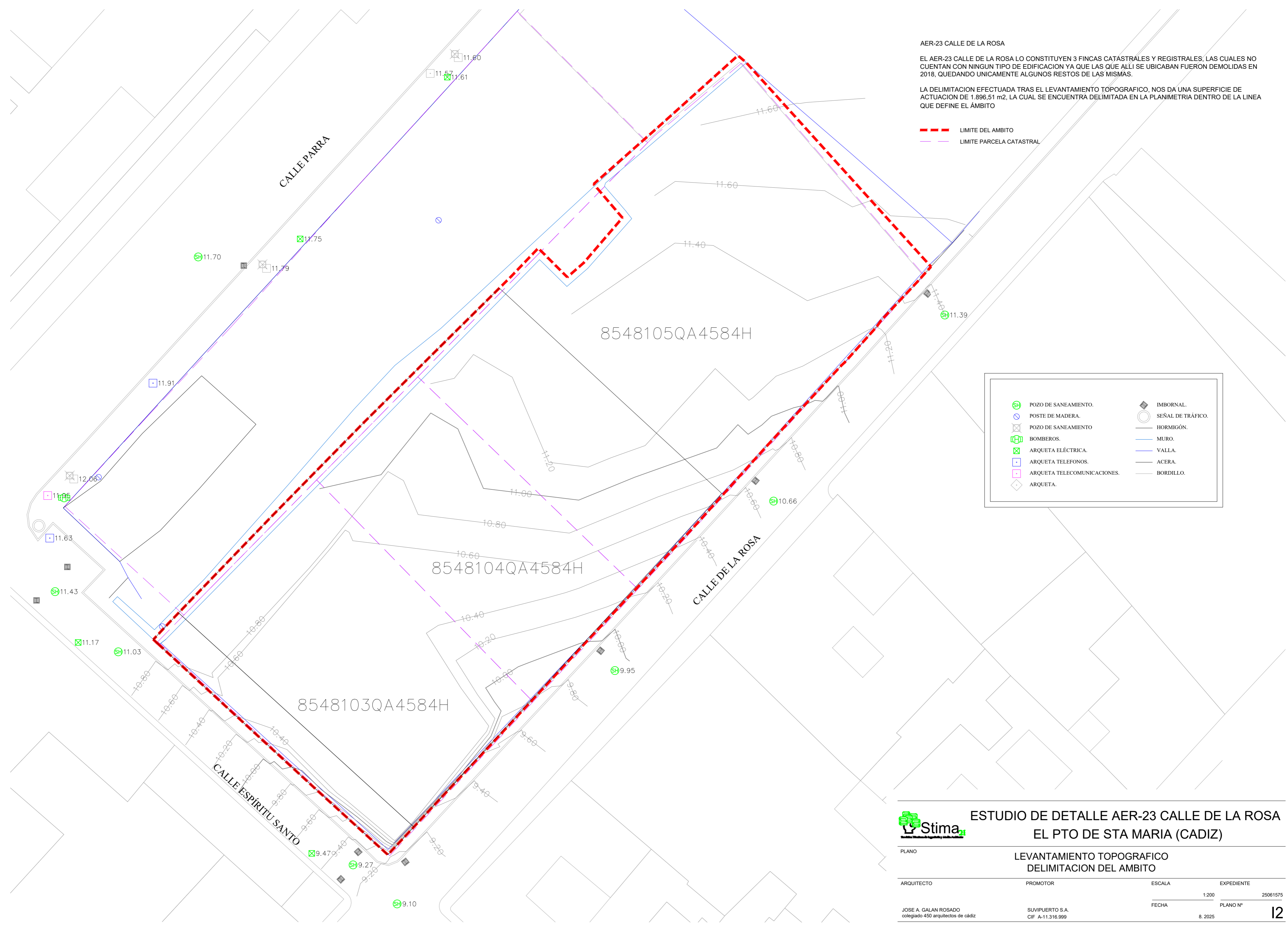
AER-23 CALLE DE LA ROSA

EL AER-23 CALLE DE LA ROSA LO CONSTITUYEN 3 FINCAS CATASTRALES Y REGISTRALES, LAS CUALES NO CUENTAN CON NINGUN TIPO DE EDIFICACION YA QUE LAS QUE ALLI SE UBICABAN FUERON DEMOLIDAS EN 2018, QUEDANDO UNICAMENTE ALGUNOS RESTOS DE LAS MISMAS.

LA DELIMITACION EFECTUADA TRAS EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, NOS DA UNA SUPERFICIE DE ACTUACION DE 1.896,51 m<sup>2</sup>, LA CUAL SE ENCUENTRA DELIMITADA EN LA PLANIMETRIA DENTRO DE LA LINEA QUE DEFINE EL AMBITO

- - - LIMITE DEL AMBITO
- - - LIMITE PARCELA CATASTRAL

- |  |                             |  |                   |
|--|-----------------------------|--|-------------------|
|  | POZO DE SANEAMIENTO.        |  | IMBORNAL.         |
|  | POSTE DE MADERA.            |  | SEÑAL DE TRÁFICO. |
|  | POZO DE SANEAMIENTO         |  | HORMIGÓN.         |
|  | BOMBEROS.                   |  | MURO.             |
|  | ARQUETA ELÉCTRICA.          |  | VALLA.            |
|  | ARQUETA TELEFONOS.          |  | ACERA.            |
|  | ARQUETA TELECOMUNICACIONES. |  | BORDILLO.         |
|  | ARQUETA.                    |  |                   |



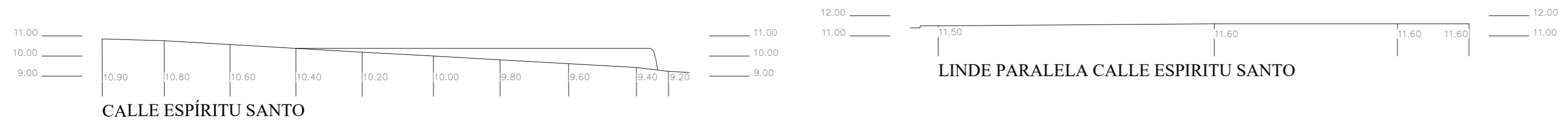
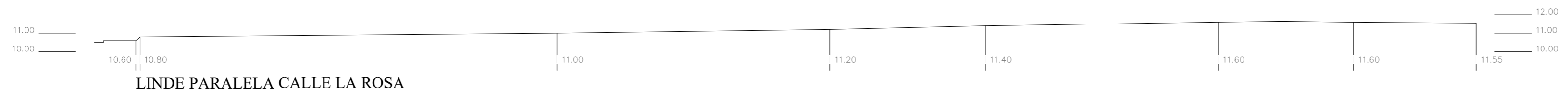
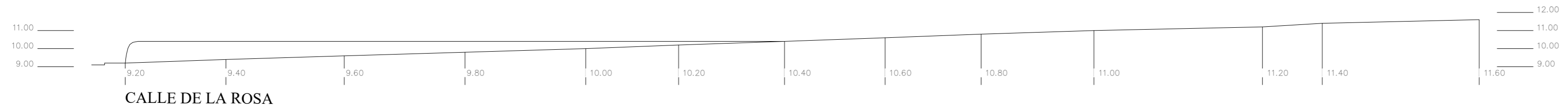
**ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA  
EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)**

PLANO	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DELIMITACION DEL AMBITO		
ARQUITECTO	PROMOTOR	ESCALA	EXPEDIENTE
JOSE A. GALAN ROSADO colegiado 450 arquitectos de cádiz	SUVIPIERTO S.A. CIF A-11.316.999	1:200	25061575
		FECHA	PLANO Nº
		8. 2025	<b>12</b>



**LISTADO DE COORDENADAS**

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	748393.19	4054549.83
2	748394.52	4054551.25
3	748403.64	4054560.71
4	748411.64	4054568.86
5	748418.07	4054575.25
6	748424.58	4054581.69
7	748426.93	4054584.14
8	748429.48	4054581.60
9	748430.92	4054582.86
10	748434.31	4054586.81
11	748431.79	4054589.76
12	748437.39	4054594.71
13	748443.59	4054600.28
14	748444.44	4054601.04
15	748445.18	4054600.40
16	748461.36	4054582.52
17	748460.15	4054581.18
18	748456.98	4054577.81
19	748456.57	4054577.23
20	748453.80	4054574.13
21	748453.50	4054573.86
22	748452.14	4054572.39
23	748447.08	4054566.92
24	748440.57	4054559.70
25	748439.50	4054558.56
26	748435.57	4054554.35
27	748433.63	4054552.27
28	748431.08	4054549.56
29	748426.37	4054544.48
30	748423.12	4054540.98
31	748413.74	4054530.96
32	748407.32	4054536.82
33	748399.85	4054543.68
34	748393.48	4054549.56



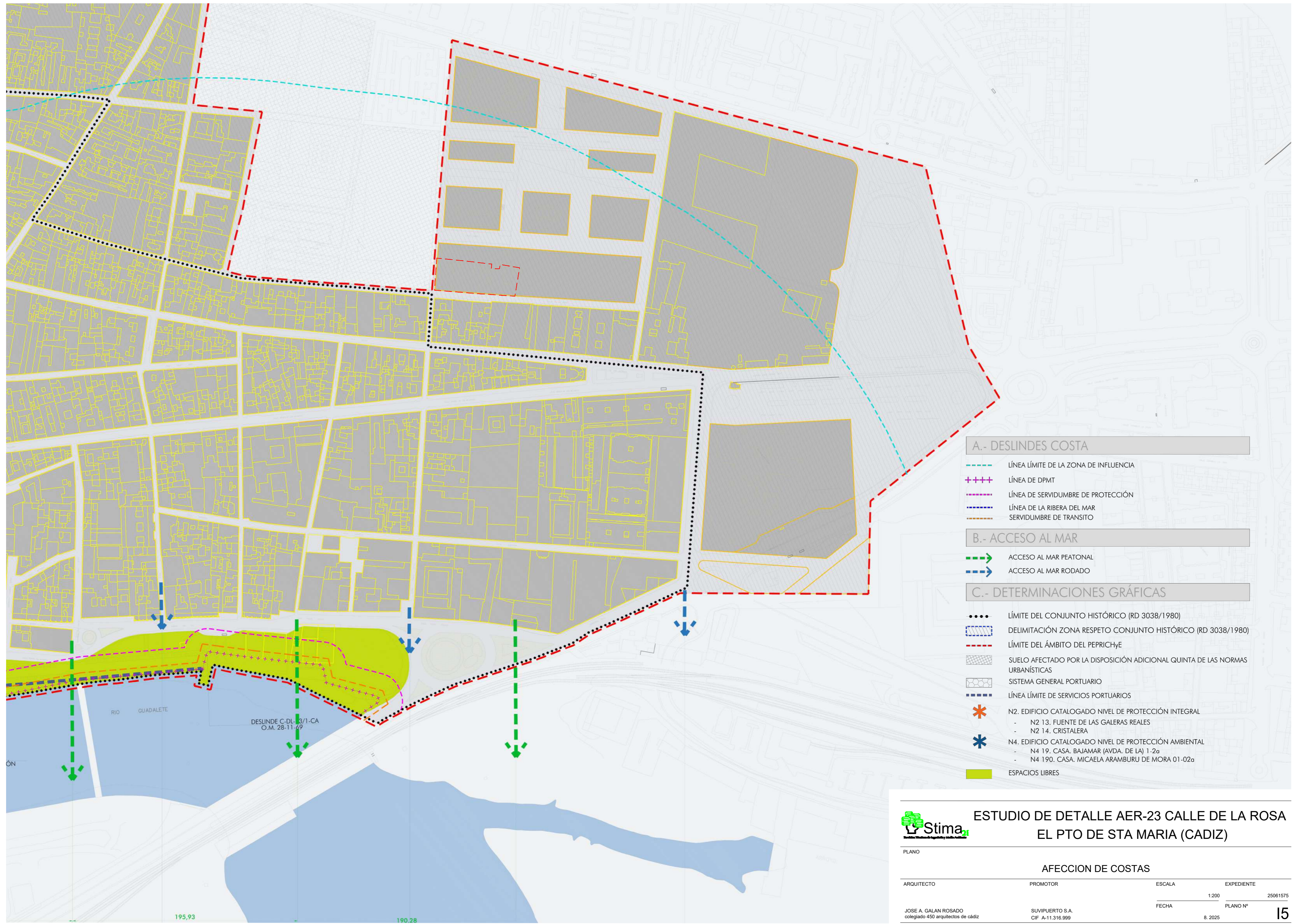
LINDE PARALELA CALLE ESPÍRITU SANTO



**ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA  
EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)**

PLANO	SECCIONES TRANSVERSALES COORDENADAS GEOREFERENCIADAS DEL AMBITO		
ARQUITECTO	PROMOTOR	ESCALA	EXPEDIENTE
JOSE A. GALAN ROSADO colegiado 450 arquitectos de cádiz	SUVIPIERTO S.A. CIF A-11.316.999	1:200	25061575
	FECHA	PLANO Nº	
	8. 2025		





**A.- DESLINDES COSTA**

- LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
- +++ LÍNEA DE DPMT
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- LÍNEA DE LA RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE TRANSITO

**B.- ACCESO AL MAR**

- ACCESO AL MAR PEATONAL
- ACCESO AL MAR RODADO

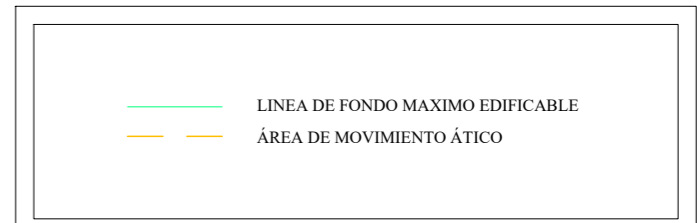
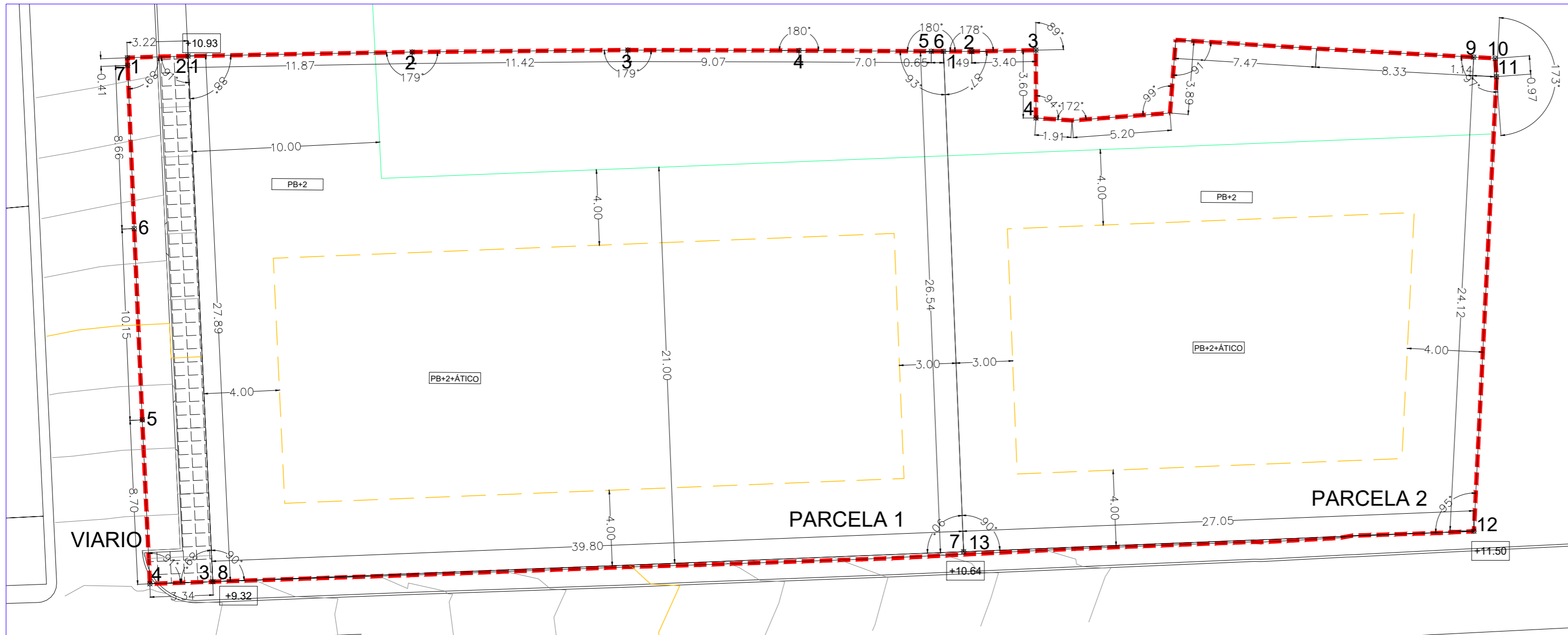
**C.- DETERMINACIONES GRÁFICAS**

- LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO (RD 3038/1980)
- ▨▨▨▨ DELIMITACIÓN ZONA RESPETO CONJUNTO HISTÓRICO (RD 3038/1980)
- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PEPRICHYE
- ▨▨▨▨ SUELO AFECTADO POR LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
- ▨▨▨▨ SISTEMA GENERAL PORTUARIO
- LÍNEA LÍMITE DE SERVICIOS PORTUARIOS
- \* N2. EDIFICIO CATALOGADO NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL
  - N2 13. FUENTE DE LAS GALERAS REALES
  - N2 14. CRISTALERA
- \* N4. EDIFICIO CATALOGADO NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
  - N4 19. CASA. BAJAMAR (AVDA. DE LA) 1-2a
  - N4 190. CASA. MICAELA ARAMBURU DE MORA 01-02a
- ESPACIOS LIBRES



**ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA  
EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)**

PLANO			
<b>AFECCION DE COSTAS</b>			
ARQUITECTO	PROMOTOR	ESCALA	EXPEDIENTE
JOSE A. GALAN ROSADO colegiado 450 arquitectos de cádiz	SUVIPIERTO S.A. CIF A-11.316.999	1:200	25061575
		FECHA	PLANO Nº
		8. 2025	<b>15</b>



CONDICIONES URBANISTICAS. ALINEACIONES Y RASANTES

**VIARIO**

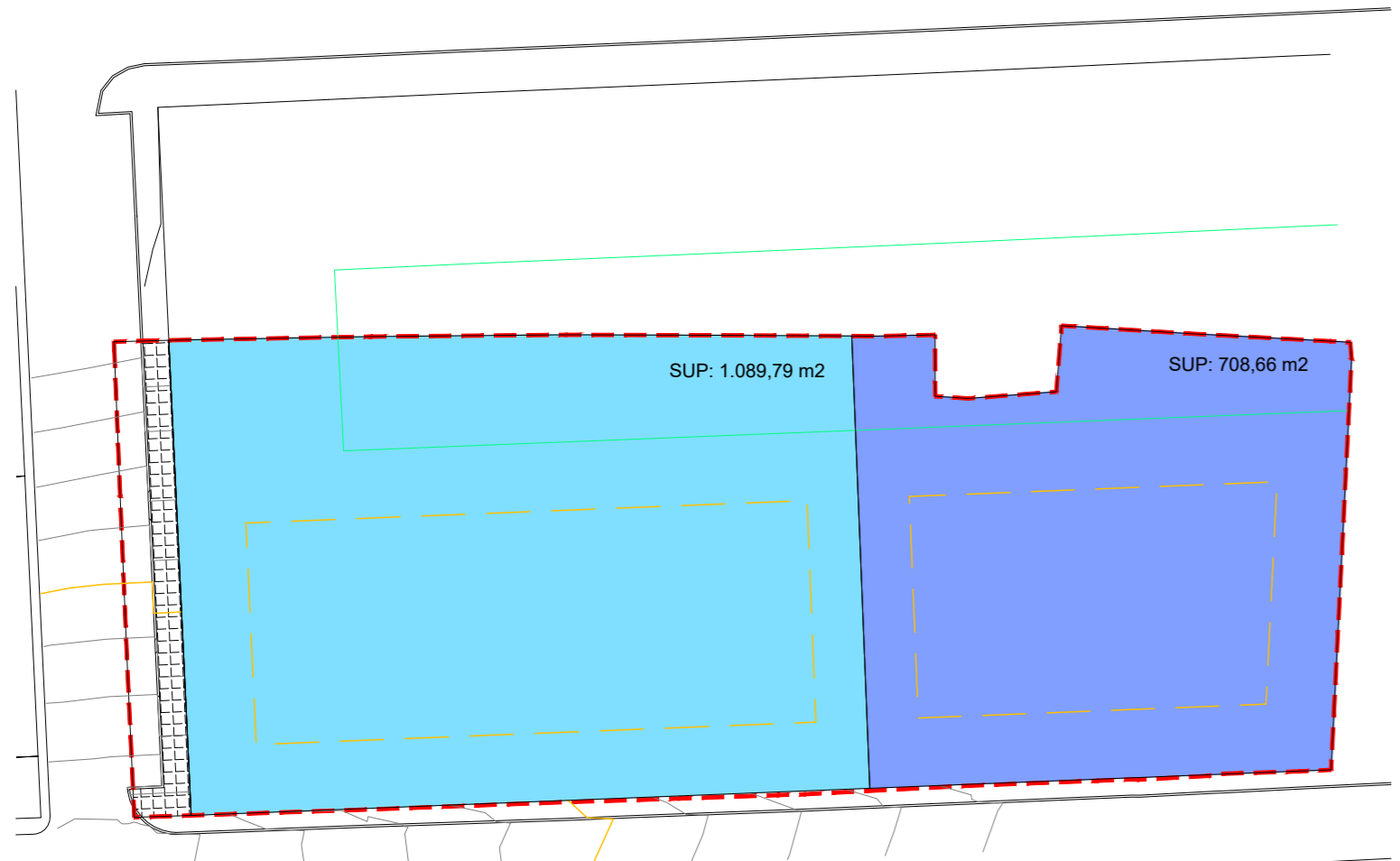
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	748393.19	4054549.83
2	748395.40	4054552.17
3	748416.02	4054533.40
4	748413.74	4054530.96
5	748407.32	4054536.82
6	748399.85	4054543.68
7	748393.48	4054549.56

**PARCELA 1**

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	748395.40	4054552.17
2	748403.64	4054560.71
3	748411.64	4054568.86
4	748418.07	4054575.25
5	748423.06	4054580.18
6	748423.52	4054580.64
7	748443.02	4054562.64
8	748416.02	4054533.40

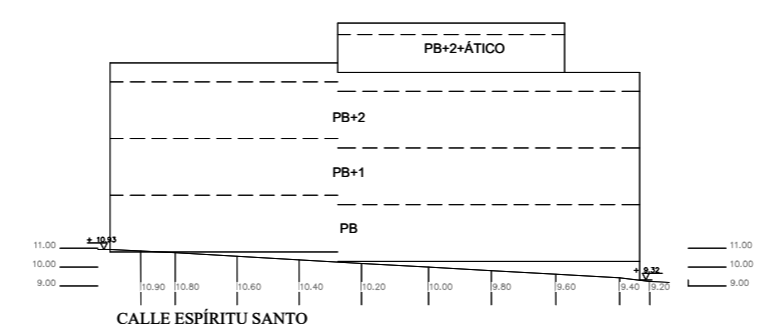
**PARCELA 2**

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	748423.52	4054580.64
2	748424.58	4054581.69
3	748426.93	4054584.14
4	748429.48	4054581.60
5	748430.92	4054582.86
6	748434.31	4054586.81
7	748431.79	4054589.76
8	748437.39	4054594.71
9	748443.59	4054600.28
10	748444.44	4054601.04
11	748445.18	4054600.40
12	748461.36	4054582.52
13	748443.02	4054562.64

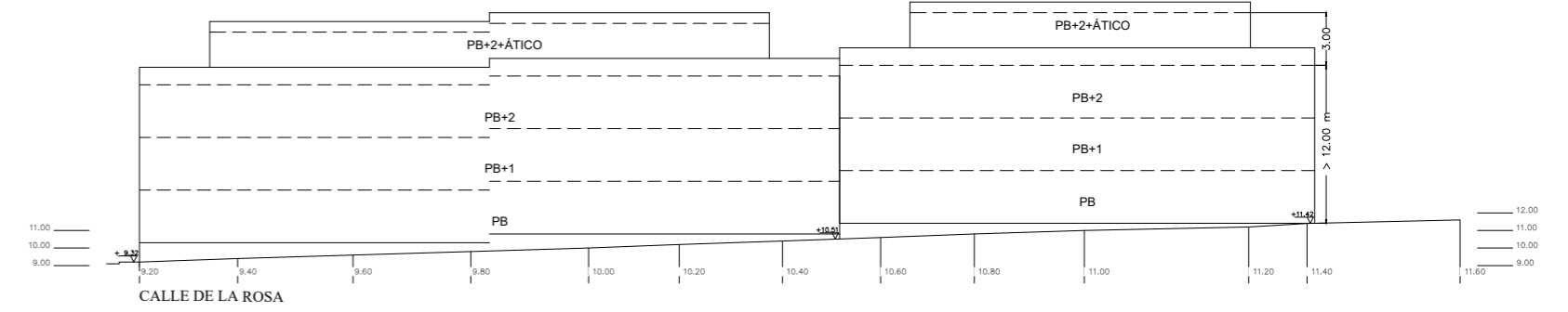


USOS

USO	Superficie (m²s)	Edificabilidad máxima (m²t)	nº mínimo viviendas	nº máximo viviendas
Res. Barrio Alto	1.089,79 m²	1.809,42 m²	14	
Re. Barrio Alto VP	708,66 m²	1.225,00 m²		
ST Comercial	98,06 m²	758,60 m²		
Viario	98,06 m²			
<b>TOTAL</b>	<b>1.896,51 m²</b>	<b>3.793,02 m²</b>		<b>35</b>



ESQUEMA DE ALTURAS



**ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)**

PLANO PROPUESTA DE ORDENACION. USOS. ALINEACIONES Y RASANTES. ALTURAS. PARCELAS GEOREFERENCIADAS

ARQUITECTO	PROMOTOR	ESCALA	EXPEDIENTE
JOSE A. GALAN ROSADO colegiado 450 arquitectos de cádiz	SUVIPIERTO S.A. CIF A-11.316.999	1:200 1:400	25061575
		FECHA	PLANO Nº
		8. 2025	01

### **III. ANEXOS.**



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8548103QA4584H0001MS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ROSA 4 Suelo

11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

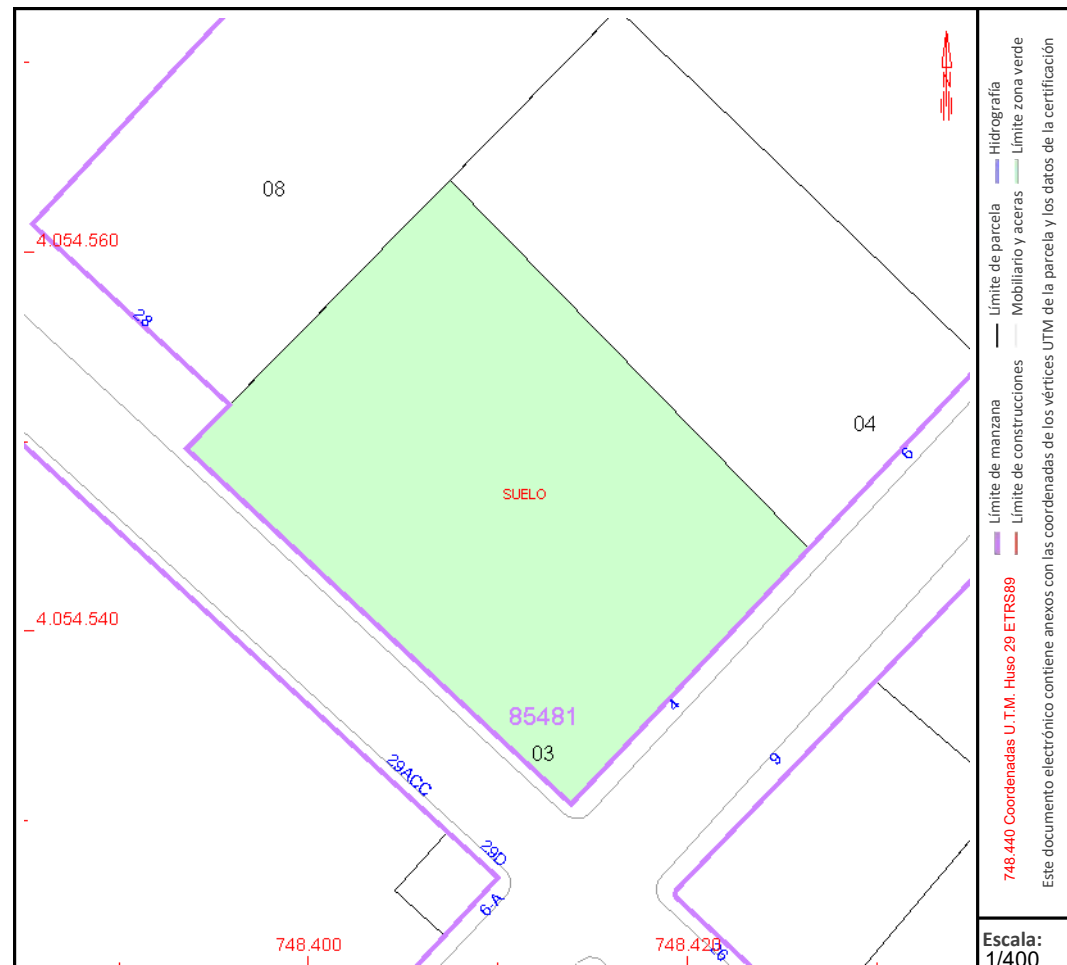
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 525 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8548104QA4584H0001OS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ROSA 6 Suelo

11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

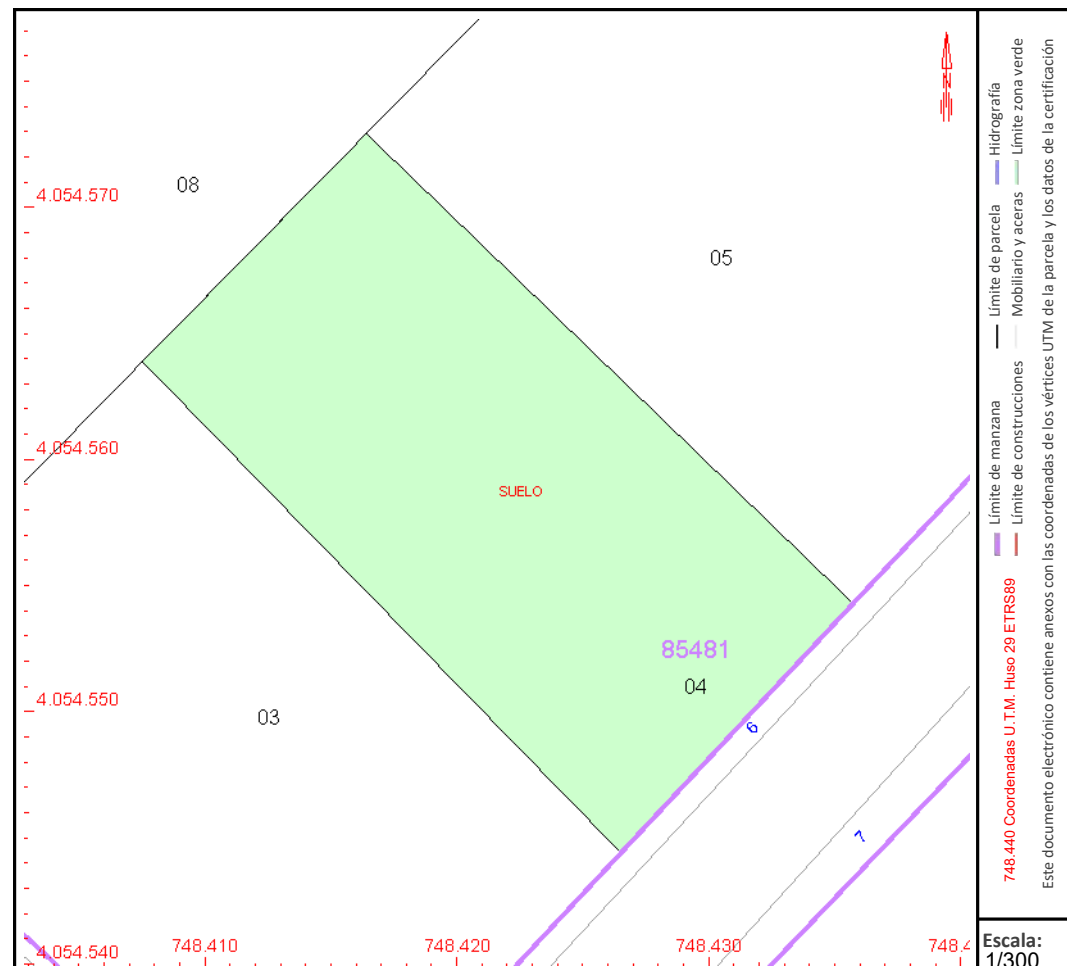
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 353 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8548105QA4584H0001KS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ROSA 4[A] Suelo

11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

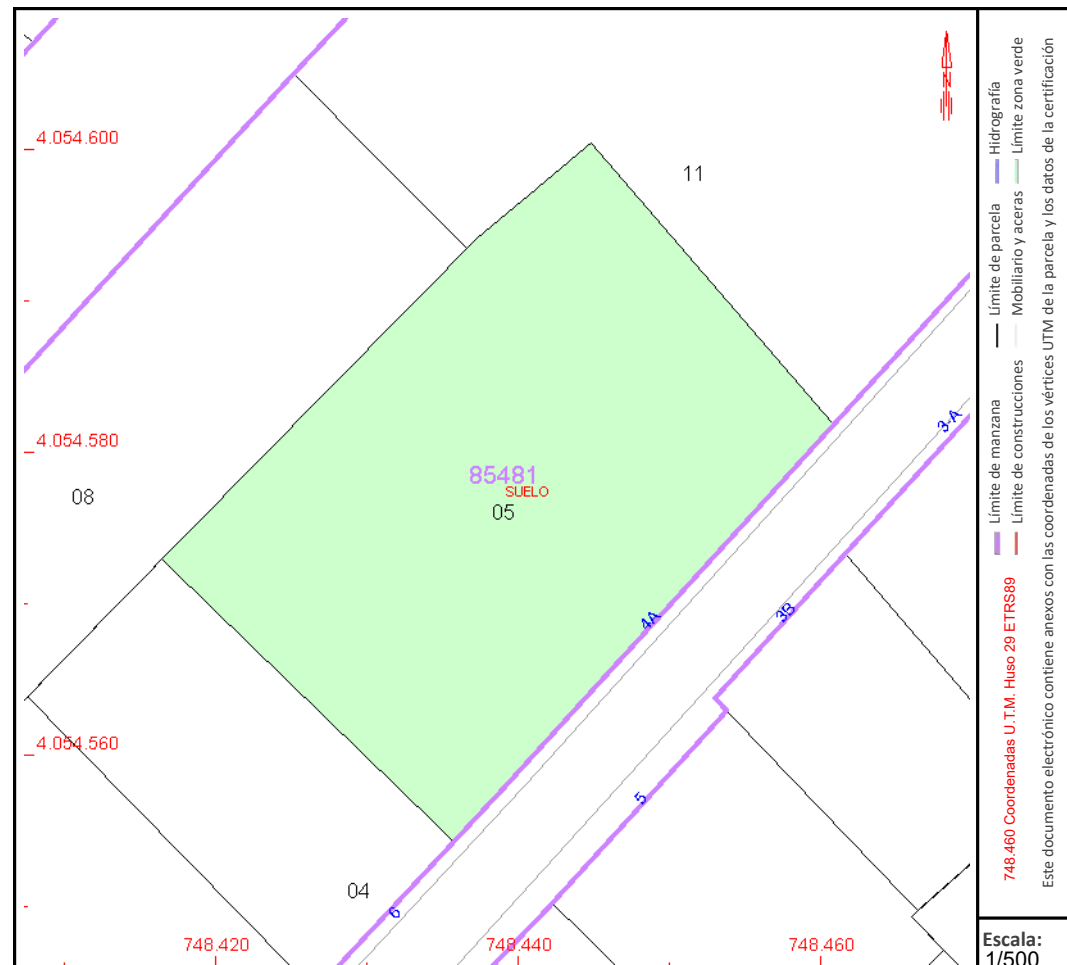
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 999 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



**REGISTRO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA N° 1**  
C/ Octavio Paz, 1 CP: 11500  
Tfno.-956851368

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 19/02/2025  
Solicitud: 405  
Solicitante: BROME ROBLES, GONZALO RAFAEL  
Interés Legítimo: compra

FINCA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA N°: 1101  
C.R.U.: 11021000112773

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 1518 Libro: 869 Folio: 122 Inscripción: 8

**DESCRIPCION**

URBANA: Registral 1.101. Casa número cuatro de la calle La Rosa, que mide trescientos ochenta y nueve metros cuadrados, diecinueve decímetros y sesenta y cuatro centímetros también cuadrados. Linda: derecha entrando y fondo, jardín nombrado de Cano y por la izquierda, con la casa número seis de la propia calle.  
Referencia Catastral: 8548103QA4584H0001MS

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

Los cónyuges, Doña MARIA PILAR JIMENEZ COVILLO con D.N.I. 31.225.402-G y don PEDRO XIMENEZ GAZTELU con D.N.I. 31.314.796-C, titulares con carácter presuntivamente ganancial, del pleno dominio de UNA mitad indivisa de esta finca, por título de compraventa. Según Mandamiento judicial expedido el día uno de junio del año dos mil dos, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 1 de El Puerto de Santa María de El Puerto de Santa María, con número de juicio 373/2000, causando la inscripción 6ª de fecha dos de marzo del año dos mil siete, al folio 121, del libro 869, tomo 1.518 del Archivo.

Don FRANCISCO JAVIER XIMENEZ DE GAZTELU con D.N.I. 31.312.751-E, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA mitad indivisa de esta finca, por título de capitulaciones matrimoniales, en virtud de Escritura autorizada el día diez de octubre del año dos mil catorce, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don Antonio Manuel Torres Domínguez, con número de protocolo 1282/2014, causando la inscripción 8ª de fecha cinco de diciembre del año dos mil catorce, al folio 122, del libro 869, tomo 1.518 del Archivo.

**CARGAS**

**AFECCIÓN**

AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 8ª, de fecha 05/12/2014.

**Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIAS:**

En el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad que expide esta información existen



C.S.V. : 21102110906D169B

zonas afectadas por las limitaciones que establecen las vigentes legislaciones de costas y carreteras -estatal y autonómica-; limitaciones que habrán de tenerse en cuenta de tratarse de fincas que intersequen o colinden con las mismas, o se ubiquen en zonas próximas a ellas.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

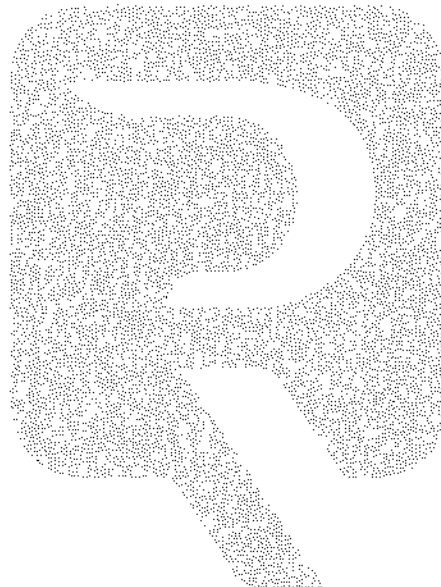
---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 1 a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.



Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).





**REGISTRO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA N° 1**  
C/ Octavio Paz, 1 CP: 11500  
Tfno.-956851368

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

*NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.*

Fecha: 19/02/2025  
Solicitud: 405  
Solicitante: BROME ROBLES, GONZALO RAFAEL  
Interés Legítimo: compra

FINCA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA N°: 1237  
C.R.U.: 11021000113480

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 2266 Libro: 1608 Folio: 191 Inscripción: 17

**DESCRIPCION**

**URBANA: Registral 1237.** Casa en El Puerto de Santa Maria, en la calle de la Rosa, destinada a bodega señalada con el número ocho, tiene una extensión superficial de mil veinticuatro metros cuadrados y linda por su derecha entrando con la número seis, izquierda con la calle del Espiritu Santo, a la que hace esquina y la vuelta y fondo con el jardin conocido por el Cano, en la que por razon del destino a que se dedica de bodega existen incorporados a ese inmueble para la debida explotación los siguientes utensilios, formando parte integrante del mismo: ciento veinte botas garolas, de roble de treinta y seis arrobas de cabida, ciento cincuenta botas chicas de roble de treinta arrobas de cabida, seis botas chicas de castaño de cuarenta arrobas de cabida, cinco bocoyas de castaño de cuarenta arrobas de cabida, catorce bocoyas de roble de cuarenta arrobas de cabida, veintidos toneles de roble de sesenta arrobas de cabida, quince cuartas de botas de roblede ocho arrobas de cabida, doce barriles de distintos tipos, una máquina de llenar botellas con deposito rectangular, un filtro marca columbet, para placas de cuarenta por cuarenta, en filtro marca columbit, para placas de veinte por veinte, con bomba de mano a espalda. Dos depositos de agua de jercita-uralita, una bascula puente para pasos vasijas.

**Referencia Catastral: 8548105QA4584H0001KS**

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

Doña **PEDRO XIMENEZ GAZTELU** casada con don **MARIA DEL PILAR JIMENEZ DEL CUVILLO**, titular con carácter presuntivamente ganancial, del pleno dominio de **UNA mitad indivisa de esta finca**, por título de **compraventa**. Según Mandamiento judicial expedido el día uno de junio del año dos mil dos, por el Juzgado de Primera Instancia e Instruccion N° 1 de El Puerto de Santa Maria de El Puerto de Santa Maria, con número de juicio 373/2000, causando la inscripción **16ª** de fecha dos de marzo del año dos mil siete, al folio 191, del libro 1.608, tomo 2.266 del Archivo.

Don **FRANCISCO JAVIER XIMENEZ DE GAZTELU** con D.N.I. 31.312.751-E, titular con carácter privativo, del pleno dominio de **UNA mitad indivisa de esta finca**, por título de **capitulaciones matrimoniales**, en virtud de Escritura autorizada el día diez de octubre del año dos mil catorce, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don Antonio Manuel Torres Domínguez, con número de protocolo 1282/2014, causando la inscripción **17ª** de fecha cinco de diciembre del año dos mil catorce, al folio 191, del libro 1.608, tomo 2.266 del Archivo.

**CARGAS**



C.S.V. : 21102110B79EF716

## **AFECCIÓN**

AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 17ª, de fecha 05/12/2014.

### **Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

### **ADVERTENCIAS:**

En el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad que expide esta información existen zonas afectadas por las limitaciones que establecen las vigentes legislaciones de costas y carreteras -estatal y autonómica-; limitaciones que habrán de tenerse en cuenta de tratarse de fincas que intersequen o colinden con las mismas, o se ubiquen en zonas próximas a ellas.

*Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).*

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el



C.S.V. : 21102110B79#F716

interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

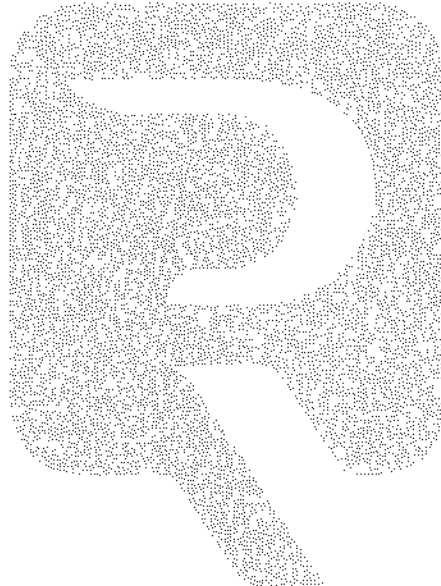
Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 1 a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 21102110B79EF716

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21102110B79EF716



**REGISTRO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA N° 1**

C/ Octavio Paz, 1 CP: 11500

Tfno.-956851368

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 19/02/2025

Solicitud: 405

Solicitante: BROME ROBLES, GONZALO RAFAEL

Interés Legítimo: compra

FINCA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA N°: 1238

C.R.U.: 11021000113497

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 1375 Libro: 726 Folio: 78 Inscripción: 20

**DESCRIPCION**

URBANA: Registral 1238. Casa en El Puerto de Santa María, calle de la Rosa, número seis. Linda por su derecha entrando con la casa número cuatro de la propia calle; por la izquierda, con bodega que es la finca número ocho de la calle Rosa; que hace esquina con la calle Espíritu Santo; y por su fondo, con el jardín de Cano. Mide según el Registro, trescientos ochenta y cinco metros, con mil seiscientos noventa y dos milímetros cuadrados.

Referencia Catastral: 8548104QA4584H000105

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

Los cónyuges, Don PEDRO XIMENEZ GAZTELU con D.N.I. 31.314.796-C y doña PILAR JIMENEZ DEL CUVILLO con D.N.I. 31.225.402-G, titulares con carácter ganancial, del pleno dominio de UNA mitad indivisa de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día dieciocho de diciembre del año dos mil, por el Notario de Sevilla, Salmeron Escobar, Fernando, causando la inscripción 19ª de fecha veintitrés de febrero del año dos mil uno, al folio 136, del libro 946, tomo 1.595 del Archivo.

Don FRANCISCO JAVIER XIMENEZ DE GAZTELU con D.N.I. 31.312.751-E, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA mitad indivisa de esta finca, por título de capitulaciones matrimoniales, en virtud de Escritura autorizada el día diez de octubre del año dos mil catorce, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don Antonio Manuel Torres Domínguez, con número de protocolo 1282/2014, causando la inscripción 20ª de fecha cinco de diciembre del año dos mil catorce, al folio 78, del libro 726, tomo 1.375 del Archivo.

**CARGAS**

**AFECCIÓN**

AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 20ª, de fecha 05/12/2014.

**Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIAS:**

En el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad que expide esta información existen



C.S.V. : 21102110DDCDA2B

zonas afectadas por las limitaciones que establecen las vigentes legislaciones de costas y carreteras -estatal y autonómica-; limitaciones que habrán de tenerse en cuenta de tratarse de fincas que intersequen o colinden con las mismas, o se ubiquen en zonas próximas a ellas.

*Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).*

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpd@corpme.es](mailto:dpd@corpme.es)

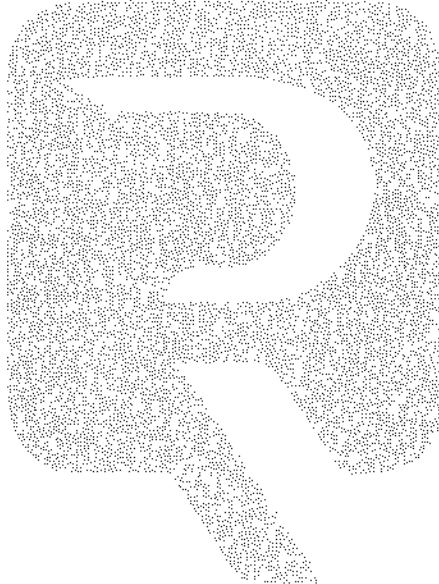
---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.



Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21102110DDCA2B

IMÁGENES







**ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.  
CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN.  
IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-07)**

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	<b>AER-23. CALLE DE LA ROSA</b>
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA

**II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR):**

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:

- Mejora de relaciones en el interior de la manzana, 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 acortamiento, por una parte, con las edificaciones recayentes sobre la calle de la Rosa, evitando la aparición de medianeras vistas.
- Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.
- Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizada fuera del AER, pero integradas en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.225	m <sup>2</sup>
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-		-		-	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL AER (AIA)	1.914	m <sup>2</sup>	3. COEF. EDIFICABILIDAD	2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.828	
				m <sup>2</sup>	

**III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS**

ÁMBITO DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO	ATA-02	APROVECHAMIENTO									
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)(1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)					
USO Y TIPOLOGÍA											
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,1683	3.296,28	2.012,56	90,62	1.060,10					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1										
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,80										
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75										
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8										
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9										
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65										
URBANIZACIÓN											
CESION DE SUELO INTERIOR	1										
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,925										
CESION EQ CONSTRUÍDO	0,975										
GESTIÓN	1,10										

**IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.**

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, 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.
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)**

**I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

1. DENSIDAD	182	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	35	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	14	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	766	m <sup>2</sup>

**II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)				
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1.714	3.062	1,78	35
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)		766	0,44	

**III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
-	-	200
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

**IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	1 AÑO DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PEPRICHYE
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	2 AÑOS DESDE FINALIZACIÓN OBRAS URBANIZACIÓN
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

## ANEXO V. INFORME DE GESTION

En el apartado correspondiente del documento, se han recogido las consideraciones reativas a la memoria de gestión del ámbito a desarrollar. En este ANEXO, se justifican los cálculos de los que se obtienen los diferentes valores recogidos.

### V.1 CUANTIFICACION DEL INCREMENTO DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIA DE LA AIA-07

Se deberá entregar a la administración el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito del actuación para su destino a patrimonio municipal de suelo.

El aprovechamiento preexistente tal y como recoge la Memoria de Ordenación del PEPRICHyE es el siguiente:

Edificabilidad: 1.900 m<sup>2t</sup>  
Coeficiente de uso (industrial bodeguero): 0,7 ua/ m<sup>2t</sup>  
Aprovechamiento: 1.330 ua

Las determinaciones establecidas por el PEPRICHyE para la AER-23 CALLE LA ROSA son:

Superficie: 1.896,51 m<sup>2\*</sup>  
Edificabilidad: 3.793,02 m<sup>2</sup>  
A. medio: 1.1683 ua/m<sup>2</sup>  
A. urbanístico: 2.215,69 ua  
A. objetivo: 3.262,31 ua

\* La superficie es la obtenida del levantamiento topográfico realizado.

Con estas cifras, el incremento de aprovechamiento derivado de las determinaciones del ámbito en base a la realidad del mismo resulta:

Situación preexistente 1.330,00 ua  
AO unidad 3.262,31 ua  
Incremento 1.932,31 ua  
Cesión (10% incremento) 193,23 ua \*

(\* ) 66,41 ua (10% A subjetivo – A preexistente) + 126,82 ua (10% excesos)

AIA-07 según superficie real

Superficie	1.896,51 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	3.793,02 m <sup>2</sup>
Uso y tipología	1.809,42 m <sup>2</sup> RES. BARRIO ALTO
	1.225,00 m <sup>2</sup> RES. BARRIO ALTO VP
	758,60 m <sup>2</sup> SERV. TERCARIOS
Índice de edificabilidad	2,00 m <sup>2</sup>
A. Objetivo PGOU (AO)	3.262,31 ua
A. medio	1,1683
A. Urbanístico (AU)	2.215,69 ua (A medio x Sup)
A. Preexistente (AP)	1.330,00 ua
A. Subjetivo (AS)	1.994,12 ua (90% AU)
Cesión al Ayuntamiento	1.135,19 ua
Participación Plusvalías	193,23 ua (10% AO-AP)
Exceso/Defecto	941,96 ua (AO-AU) x 0,9

El incremento de aprovechamiento es de 1.932,31 ua, por lo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas asciende al 10% del incremento, es decir, 193,23 ua.

## V.2 CONVERSION DEL APROVECHAMIENTO A SUPERFICIE EDIFICABLE

Considerando los coeficientes del PEPRICHyE, la cesión sería la siguiente:

APROV (UA)	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA (ua/m <sup>2</sup> t)				EDIF (m <sup>2</sup> t)	COEF. SUP. UTIL/CONST.	S. UTIL (m <sup>2</sup> t)	VIVIENDAS
	VIVIENDA PROTEGIDA	CESION SUELO EXTERIOR	CESION EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	GESTION URBANISTIC A				
193,23	0,65	0,925	0.975	1,1	299,65	1,33*	224,74	3(**) x 74,91 m <sup>2</sup> útiles/viv

(\*) El coeficiente de paso entre superficie útil y construida corresponde con el establecido en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en la que la superficie útil equivale a un 75% de la construida, tomándose por tanto dicho coeficiente.

(\*\*) El número de viviendas se ha calculado redondeando el valor resultante (2,57) de considerar la superficie media de vivienda protegida establecida en la ficha ajustada (1225/14=87,5 m<sup>2</sup>t/viv).

Se consideran, además de la superficie destinada a vivienda, los anejos vinculados conforme al artículo 18.3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (en adelante, Plan Vive) “Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse a efecto del precio máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles”.

Para las 3 viviendas requeridas se calculan los siguientes anejos:

Anejo	Sup. Útil (m <sup>2</sup> t)	Unidades	Total Sup Útil (m <sup>2</sup> )
Garajes	25	3	75
Trasteros	8	3	24
TOTAL			99

Para materializar este deber, cediendo una parcela libre de cargas, el suelo calificado como residencial protegido debería inicialmente dividirse en dos unidades parcelarias; una destinada a la referida cesión del 10% del incremento del aprovechamiento del ámbito, para albergar 3 viviendas y otra a la que se asignarían 11 viviendas. La reducida dimensión de las parcelas resultantes dificulta una solución arquitectónica coherente, complejizando su viabilidad económica y técnica, así como el cumplimiento de las condiciones particulares de la zona de ordenación establecidas. Por ello, atendiendo a las particulares características del ámbito y las limitadas dimensiones del suelo calificado como residencial protegido, conforme al artículo 168 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad el territorio de Andalucía, dicha obligación de entrega podrá sustituirse por la cesión de superficie construida de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal, más aun cuando el propietario del suelo es la Empresa Municipal de Vivienda, SUVIPUERTO S.A., a la que aportara el Excmo. Ayto. el suelo para la construcción de las viviendas.

La cesión correspondería al suelo necesario para materializar 224,74 m<sup>2</sup>t de superficie útil destinada a vivienda protegida, más 99 m<sup>2</sup>t destinado a garaje y trasteros.

## V.3 VALORACION ECONOMICA DE LA CESION OOBIGATORIA

El aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria en suelo destinado a vivienda protegida, se valora económicamente conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Plan Vive: “El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.”

El precio máximo de referencia se calcula como el resultado de multiplicar el módulo base (894,36€/m<sup>2</sup>útil),

ponderado en función del coeficiente territorial correspondiente al municipio conforme a su Anexo V (Puerto de Santa María = 1,3), y multiplicado por el coeficiente de aplicación en función de la categoría a la que se acoja el régimen de protección (Régimen general=1,7) dando un total de 1.976,54 €/m<sup>2</sup>útil. Se consideran, además, los anejos a la vivienda como establece el apartado 3 del artículo 20 del Plan Vive que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Por tanto, resultan los siguientes valores para las viviendas y sus correspondientes anejos:

			Regimen General		
S. Util (m <sup>2</sup> t)		Unidades	Total sup. útil	Precio de referencia	Valor suelo 15% x precio venta x sup. útil
Vivienda	74,91	3	224,73	1.976,54 €	66.628,03 €
Garaje	25	3	75	1.185,92 €	13.341,62 €
Trastero	8	3	24	1.185,92 €	4.269,32 €
			323,73		84.238,96 €

#### V.4 CUANTIFICACION DEL EQUIVALENTE ECONÓMICO DE LA CESIÓN OBLIGATORIA MEDIDO EN SUPERFICIE EDIFICADA INTEGRADA EN EDIFICACIÓN CONSTITUIDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Realizamos el cálculo del precio medio de una vivienda de régimen general con una superficie media de 74.30 m<sup>2</sup>t útiles con anejos vinculados (aparcamiento y trastero):

S. Util (m <sup>2</sup> t)		Precio de referencia	Precio venta
Vivienda	74,91	1.976,54 €	148,062.28 €
Garaje	25	1.185,92 €	29,648.03 €
Trastero	8	1.185,92 €	9,487.37 €
TOTAL			187.197,69 €

Atendiendo a esta aproximación, donde el valor de venta de la vivienda supera el valor de los derechos municipales (84.238,96€), se estima que la cesión deberá ascender al menos a una vivienda de 60 m<sup>2</sup> útiles con una plaza de aparcamiento y un trastero como anejos vinculados. La valoración final se realizará atendiendo a las superficies finales que se contengan en el proyecto edificatorio que obtenga licencia.

#### V.5 PLAZO DE EJECUCION VIVIENDAS PROTEGIDAS

La ejecución de las obras de VPO se realizará en cuanto que la parcela obtenga la condición de solar, se haya redactado el proyecto edificatorio y este obtenga todos los permisos y autorizaciones requeridas. El plazo de ejecución de obra se estima en 20 meses a partir de 3 meses de la concesión de la licencia de obras del conjunto de la Promoción.

## ANEXO VI. RESUMEN EJECUTIVO

Según el apartado 4º c del artículo 94 del Reglamento LISTA, que desarrolla lo contenido en el art. 62 de la propia Ley, dentro de los documentos mínimos que deben incorporarse en un Estudio de Detalle se encuentra el Resumen Ejecutivo, con el contenido definido en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

### MEMORIA DESCRIPTIVA DE INFORMACION

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPYRICHyE) de El Puerto de Santa Maria, recoge dentro de los distintos desarrollos que propone, un Área de Incremento de Aprovechamiento, en concreto el AIA-07 en los suelos que antiguamente ocupaban unas bodegas en la C/ La Rosa, las cuales fueron demolidas en 2018 y que actualmente son solares.

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA SEGÚN FICHA AER-23

- Superficie de la AER (UE): 1.914 m<sup>2</sup>
- Uso: residencial
- Coeficiente de edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Máxima edificabilidad: 3.828 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento medio: 1,1683 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 3.296,28 UA
- Aprovechamiento subjetivo: 2.012,56 UA
- Cesión Aprovechamiento: 90,62 UA
- Excesos Aprovechamiento 1.060,10

Según levantamiento topográfico realizado, la superficie del ámbito se establece en 1.896,51 m<sup>2</sup>. Debido al cambio en cuanto a la superficie, se ajustan los parámetros conforme a la siguiente tabla:

DETERMINACIONES	SEGÚN FICHA	ADAPTACIÓN A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
Superficie de la AER (m <sup>2</sup> )	1.914,00	1.896,51
Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	2	2
Máxima edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	3.828,00	3.793,02
Superficie edificable VP	1.225,00	1.225,00
Aprovechamiento medio (UA/m <sup>2</sup> )	1,1683	1,1683
Aprovechamiento objetivo (UA)	3.296,28	3.262,31
Aprovechamiento subjetivo (UA)	2.012,56	1.994,12
Cesión Aprovechamiento (UA)	90,62	66,41
Excesos Aprovechamiento (UA)	1.060,10	1.046,61
Mínima edificabilidad terciaria (m <sup>2</sup> t)	766 (20%)	758,60 (20%)
Máxima edificabilidad residencial barrio alto (m <sup>2</sup> t)	3.062,00	3.034,42

El resto de condiciones urbanísticas de aplicación serán las recogidas en el PGOU y el PEPYRICHyE.

#### MARCO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme con el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y con el artículo 94 del 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 según lo cual:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, pero en ningún caso 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.

Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) 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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

### MEMORIA DESCRIPTIVA DE ORDENACION

Conforme a lo establecido en la ficha, se propone lo siguiente:

- Las alineaciones que se proponen son prácticamente la existente en la actualidad en la calle La Rosa, donde únicamente se ajusta la alineación obtenida del levantamiento topográfico a una línea recta entre los vértices de la parcela, cediendo al acerado el espacio sobrante y la continuación de la alineación que viene del desarrollo de la unidad de Jardín de Cano por la C/ Espíritu Santo, consiguiendo para esta calle una mayor anchura. Este documento grafiará dichas alineaciones y establecerá los distintos puntos básicos con las coordenadas georreferenciadas correspondientes.
- Con respecto a las rasantes, no podemos modificar las calles existentes, con lo que se mantienen las existentes. Hay que considerar la diferencia de cota existente entre los vértices de la unidad, debido a la pendiente de las calles Espíritu Santo y La Rosa con respecto a las edificaciones a implantar.
- En el plano O1 se establece que la altura máxima de las edificaciones será de III plantas con ático retranqueado (B+2+AT), al igual que el edificio que se sitúa en la trasera del suelo de la unidad.
- En el plano O1 Propuesta de Ordenación. Usos, se recoge la ubicación del suelo destinado a vivienda protegida.

Las superficies de la actuación se concretan en el cuadro siguiente:

USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	Nº mínimo viviendas	Nº máximo viviendas
Res. Barrio Alto	1.089,79 m <sup>2</sup>	1.809,42 m <sup>2</sup>	14	
Res. Barrio Bajo VP	708,66 m <sup>2</sup>	1.225,00 m <sup>2</sup>		
ST Comercial	-	758,60 m <sup>2</sup>		
Viario	98,05 m <sup>2</sup>	-		
<b>TOTAL</b>	<b>1.896,51 m<sup>2</sup></b>			<b>35</b>

La superficie de viario la conforman la destinada a la ampliación de la C/ Espíritu Santo que asciende a 91,91 m<sup>2</sup>, más el ajuste entre la alineación actual del ámbito a la calle La Rosa, con el definido en la propuesta, establecido por una línea recta.

Se mantiene la ordenación pormenorizada establecida en la ficha, ajustándola a la realidad del levantamiento topográfico realizado, resultando la siguiente distribución de usos.

#### Residencial Barrio Bajo

Se divide esta en dos parcelas (vivienda libre y protegida), con objeto de dar respuesta al artículo 9.2.5 de las normas y ordenanzas del PEPYRICHYe, que recoge la necesidad de que el Estudio de Detalle proceda a realizar la distribución volumétrica entre ambos usos diferenciados para poder atribuir un solar independiente a la calificación de vivienda protegida en el proyecto de reparcelación.

#### Servicios terciarios

La ficha obliga a una edificabilidad terciaria consistente en el 20% de la edificabilidad total del ámbito. Dicha edificabilidad se repartirá proporcionalmente entre las parcelas resultantes.

#### Viario

En la ficha se establece una reserva dotacional de viario de 200 m<sup>2</sup>, correspondientes a la continuación de la

alineación que proviene de los bloques de la unidad CC-12 Jardín de Cano en la C/ Espíritu Santo. Una vez realizado el levantamiento topográfico, el suelo de cesión perteneciente al ámbito asciende a 98,05 m<sup>2</sup>, de los cuales 91,91 m<sup>2</sup> son debidos a la alineación comentada, y el resto, 6,14 m<sup>2</sup> del ajuste de la actual delimitación con la alineación propuesta en la C/ La Rosa. Independientemente del suelo cedido, las obras de urbanización a realizar abarcaran una mayor superficie, al tener que contemplar la actual superficie de acerado de la C/ Espíritu Santo que se encuentra fuera del ámbito de la unidad.

### **Aparcamientos**

En las normas urbanísticas del PGOU se establece como dotación mínima para usos residenciales 1 plaza por vivienda o 1 /100m<sup>2</sup>t, mientras que para centros y usos terciarios dependerá de los usos pormenorizados que se implanten. Por otro lado, en aplicación del artículo 3.2.4 del PEPRICHyE, la dotación mínima de plazas de aparcamientos será de 1/100 m<sup>2</sup> de techo edificable de carácter lucrativo. En nuestro caso se prevé dotación de aparcamientos para los usos residenciales, ya que con respecto a la edificabilidad terciaria se desconoce cuál será el uso pormenorizado.

En cada una de las parcelas definidas, serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para cada Zona de Ordenación por el PEPRICHyE, así como las determinaciones de carácter general establecidas tanto en dicho documento como en el Plan General vigente. La única determinación propia del Estudio de Detalle se concreta en lo relativo a las alturas de las edificaciones. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas más ático retranqueado (B+II+AT), continuando la altura establecida para la parcela situada a la espalda de la unidad. La incorporación del ático retranqueado permitirá el esponjamiento de la parcela, así como la aplicación del Decreto Ley 1/25, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en caso de se requiera de un mayor volumen edificatorio para poder incorporar el incremento de densidad y edificabilidad que el mismo posibilita. Tal y como se recoge en el artículo 10.2.8 del PGOU, la altura de piso de la planta baja tendrá un máximo de quinientos ochenta (580) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo. Con estas condiciones, las alturas de suelo de planta baja a suelo de cubierta de planta segunda será como máximo de doce (12) metros. La altura de los áticos de suelo a suelo serán como máximo de tres (3) metros.

Dada la pendiente existente en las calles que conforman esta unidad, tal y como se recoge en el artículo 5.6.12 del PGOU, el suelo de planta baja podrá situarse hasta un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante del viario.

Las determinaciones de ordenación propuestas responden al alcance del Estudio de Detalle recogido en el artículo 71 de la LISTA y en el 94 de su Reglamento. En este sentido, se completa exclusivamente la ordenación de detalle recogida en el PEPRICHyE, complementando sus determinaciones sin implicar en ningún caso cambios de uso o edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento o afectar a las dotaciones ya previstas.

El presente Estudio de Detalle se limita a localizar la vivienda protegida, ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes, sin que de ello se derive reducción alguna de la superficie o menoscabo de la funcionalidad del espacio libre previsto o el equipamiento.

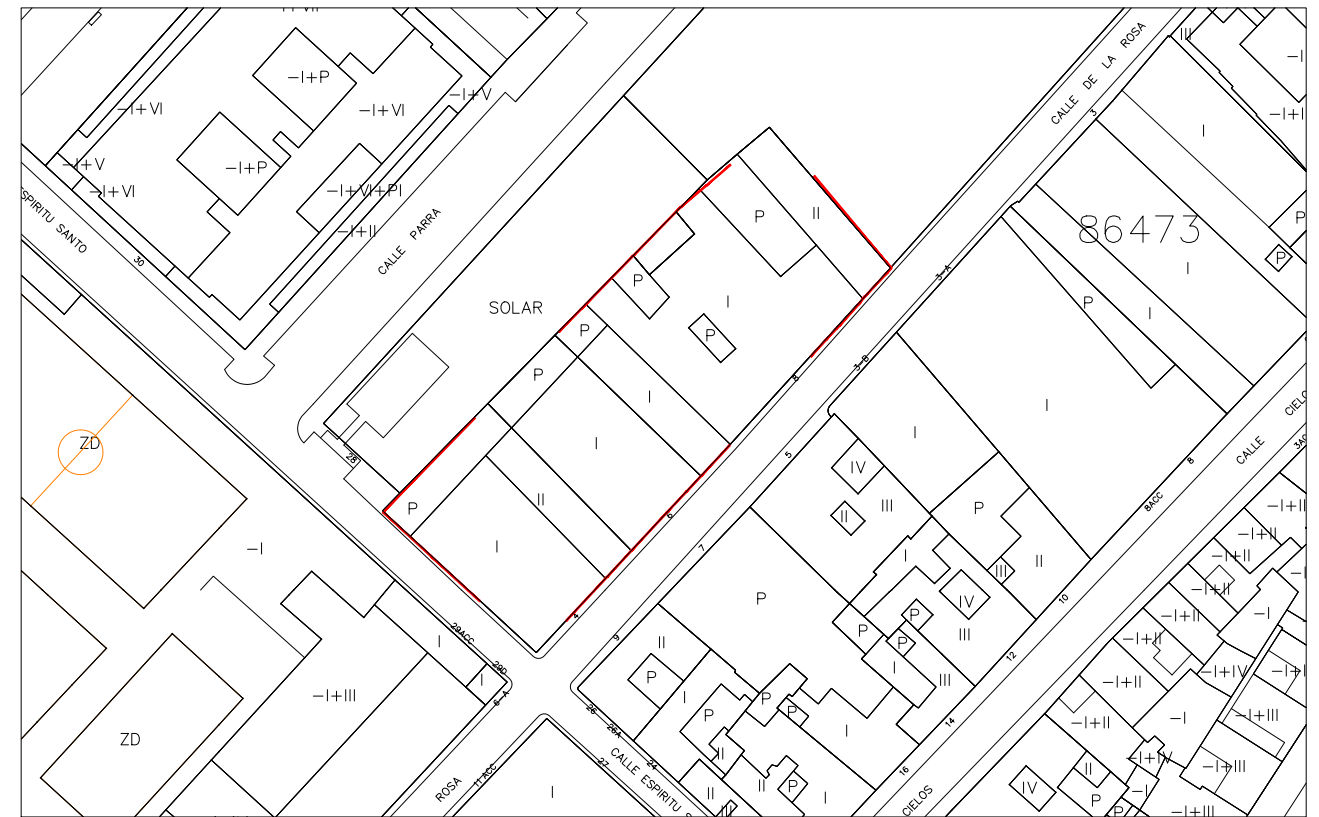
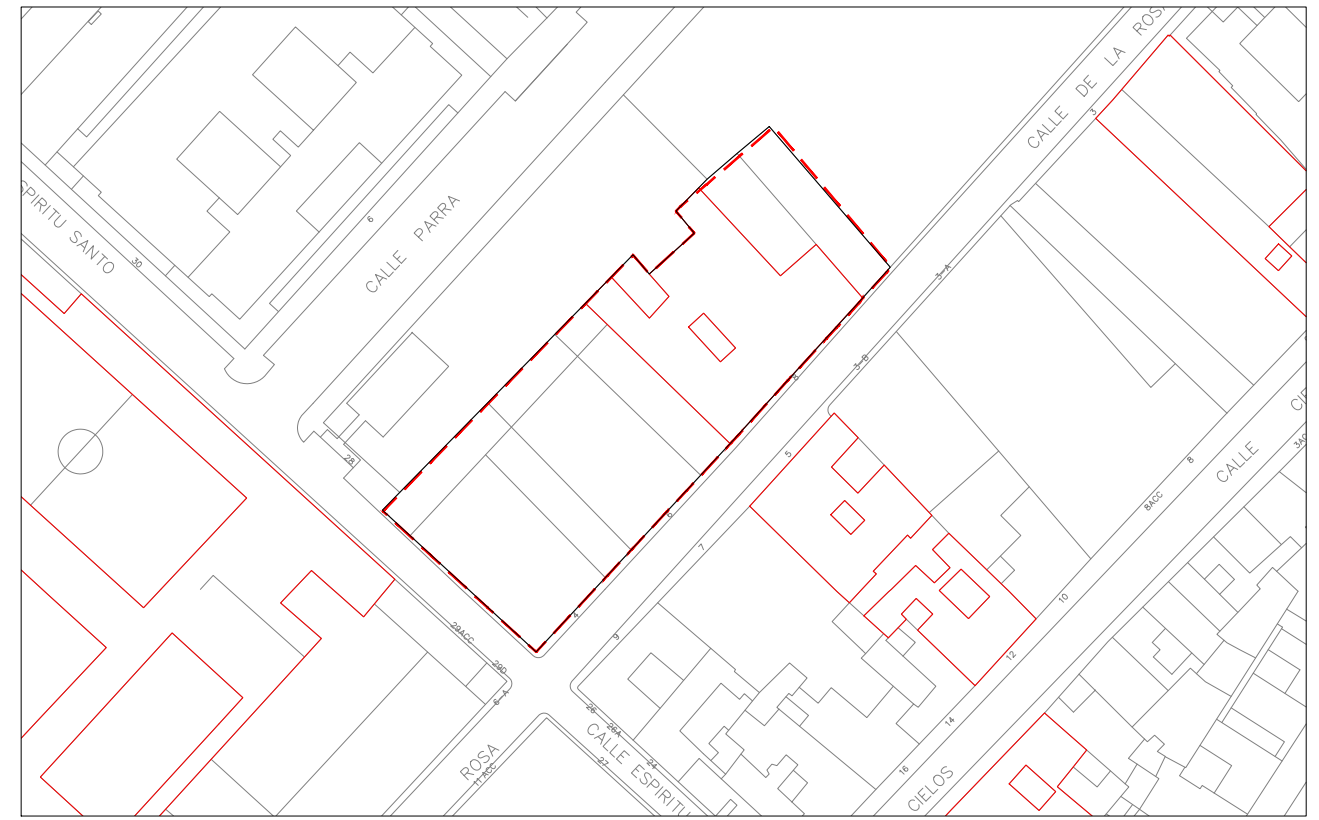
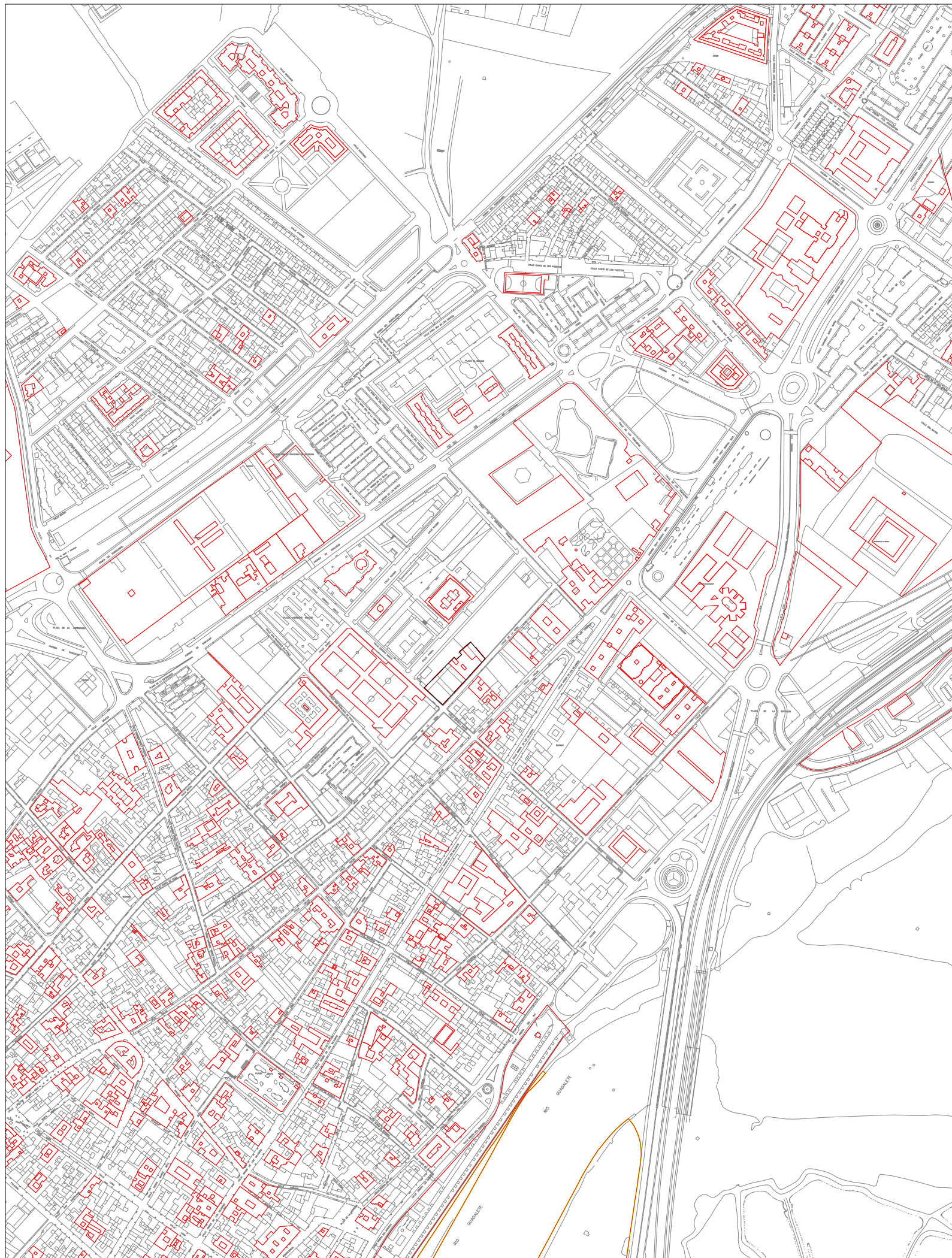
### **CONCLUSIONES**

Se da la circunstancia que la parcela objeto de este documento se encuentra situada en el borde del ámbito que delimita el PEPRICHyE, y fuera de la delimitación del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María (RD 3038/1980). Se encuentra dentro de la zona de respeto del Conjunto Histórico y junto al suelo afectado por la Disposición Adicional Quinta de las Normas Urbanísticas.

Este suelo colinda con el desarrollo denominado PERI CC-12 Jardín de Cano, el cual dispuso una serie de edificaciones en altura, y justo detrás de este suelo, coloco un edificio de 3 plantas más ático retranqueado, que es considerado a la hora de el desarrollo de esta actuación.

El presente documento cumple con todas las prescripciones de la legislación urbanística vigente, manteniendo las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

En el apartado de ordenación se procede a la definición de alineaciones, se fija la rasante oficial de la unidad, se establece área de movimiento y volúmenes para las nuevas edificaciones, y se distribuye la edificabilidad y el aprovechamiento fijado por la ficha de actuación específica de revitalización del PEPRICHyE en las parcelas lucrativas sin alterar cuantías totales ni usos.



## ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)

PLANO

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.  
CALIFICACION URBANISTICA

RESUMEN EJECUTIVO

ARQUITECTO

PROMOTOR

ESCALA

EXPEDIENTE

VARIAS

25061575

JOSE A. GALAN ROSADO  
colegiado 450 arquitectos de cádiz

SUVIPIERTO S.A.  
CIF A-11.316.999

FECHA

PLANO Nº

8. 2025

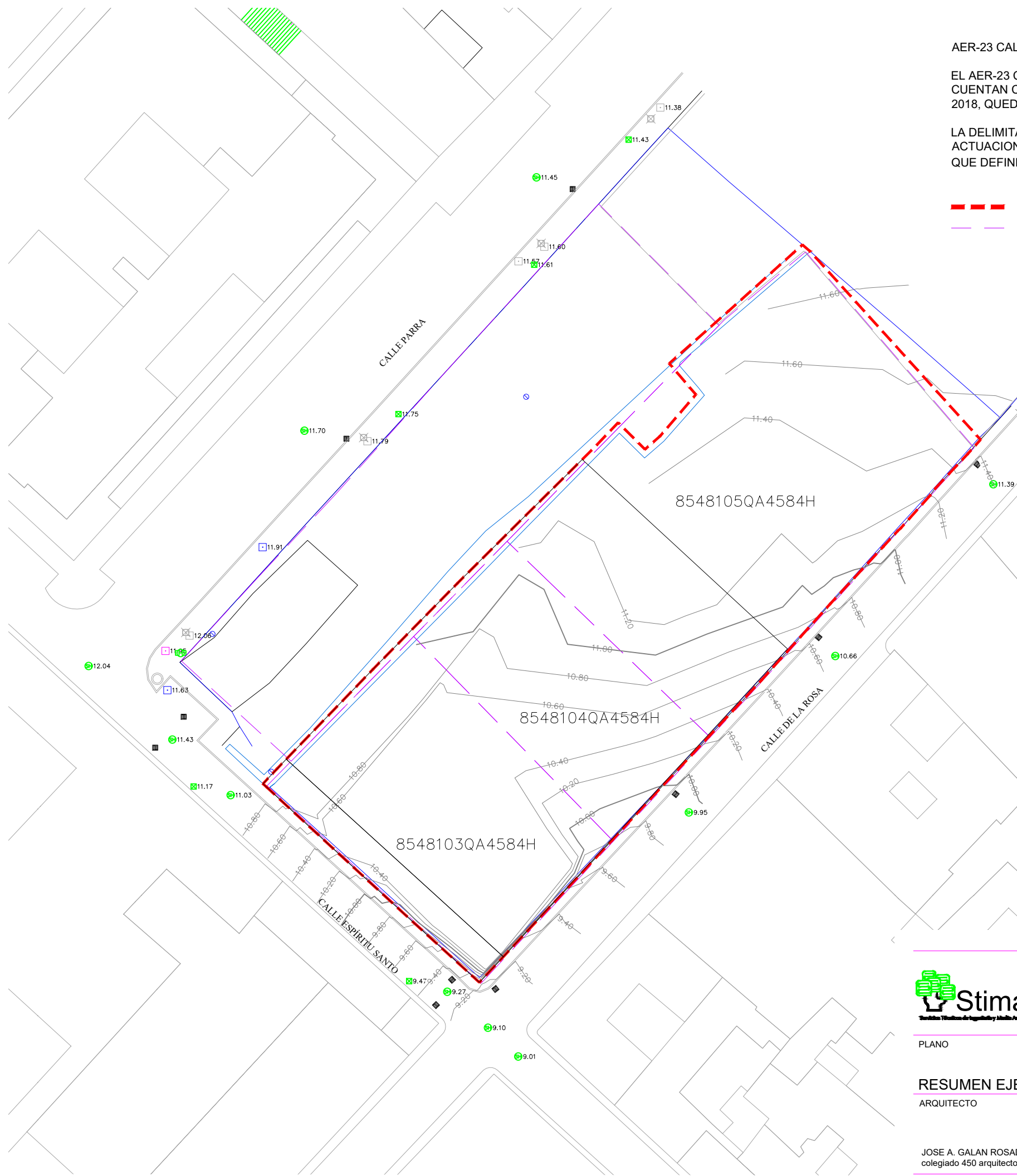
RE1

AER-23 CALLE DE LA ROSA

EL AER-23 CALLE DE LA ROSA LO CONSTITUYEN 3 FINCAS CATASTRALES Y REGISTRALES, LAS CUALES NO CUENTAN CON NINGUN TIPO DE EDIFICACION YA QUE LAS QUE ALLI SE UBICABAN FUERON DEMOLIDAS EN 2018, QUEDANDO UNICAMENTE ALGUNOS RESTOS DE LAS MISMAS.

LA DELIMITACION EFECTUADA TRAS EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, NOS DA UNA SUPERFICIE DE ACTUACION DE 1.896,51 m<sup>2</sup>, LA CUAL SE ENCUENTRA DELIMITADA EN LA PLANIMETRIA DENTRO DE LA LINEA QUE DEFINE EL ÁMBITO

- LIMITE DEL AMBITO
- LIMITE PARCELA CATASTRAL



	POZO DE SANEAMIENTO.		IMBORNAL.
	POSTE DE MADERA.		SEÑAL DE TRÁFICO.
	POZO DE SANEAMIENTO		HORMIGÓN.
	BOMBEROS.		MURO.
	ARQUETA ELÉCTRICA.		VALLA.
	ARQUETA TELEFONOS.		ACERA.
	ARQUETA TELECOMUNICACIONES.		BORDILLO.
	ARQUETA.		



## ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)

PLANO

### LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DELIMITACION DEL AMBITO

RESUMEN EJECUTIVO

ARQUITECTO

PROMOTOR

ESCALA

EXPEDIENTE

JOSE A. GALAN ROSADO  
colegiado 450 arquitectos de cádiz

SUVIPIERTO S.A.  
CIF A-11.316.999

FECHA

8. 2025

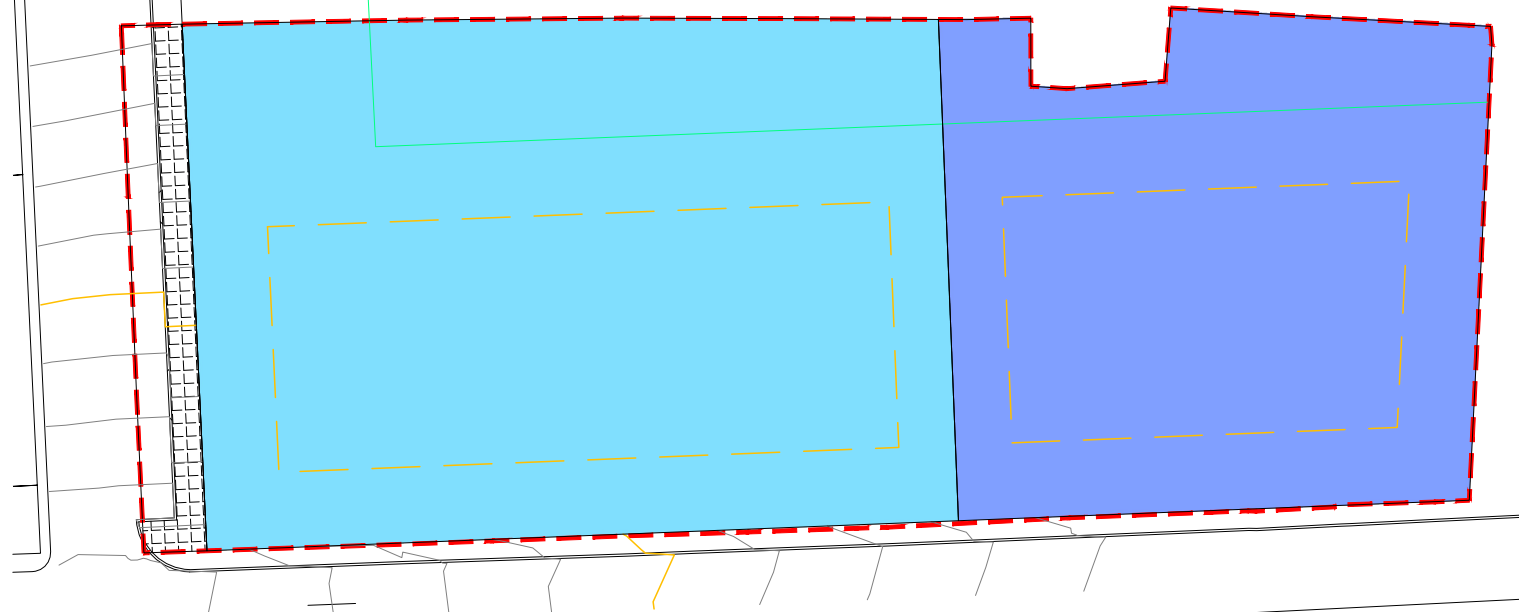
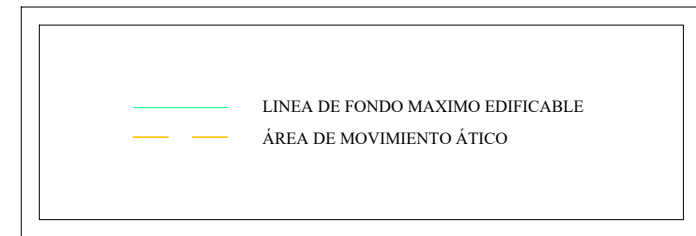
1:400

PLANO Nº

25061575

**RE2**

USO	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	nº mínimo viviendas	nº máximo viviendas
Res. Barrio Alto	1.089,79 m <sup>2</sup>	1.809,42 m <sup>2</sup>		
Re. Barrio Alto VP	708,66 m <sup>2</sup>	1.225,00 m <sup>2</sup>	14	
ST Comercial		758,60 m <sup>2</sup>		
Viario	98,06 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>1.896,51 m<sup>2</sup></b>	<b>3.793,02 m<sup>2</sup></b>		<b>35</b>



PARCELA 1	RESIDENCIAL BARRIO ALTO	
Edificabilidad máxima	RESIDENCIAL BARRIO ALTO	1.809,62 m <sup>2</sup>
	SERVICIOS TERCARIOS	489,10 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>2.298,52 m<sup>2</sup></b>
Nº máximo de viviendas		21
Altura máxima		PB+II+AT
Ocupación máxima		80%

PARCELA 2	RESIDENCIAL BARRIO ALTO	
Edificabilidad máxima	VIVIENDA PROTEGIDA	1.225,00 m <sup>2</sup>
	SERVICIOS TERCARIOS	269,50 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.494,50 m<sup>2</sup></b>
Nº máximo de viviendas		21
Altura máxima		PB+II+AT
Ocupación máxima		80%

## USOS

### Fondo máximo edificable grafiado en plano

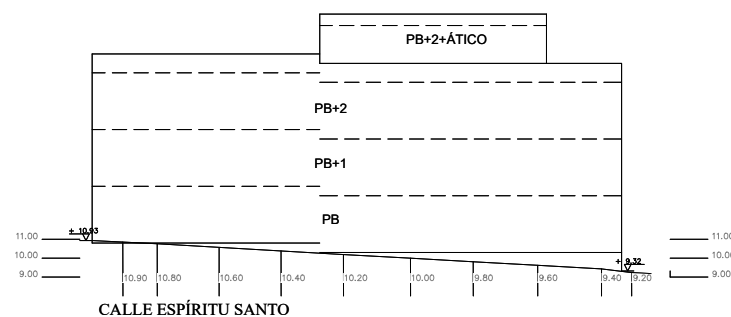
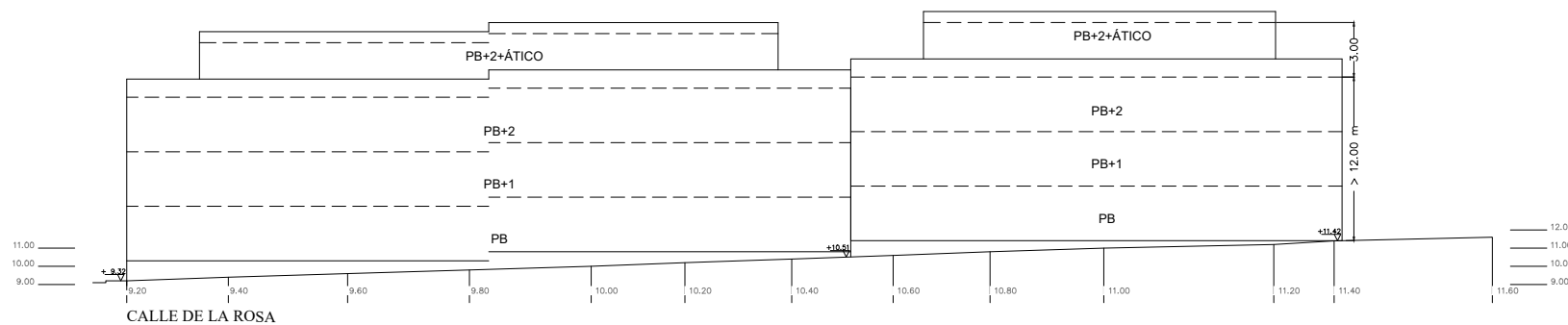
La superficie total de las parcelas 1 y 2 en planta sótano, se destinará a uso de aparcamiento y trasteros, permitiéndose el uso mancomunado de dicha superficie.

### RASANTE, ALTURA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACION

La rasante oficial se establece en el nivel existente en el pavimento inmediatamente anterior al límite de cada parcela.

La altura máxima para las nuevas edificaciones se fija en tres plantas dando tanto a la calle La Rosa como a Espíritu Santo, con un ático retranqueado tal y como se recoge en el plano de ordenación.

Dada la pendiente de las calles, se permite la elevación del forjado de planta baja, según se recoge el artículo 5.6.12 del PGOU hasta un máximo de 150 cm respecto de la rasante. A partir de la cota de planta baja, la altura máxima del forjado en fachada será de 12 m. Los áticos podrán tener una altura máxima de suelo a suelo de 3 m.



ESQUEMA DE ALTURAS



# ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)

PLANO

RESUMEN EJECUTIVO

ORDENACION. USOS. ALTURAS

ARQUITECTO

PROMOTOR

ESCALA

EXPEDIENTE

JOSE A. GALAN ROSADO  
colegiado 450 arquitectos de cádiz

SUVIPIERTO S.A.  
CIF A-11.316.999

FECHA

1:400

25061575

8. 2025

PLANO Nº

**RE3**

**ANEXO VII. APLICACIÓN DECRETO LEY 1/25, DE 24 DE FEBRERO, 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.

Una vez se culmine el desarrollo del suelo perteneciente al AER-23 Calle de la Rosa, dichas determinaciones podrán implantarse en las parcelas resultantes del mismo y en este Anexo se recogen las pautas con las que podrá llevarse a cabo dicha implantación.

Previamente, deberá llevarse a cabo por parte del órgano municipal competente el acuerdo por el que se disponga su aplicación.

En las parcelas que surgen de este desarrollo, se aplicara el art. 2, apartado 4 con los siguientes valores:

PARCELA 1	Parámetros ED		Aplicación Decreto 1/25	
Edificabilidad máxima	Residencial Barrio Alto	1809,62 m <sup>2</sup>	Vivienda Protegida	2.445,50 m <sup>2</sup>
	ST Comercial	489,10 m <sup>2</sup>	ST Comercial	489,10 m <sup>2</sup>
Nº máx. viviendas		21	+ 20%	25
Ap. Urb. Parcela		2.231,75 ua		2.013,65 ua
Porcentaje usos compatibles		27,03 %	< 20%	20 %

En el caso de la parcela destinada a vivienda libre, para su paso a vivienda protegida, la densidad de vivienda se incrementa hasta un 20%, la edificabilidad se incrementa en el porcentaje necesario, sin incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El uso compatible no supera el 20% de la edificabilidad que se destina a vivienda. La edificabilidad resultante puede materializarse dentro de las condiciones de ocupación, posición y altura del Estudio de Detalle, dado que se cuenta con una ocupación máxima de 858,03 m<sup>2</sup>. Considerando 3 plantas de altura, disponemos de un volumen de 2.574,09 m<sup>3</sup>, al que hay que añadir el área de movimiento del ático, que supone 427,31 m<sup>2</sup> más, con un total de 3.001,40 m<sup>2</sup>.

PARCELA 2	Parámetros ED		Aplicación Decreto 1/25	
Edificabilidad máxima	Vivienda Protegida	1.225,00 m <sup>2</sup>	Vivienda Protegida	1.347,50 m <sup>2</sup>
	ST Comercial	269,50 m <sup>2</sup>	ST Comercial	269,50 m <sup>2</sup>
Nº máx. viviendas		14		17
Porcentaje usos compatibles		22,00 %	< 20%	20 %

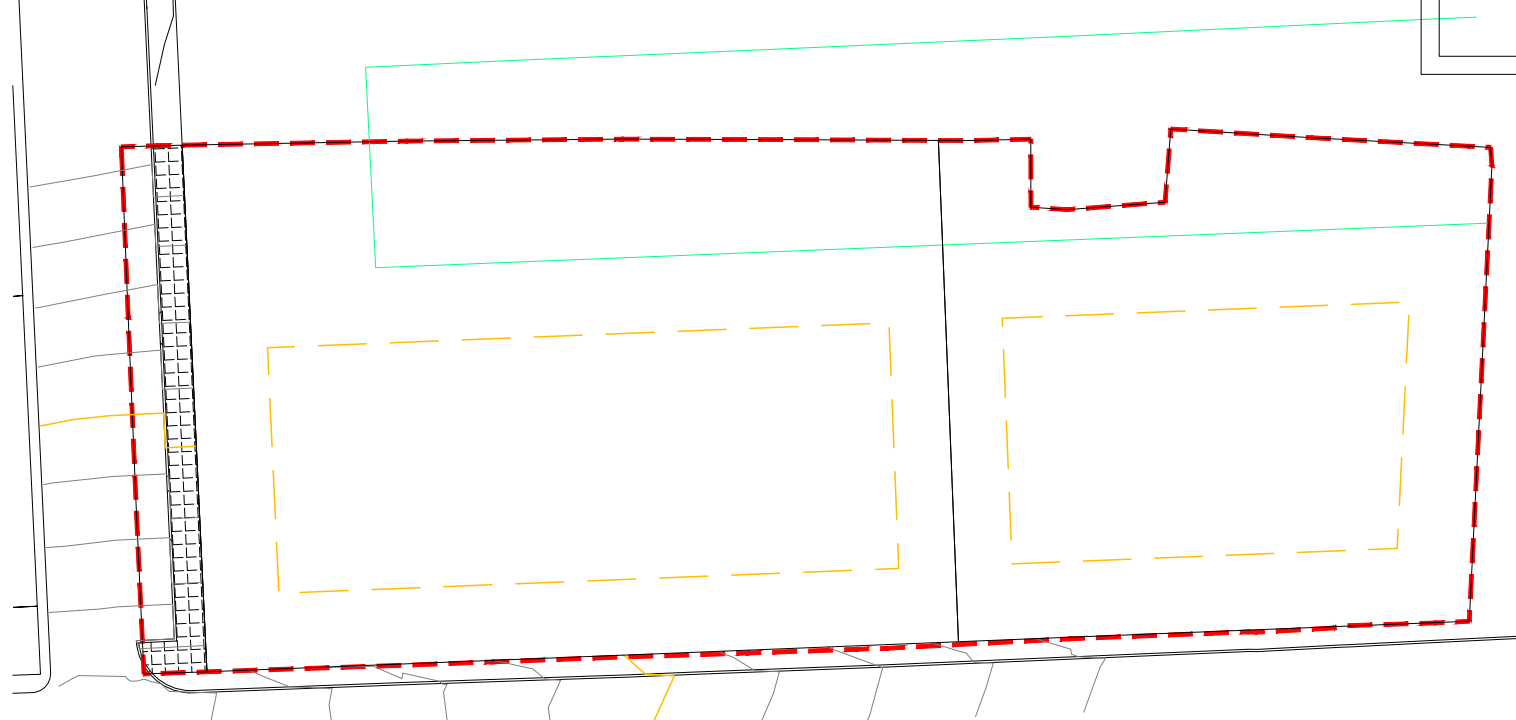
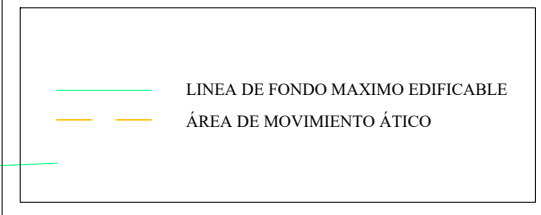
En el caso de la parcela destinada a vivienda protegida, se permite un incremento de la densidad de vivienda de hasta el 20%, pasando a 17 viviendas, un incremento de edificabilidad de hasta el 10%, y la superficie de usos compatibles no supera el 20%. La edificabilidad resultante puede materializarse dentro de las condiciones de ocupación, posición y altura del Estudio de Detalle, dado que se cuenta con una ocupación máxima de 580,74 m<sup>2</sup>. Considerando 3 plantas de altura, disponemos de un volumen de 1.742,22 m<sup>3</sup>, al que hay que añadir el área de movimiento del ático, que supone 272,73 m<sup>2</sup> más, con un total de 2.014,95 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, la superficie destinada a Servicios Terciarios en cada parcela, podría suponer hasta un máximo del 20% de la edificabilidad destinada a vivienda, pero se trata de un máximo, pudiéndose destinar dicha superficie a vivienda protegida igualmente, considerándose en tal caso una densidad resultante de la división de la edificabilidad entre 70 m<sup>2</sup>. Aplicando dicho argumento en su máximo porcentaje, es decir, considerándolo todo vivienda protegida, los parámetros de la parcela serían los siguientes:

PARCELA 1	Parámetros ED		Aplicación Decreto 1/25	
Edificabilidad máxima	Residencial Barrio Alto	1809,62 m <sup>2</sup>	Vivienda Protegida	2.352,50 m <sup>2</sup>
	ST Comercial	489,10 m <sup>2</sup>	Vivienda Protegida	489,10 m <sup>2</sup>
Nº máx. viviendas		21	+ 20%	25
			Edif. Terciaria / 70	7
Ap. Urb. Parcela		2.231,75 ua		1.832,38 ua
Porcentaje usos compatibles		27,03 %	< 20%	0 %

PARCELA 2	Parámetros ED		Aplicación Decreto 1/25	
Edificabilidad máxima	Vivienda Protegida	1.225,00 m <sup>2</sup>	Vivienda Protegida	1.347,50 m <sup>2</sup>
	ST Comercial	269,50 m <sup>2</sup>	Vivienda Protegida	269,50 m <sup>2</sup>
Nº máx. viviendas		14		17
			Edif. Terciaria / 70	4
Porcentaje usos compatibles		22,00 %	< 20%	0 %

USO (Aplicando Decreto 1/25)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Aprov. máximo	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	Aprov. consumido	nº máximo viviendas
Res. Barrio Alto VP Viario	1.798,45 m <sup>2</sup> 98,06 m <sup>2</sup>	3.262,31 u a	4.458,60 m <sup>2</sup>	2.875,08 u a	53
TOTAL	1.896,51 m <sup>2</sup>	3.262,31 u a	4.458,60 m <sup>2</sup>	2.875,08 u a	53



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.

Una vez se culmine el desarrollo del suelo perteneciente al AER-23 Calle de la Rosa, dichas determinaciones podrán implantarse en las parcelas resultantes del mismo y en este Anexo se recogen las pautas con las que podrá llevarse a cabo dicha implantación.

Previamente, deberá llevarse a cabo por parte del órgano municipal competente el acuerdo por el que se disponga su aplicación.

El Decreto posibilita que parcelas y edificios calificados como vivienda libre podrán incrementar un 20% la densidad de vivienda, siempre que el edificio se destine en su totalidad a viviendas con algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario siempre que no exceda del aprovechamiento urbanístico de la parcela. En el caso de parcelas sin edificar destinados a vivienda protegida podrán incrementar un 20% la densidad de vivienda, y un 10% la edificabilidad.

Lo anterior se permite siempre que además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido 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.

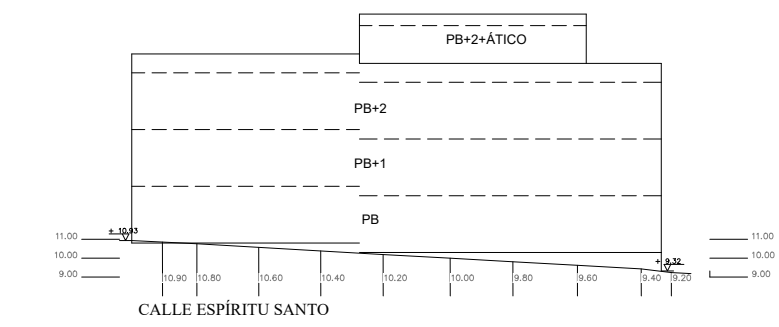
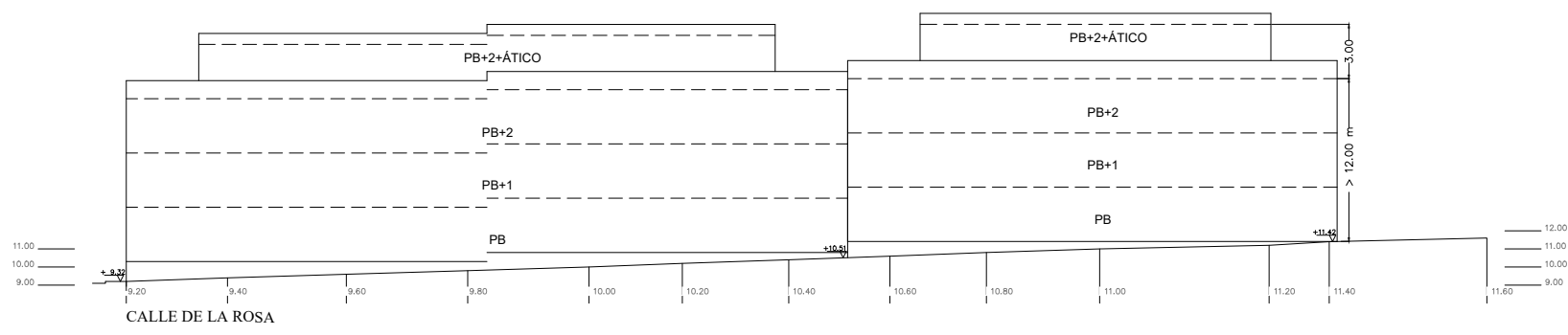
Con respecto a la edificabilidad terciaria, el decreto recoge que En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida considerando que La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70.

Atendiendo a lo anterior, recogemos los cuadros en los que incrementamos la densidad de vivienda en un 20%, subimos la edificabilidad en el caso de la parcela de residencial libre sin exceder el aprovechamiento urbanístico de esta, incrementamos un 10% la edificabilidad de la parcela de vivienda protegida y destinamos toda la edificabilidad terciaria compatible a vivienda protegida, dividiendo esta entre 70, para obtener el número de viviendas.

PARCELA 1	Parámetros ED	Aplicación Decreto 1/25
Edificabilidad máxima	Residencial Barrio Alto	1809,62 m <sup>2</sup>
	ST Comercial	489,10 m <sup>2</sup>
Nº máx. viviendas		21
		+ 20%
Ap. Urb. Parcela		2.231,75 ua
	Porcentaje usos compatibles	27,03 %
		Edif. Terciaria / 70
		7
		2.352,50 m <sup>2</sup>
		489,10 m <sup>2</sup>
		25
		0 %

PARCELA 2	Parámetros ED	Aplicación Decreto 1/25
Edificabilidad máxima	Vivienda Protegida	1.225,00 m <sup>2</sup>
	ST Comercial	269,50 m <sup>2</sup>
Nº máx. viviendas		14
		+ 20%
Porcentaje usos compatibles		22,00 %
		Edif. Terciaria / 70
		4
		1.347,50 m <sup>2</sup>
		269,50 m <sup>2</sup>
		17
		0 %

**USOS**



**RASANTE, ALTURA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACION**

La rasante oficial se establece en el nivel existente en el pavimento inmediatamente anterior al límite de cada parcela.

La altura máxima para las nuevas edificaciones se fija en tres plantas dando tanto a la calle La Rosa como a Espíritu Santo, con un ático retranqueado tal y como se recoge en el plano de ordenación.

Dada la pendiente de las calles, se permite la elevación del forjado de planta baja, según se recoge el artículo 5.6.12 del PGOU hasta un máximo de 150 cm respecto de la rasante. A partir de la cota de planta baja, la altura máxima del forjado en fachada será de 12 m. Los áticos podrán tener una altura máxima de suelo a suelo de 3 m.

**ESQUEMA DE ALTURAS**



**ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE DE LA ROSA EL PTO DE STA MARIA (CADIZ)**

ANEXO VII		APLICACION DECRETO 1/2025 ORDENACION. USOS. ALTURAS	
ARQUITECTO	PROMOTOR	ESCALA	EXPEDIENTE
JOSE A. GALAN ROSADO colegiado 450 arquitectos de cádiz	SUVIPIERTO S.A. CIF A-11.316.999	1:400	25061575
		FECHA	PLANO Nº
		8. 2025	<b>AVII_1</b>

**Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE AER-23 CALLE LA ROSA	
ACTUACIÓN VIARIO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES USO PUBLICO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	98.06 M2
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN CALLE ESPIRITU SANTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA	
TITULARIDAD PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S SUVI PUERTO S.A.	
PROYECTISTA/S JOSE A. GALAN ROSADO	

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

**OBSERVACIONES**

LAS CUESTIONES NO RESUELTAS EN ESTE DOCUMENTO SE RECOGERAN EN EL PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACION QUE HABRA QUE REDACTAR CONFORME A ESTE

En EL PUERTO DE SANTA MARIA a 20 de AGOSTO de 2025

Fdo.: JOSE A. GALAN ROSADO

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: GRANITO RECONSTRUIDO

Color:GRIS

Resbaladidad: CLASE 3

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. TMA/851/2021</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>	
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. art. 15, Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m		5,5%	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %			
Pendiente transversal		≤ 2,00 %			
Altura libre		≥ 2,20 m			
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---		< 0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m			
	<input type="checkbox"/> En calzadas (2)	∅ ≤ 0,016 m			
Iluminación homogénea		(3)			
<p>(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.</p> <p>(2) Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones.</p> <p>(3) Se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.</p>					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %			
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3 m	≤ 8,00 %			
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %			
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m			
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		entre 80 y 120 cm			
Rebaje con la calzada		≤ 0,40 cm			
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal (1)			
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---			
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal (1)			
(1) Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.					
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones			
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 metros			
Señalización en la acera (1)	Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional	Anchura			Entre 80 y 120 cm
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m		
	Franja señalizadora pavimento táctil indicador de advertencia	Fondo	Entre 60 y 120 cm		
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal		
(1) Cuando el trazado de pasos de peatones no sea perpendicular a las aceras y la distancia a recorrer sea superior a 8,00 m, se señalizarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho.					
<b>ISLETAS</b> (Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura (1)		≥ Paso peatones			
Fondo (2)		≥ 1,80 m			
Espacio libre		---			
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones			60 a 120 cm
		Anchura pavimento direccional			80 a 120 cm
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones			60 a 120 cm
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm		

(1) Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.  
 (2) Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.

### PUNTES Y PASARELAS (Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m		
Altura libre		$\geq 2,20$ m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %		
Iluminación permanente y uniforme		(1)		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---		
	Longitud	---		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)		
	Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m		

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.  
 (2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m.

### PASOS SUBTERRÁNEOS (Orden TMA/851/2021 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m		
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		(1)		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---		
	Longitud	---		

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

### ESCALERAS (Orden TMA/851/2021 art. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	No se permite		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$		
Peldaños	Huella	$\geq 0,28$ m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$0,13\text{m} \leq C \leq 0,175$ m		
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$		
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m		
Ancho libre		$\geq 1,20$ m		
Ancho mesetas		$\geq$ Ancho escalera		
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		$\geq 1,20$ m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la escalera	Anchura	= Anchura escalera		
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (1)		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)		
	Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	

Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				
(1) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella (2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)</b>				
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	
			0,80 m a 1,20 m	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m		
Tapices rodantes	Anchura		≥ 1,00m	
	Pendiente		≤ 12%	
Escaleras mecánicas (1)	Anchura		≥ 1,00m	
	Superficie móvil en horizontal		≥ 0,80m	
(1) Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste				
<b>RAMPAS (Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)</b>				
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular				
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---		
Anchura libre		≥ 1,80 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m y ≤ 9,00 m		≤ 8,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la rampa	Anchura	= Anchura rampa		
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (2)		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (3)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos				
(1) Medida en proyección horizontal (2) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella				

(3) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)</b>				
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	
	Altura		≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamanos continuo		≥ 0,90 m	
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)</b>				
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción		1
Dimensiones	Perpendicular o diagonal a la acera		≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (1)	5,00 x 2,20 m + ZAT
	Línea		≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (2)	
Señalización	Zona de aproximación y transferencia		Marcas viales no deslizantes	

(1) Zona de aproximación y transferencia aparcamiento perpendicular o diagonal a la acera. Zona lateral de ancho ≥1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. En acera posterior zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.

(2) Zona de aproximación y transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>REQUISITOS GENERALES (Orden TMA/851/2021 arts. 7, 11, 12 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.			
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m			
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm			
Zonas de descanso	Distancia entre zonas				≤ 50,00 m
	Dotación	Banco			Obligatorio/ 1 de cada 5

		Espacio libre o zona de aproximación	$\varnothing \geq 1,50$ m al lado del banco		
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,016$ m		
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.		$\varnothing \geq 0,50$ m		
<b>SECTORES DE JUEGOS Y EJERCICIOS (Orden TMA/851/2021 art. 8)</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre si y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Dotación de elementos accesibles			1 de cada 5		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50$ m		

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
<b>NORMATIVA</b>			<b>O. TMA/851/2021</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden TMA/851/2021 art.9 y 5)</b>					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		$\geq 1,80 \times 3,40$ m		
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80$ m		
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %		
		Transversal	$\leq 2,00$ %		

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>NORMATIVA</b>			<b>O. TMA/851/2021</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 art.23, 25 al 34, 47)</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación ...)			$\geq 2,20$ m		
Altura máxima del elemento de mobiliario que permita asegurar la localización			$\leq 0,40$ m		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			$\geq 0,40$ m		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\geq 0,85$ m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80$ m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20$ m		
	Altura información básica		---		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m		
		Superficie pulsador	$\geq 12$ cm <sup>2</sup>		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m		
	Inclinación pantalla		Entre 15° y 30°		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m		
	Altura boca buzón		---		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m		

	Espacio inferior. Altura libre de obstáculos		0,70 m			
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m			
	Anchura franja pavimento circundante		---			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m			
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m			
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm			
	Inodoro	Anchura espacio lateral de transferencia		$\geq 0,80$ m		
		Fondo espacio lateral de transferencia		$\geq 1,20$ m		
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m		
	Longitud		$\geq 0,70$ m			
	Altura de mecanismos y grifos		De 0,70 a 1,20 m			
	Alcance horizontal desde el asiento		$\leq 0,60$ m			
	Altura borde inferior del espejo		$\leq 0,90$ m			
Ducha	Altura del asiento (40/45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m			
	Anchura espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m			
	Fondo espacio lateral de transferencia		$\geq 1,20$ m			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción			
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m			
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura respaldo		$\geq 0,45$ m			
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---			
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		---			
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado			
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m			
Mesas de estancia	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción			
	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m			
	Altura		$\leq 0,85$ m			
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm			
	Zona de aproximación libre de obstáculos		$\geq \varnothing 1,50$ m			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---			
	Diámetro		$\geq 0,10$ m			
	Altura		De 0,75 m a 1 m			
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m			
	Semienterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,10 m			
	No enterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,20 m			
	Altura mecanismo de apertura del contenedor		De 0,70 a 1,10 m			

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA



Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.



Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.



En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.



En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.