

2024, nº de entrada 14.910 y Expediente 2024/39/S277, el técnico que suscribe emite el siguiente informe sobre el inmueble sito en la calle Federico Rubio nº 61, de esta ciudad.

El interesado aporta:

- Solicitud con identificación catastral de la parcela.
- Justificación de Autoliquidación asistida.

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

1.-Tras la **SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD de la REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA (PGOU) de esta Ciudad**, de fecha 28 de octubre de 2019 dictada en el Procedimiento Ordinario núm. 98/2014 por la **SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCION SEGUNDA-SEVILLA del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA (TSJA)**, y **DESESTIMADO EL RECURSO DE CASACION/1412/2020** por la **SECCION QUINTA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO del TRIBUNAL SUPREMO (TS)** sentencia núm. 749/2021 de fecha 27 de mayo de 2021, interpuesto por este Excmo. Ayto. contra la misma, siendo notificado el 10 junio de 2021; **vuelve a cobrar vigencia el planeamiento anterior, el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad**, en adelante **PGMO 92**, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (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), **ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A.** (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayto. en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

2.- El bien inmueble sito en calle Federico Rubio nº 61 se emplaza dentro de la delimitación legal del Conjunto Histórico Artístico de El Puerto de Santa María (Cádiz), declarado como tal por el Real Decreto 3038/1980 de 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.

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



En aplicación de la ley 39/2015, del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2520290 LQGBA-PHEOU-L17Y4 0F2093ED9BE683C4D8CA4313BA8D8C047FF163 Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaría.es) mediante el Código de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.elpuertodesantamaría.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPEDIENTE Nº: 2024/39/S277

CERTIFICADO

Asesoría Jurídica del Área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, de fecha 24 /06/2021.

4.-De acuerdo con el PEPRICHyE, los terrenos donde se emplaza el bien inmueble objeto del informe se clasifican como **suelo urbano**, determinándose su ordenación detallada más específica en los planos:

- a. Plano nº O.02 - Ordenación pormenorizada. Zonas de Ordenación.
- b. Plano nº O.03 - Alturas.
- c. Plano nº O.04 – Situación de las parcelas.
- d. Plano nº O.05-Niveles de protección y espacios públicos relevantes.
- e. Plano nº O.06 - Intervenciones admisibles.
- f. Plano nº O.11 – Protección Arqueológica.

El bien inmueble objeto del informe, tiene referencia catastral **7940903QA4574B0001HM**, calle Federico Rubio 61, para la que se establecen las siguientes determinaciones urbanísticas principales:

PARCELA CATASTRAL 7940903QA4574B
3D

Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
 CL FEDERICO RUBIO 61
 EL PUERTO DE SANTA MARIA (CÁDIZ)
 267 m²

Más información de la parcela

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES
Excel

7940903QA4574B0001HM CL FEDERICO RUBIO 61
 Residencial - 562 m² - 100,00% - 1975

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa MaríaUNIDAD ADMINISTRATIVA: _PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
URBANÍSTICA

EXPEDIENTE Nº: 2024/39/S277

CERTIFICADO

- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: **Zona de Ordenanza Residencial Barrio Bajo (BB)**
- ALTURA MAXIMA: **III plantas (B+2)**
- SITUACION DE LA PARCELA: **Parcela con edificación de valor patrimonial individual.**
- PROTECCION INDIVIDUALIZADA: **N3. Nivel Estructural (Ficha N3-56, que se adjunta).**
- INTERVENCIONES ADMISIBLES: **Obras tendentes a la buena conservación del Patrimonio Edificado y reforma menor y excepcionalmente, las obras a las que se refiere el punto 3 del artículo 6.2.10 de las Normas y Ordenanzas (Prevalece el CATALOGO)**
- PROTECCION ARQUEOLOGICA: **Patrimonio Arqueológico subyacente: Grado I
Patrimonio Arqueológico emergente: Clase C cuando las actuaciones propuestas excedan de las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.**

5.-A los efectos requeridos en la solicitud, resulta de aplicación lo establecido por las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE, con carácter general en:

- **TITULO II. Situación de las parcelas y condiciones de intervención, y más específicamente en su:**
 - Capítulo II. Condiciones para la intervención en la edificación.
- **TÍTULO III. De los usos en el Conjunto Histórico.**
- **TITULO IV. De las zonas de ordenación, y más específicamente en su:**
 - Capítulo I. Disposiciones generales.
 - Capítulo II. Condiciones particulares de la zona de ordenación Residencial - Barrio Bajo (BB).
- **TITULO VI. Disposiciones específicas para la protección y puesta en valor del patrimonio, y más específicamente en sus:**
 - Capítulo I. Generalidades.
 - Capítulo II. El Patrimonio arquitectónico y urbano.
 - Capítulo III. El Patrimonio arqueológico.
- **TITULO VII. El deber de conservación de la edificación y el Plan de descontaminación Visual.**
- **TITULO VIII. La intervención preventiva en actos de edificación y uso del suelo.**

Esta normativa puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://www.elpuertodesantamaria.es/uploads/2021/peprichye/05/005.pdf>

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa MaríaUNIDAD ADMINISTRATIVA: _PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
URBANÍSTICA

EXPEDIENTE Nº: 2024/39/S277

CERTIFICADO

Por su mayor trascendencia, se reseñan expresamente los siguientes artículos de las Normas y Ordenanzas:

Artículo 6.2.3. Alcance de la protección en los edificios catalogados y tipos de intervenciones asociadas.

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especifica en las fichas de catalogación de cada edificio, definiéndose los siguientes niveles:

1. Totalidad del conjunto.

Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura (espacial y arquitectónica), volumen y forma del mismo, y por tanto, sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

(...)

Artículo 6.2.4. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

1. Condiciones de parcelación: Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo 6.2.2 no podrán en general ser objeto de segregación ni de agregación, salvo que:

a. Sean el resultado de una intervención propuesta por el presente Plan Especial en alguna de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER), sean destinados a dotaciones públicas, o bien se determine expresamente en la ficha de Catálogo.

b. Supongan la recuperación del parcelario original. En estos casos se requerirá la aprobación previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico, y en su caso, de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

c. Sean agregaciones, que respetando los límites establecidos, respectivamente, en el apartado 3 del artículo 4.2.2 o en el apartado 2 del artículo 4.3.2, en las que intervenga una parcela con nivel de protección N4, siempre que dicha agregación no perjudique ninguno de los valores que justifican su protección. En estos casos se requerirá la aprobación previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico, y en su caso, de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

2. Condiciones de uso:

2.1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la Zona de Ordenación en que se encuentran ubicados. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Bienes Protegidos, prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de la Zona de Ordenación en la que estuvieran incluidos.

2.2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales (ocupación, altura, etc.) expresados en las presentes Normas y Ordenanzas con carácter general para parcelas sin edificaciones con valor patrimonial. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilitan.

3. Condiciones de edificación:

3.1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenación donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa MaríaUNIDAD ADMINISTRATIVA: PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
URBANÍSTICA

EXPEDIENTE Nº: 2024/39/S277

CERTIFICADO

3.2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se deberán aplicar las condiciones establecidas en las fichas así como en las presentes Normas y Ordenanzas en función del nivel de protección.

4. Instalaciones.

Se regirá por el régimen específico establecido en el Capítulo IV del Título VII, relativo al Plan de Descontaminación Visual.

5. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

5.1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

5.2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

5.3. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

6. Información sobre intervención en edificios catalogados

6.1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado se podrá solicitar del Ayuntamiento un informe-dictamen de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial, en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con las fichas del Catálogo.

6.2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deben tenerse presente las consideraciones que se derivan de "La Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

7. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes, salvo que se trate de las contempladas en el punto 5 anterior.

8. Supletoriamente, para lo no regulado por estas Normas y Ordenanzas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la Zona de Ordenación en que se ubique la parcela o edificio protegido.

9. Cualquier demolición que se pretenda acometer de elementos de los inmuebles catalogados que no esté prevista en el presente Plan Especial, deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley 14/2007, con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 6.2.7. Fomento de las actuaciones de rehabilitación en edificios catalogados para usos de interés general.

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa MaríaUNIDAD ADMINISTRATIVA: _PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
URBANÍSTICA

EXPEDIENTE Nº: 2024/39/S277

CERTIFICADO

1. De acuerdo con la voluntad de recuperación de las funciones dinamizadoras del Conjunto Histórico y Entorno en relación con la rehabilitación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los edificios considerados con los niveles 2, 3 y 4 del Catálogo de Bienes Protegidos que se destinen efectivamente a uso de Servicios Terciarios Turísticos, en sus categorías de establecimiento hotelero y apartamentos turísticos (del grupo Edificio/Complejo), o a cualquiera de las clases consideradas como equipamiento por este Plan Especial -de conformidad con las condiciones de regulación de uso establecidas en las diferentes Zonas de Ordenación-, se posibilitará en ellos la reforma general, incluyendo ampliaciones que no suponga remonte por encima de la altura máxima preexistente a fin de que puedan agotar la edificabilidad otorgada por la Zona de Ordenación, o bien si la construida es ya superior, puedan incrementar ésta en un máximo del quince por ciento (15%) siempre que no se perjudique su valor patrimonial y sea congruente en relación con el ancho de la calle y con su adaptación paisajística del entorno. A tal fin las condiciones de ocupación máxima de la Zona de Ordenación establecidas en el Título IV que resulten de aplicación serán reducidas en la proporción necesaria para su admisibilidad.

2. De ejercitarse la facultad dada en el apartado anterior por el titular de la parcela, la autorización estará condicionada a que la parcela quede afecta al uso hotelero y/o de equipamiento, con inscripción de dicha afectación en el Registro de la Propiedad. En todo caso, si tras la autorización pretendiese alterarse el uso hotelero o de equipamiento la parcela se registran en cuanto a usos compatibles o alternativas por el régimen establecido por el artículo 4.4.5 aun cuando no cuente con calificación expresa de Servicios Terciarios Turísticos (H). Si la solicitud lo es para ser destinada a equipamiento, la parcela tras su autorización quedará sujeta a las condiciones de usos establecidos en el artículo 4.6.6 para los equipamientos. En ambos casos, se restituirá el techo que otorga específicamente este Plan Especial a la parcela, pudiéndose contemplar excepcionalmente, la indemnización sustitutoria del exceso de aprovechamiento urbanístico materializado.

Artículo 6.2.10. Régimen general de los inmuebles con Nivel 3 del Catálogo.

1. Alcance de la Protección. Para cada inmueble catalogado con este Nivel, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general el Nivel 3 protege la concepción global del edificio, su estilo arquitectónico, tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección, con carácter general, se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar básicamente su forma y dimensiones. No se permite la segregación, salvo los supuestos excepcionales a que se refiere el artículo 6.2.4 apartado 1.

2. Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

3. Intervenciones admisibles:

3.1. En los inmuebles catalogados con Nivel 3 se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial en aquellos elementos edificados que queden fuera de la catalogación, y siempre dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. La intervención de reforma parcial puede ser objeto de exclusión en algunos inmuebles catalogados con este Nivel 3 si así se explicita en su ficha. Asimismo, la ficha puede admitir las obras de reforma general, en consideración a las características propias del bien individualizado en la ficha.

3.2. Se prohíbe la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Si se respetan las condiciones de la Zona de Ordenación a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, se admiten las obras de ampliación obtenidas por la construcción de entreplantas en las

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa MaríaUNIDAD ADMINISTRATIVA: _PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
URBANÍSTICA

EXPEDIENTE Nº: 2024/39/S277

CERTIFICADO

zonas que por su altura lo permita, y las de colmatación de espacios libres interiores no cualificados u ocupados por edificaciones marginales. También las ampliaciones de parte de la última planta si concurren las condiciones del apartado 2.2 del artículo 4.2.11 y apartado 2.2 del artículo 4.3.6, y siempre sujetas a las limitaciones indicadas en estos preceptos.

3.3. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen; debiendo aportarse un proyecto de reposición siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso, de otras Administraciones competentes, que establecerá las directrices de intervención, el ajuste a la tipología del edificio anteriormente existente y la recuperación de elementos ornamentales de interés.

4. Usos admisibles. Se aplicará el mismo régimen de usos que el establecido en el artículo anterior para el Nivel 2.

NOTA: En lo no regulado específicamente por el PEPRICHyE, se atenderá a las determinaciones del PGMO 92.”



Fecha de Salida: 13/06/2024 13:31:00
 FIRMAS
 1. Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PROPOSTA FIRMADO 12/06/2024 14:59
 2. Vicesecretario Accidental del Ayuntamiento de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CERTIFICA 12/06/2024 14:59
 3. Teniente de Alcalde Delegada de Planificación Urbana del Ayuntamiento de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARÍA, VISTO BUENO 13/06/2024 10:59

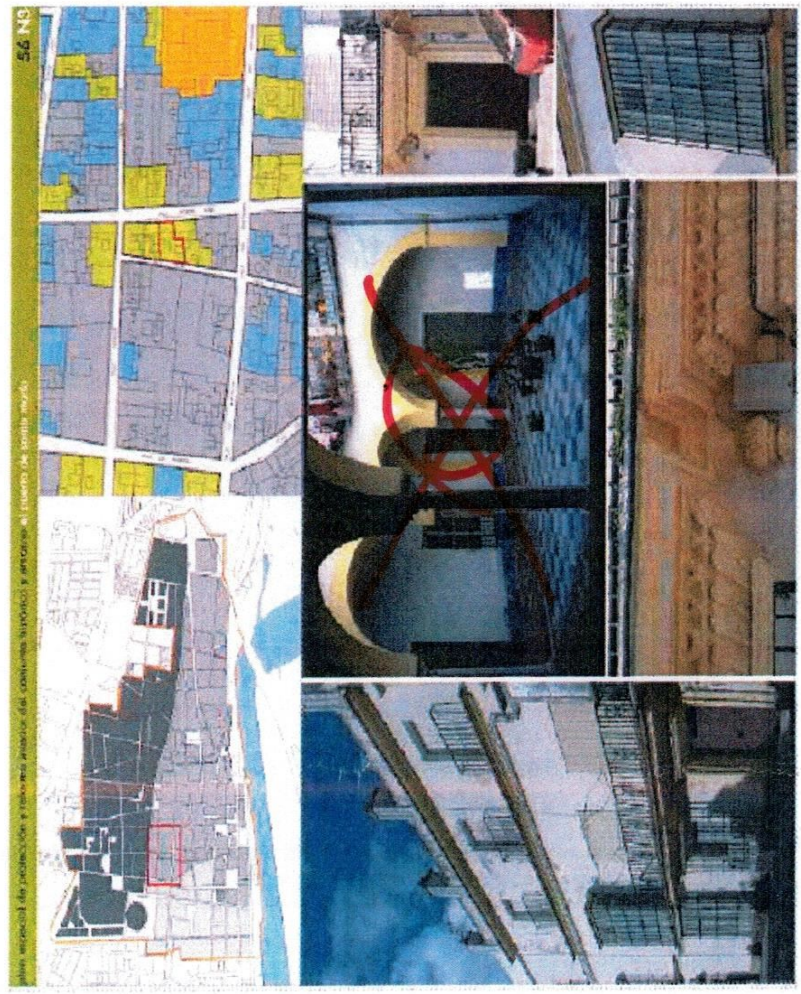
Código para validación: LQGBA-PHEOU-L17Y4
 Fecha de emisión: 13 de Junio de 2024 a las 13:32:34
 Página 8 de 9



UNIDAD ADMINISTRATIVA: PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
 EXPEDIENTE N°: 2024/39/S277

CERTIFICADO

1. IDENTIFICACIÓN INMUEBLE
 Referencia catastral: 2746792JAN042/46
 Sector: Urbanístico
 Situación: Financiaro Rural de
2. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE
 Tipo: Urbano
 Construcción: 1970
 Construcción: 1970
 Construcción: 1970
3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
 Valoración: 1.000.000,00 €
4. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN
 Tipo: Urbano
 Construcción: 1970
5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS
 Tipo: Urbano
 Construcción: 1970
6. OBSERVACIONES



En aplicación de la Ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2520290 LQGBA-PHEOU-L17Y4 0F2083ED9BE683C4D8C8CA43138A8D8C8474FF163 Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de validación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.elpuertodesantamaria.es/portal/verificar/documentos-40/dioma=1>