

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA VP1.1 DEL SECTOR CAMINO DEL JUNCAL

SITUACIÓN:

PARCELA VP1.1 DEL P.P.-CN1 "CAMINO DEL JUNCAL".

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

PROMUEVE:

SUVIPUERTO S.A.

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

CIF: A-11.316.999

ARQUITECTOS:

D. SANTIAGO ÁNGEL PÉREZ BARREDA

D. JAIME ALFONSO MÁRQUEZ ESCUDERO

I. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. Antecedentes

1.2. Agentes

1.3. Objeto y justificación de la formulación del documento

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Planeamiento vigente

2.2. Normativa y legislación urbanística vigente

2.3. Información urbanística

2.3.1. Situación y delimitación

2.3.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

2.3.3. Plan Parcial sector "Camino del Juncal".

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

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PROPUESTA

3.1. Objetivos y criterios de diseño de la propuesta

3.2. Propuesta de ordenación

3.3. Parámetros generales.

II. PLANIMETRÍA

SIT-01. Situación. Emplazamiento. Calificación urbanística.

ORD-01. Propuesta de ordenación. Usos. Alineaciones y rasantes. Alturas. Parcelas georreferenciadas.

A. MEMORIA

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

El presente Estudio de Detalle afecta a la parcela VP1.1 del Plan Parcial CN-1 "Camino del Juncal", en la localidad del El Puerto de Santa María, con el fin de desarrollar la ordenación volumétrica y edificada tras la aplicación del Decreto Ley 1/25, del 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

La Empresa Municipal SUVIPUERTO S.A. ha adquirido dichas parcelas con objeto de promover viviendas de promoción pública.

1.2. AGENTES.

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

Promotor.

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

Autores del documento.

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

1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION DEL DOCUMENTO.

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

Por otro desde el artículo 27 del Reglamento de la LISTA, se recogen las "actuaciones de mejora urbana":

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.
2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.
3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.
 1. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.
 4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

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

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

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

- **Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.**
- **Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano.**

En base a lo recogido se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto establecer alineaciones y rasantes, definir alturas y volúmenes, y su correcta integración en sus colindantes más próximas. El resto de las condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones a realizar, serán las que establece el Plan Parcial CN1 "Camino del Juncal". Como justificación del cumplimiento de los límites establecidos a los estudios de detalle en el artículo 71 de la LISTA, cabe añadir:

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

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.

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

Resulta de aplicación la Modificación del PGOU de El Puerto de Santa María relativa a los terrenos en el sector "Camino del Juncal", que fue aprobada definitivamente en la Orden del 29 de octubre de 2010 de la Consejería de Obras Públicas y vivienda (publicada en el BOJA nº226 de 19-11-2010). Este documento fue alterado a través de la Modificación No Estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (Cádiz) en el sector "Camino del Juncal", aprobada definitivamente por el Pleno de este EXMO. Ayuntamiento con fecha 11 de abril de 2.013 (publicado en el BOP nº143 de 29 de abril de 2.013).

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 Parcial CN-1 del sector "Camino del Juncal" y sus sucesivas modificaciones.
- Proyecto de Reparcelación del sector "Camino del Juncal" aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28 de abril de 2.011.
- 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).

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 el desarrollo del mismo que se contiene en el artículo 94 del Reglamento de la LISTA:

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.

El presente Estudio de Detalle no modifica la ordenación urbanística detallada. El Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece:

Artículo 78. La ordenación urbanística detallada.

1. La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.
2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:
 - a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de la caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.

El presente Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de la ordenación urbanística detallada, definida por su uso global y uso pormenorizado.

- El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.3.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

La manzana VP1.1 del Sector "Camino del Juncal" tiene la consideración de suelo urbano.

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

Artículo 13. Suelo Urbano.

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

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

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

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

La manzana VP1.1 se encuentra completamente urbanizada y dicha urbanización fue recepcionada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Por ello tiene la condición de solar.

- Dicho solar tiene forma trapezoidal, teniendo unas dimensiones de 97,60 metros por 68,00 metros, en su espacio intermedio. La superficie total de la parcela es de 6.632,42 m², según Catastro, y su referencia es 9162501QA4596A0001FP.

En la actualidad dicho solar linda en su colindante este con la calle Milagros Muñoz Gil, en su colindante oeste con la calle Mercedes García Mateos, en su colindante sur con la calle Enrique Valle Rincón, y en su colindante norte con la parcela VP1.2.

2.3.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La parcela se encuentra sin edificar. Sobre la misma no hay tampoco infraestructuras ni redes a considerar.

2.3.3. PLAN PARCIAL SECTOR "CAMINO DEL JUNCAL".

En el Plan Parcial en las normas urbanísticas, en su artículo 56, "Condiciones de particulares de volumen y forma de la edificación", se refiere sobre las alturas:

1. Altura de las edificaciones.

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

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

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

De la lectura literal se puede interpretar que las alturas de la edificación solo vienen determinadas por la anchura de las calles a las que da la edificación. La realidad es que la ordenación planteada en el plano 1 "Zonificación" y en el plano 3 "Ordenación con Sistemas Generales" se introducen correcciones sobre el criterio descrito en el artículo 56. La finalidad de este artículo, transcrito del PGOU de la MC1, es establecer unas alturas máximas según las distancias existentes entre edificaciones. La MC1 es aplicable, con carácter general, a las áreas de borde de la ciudad histórica

y a las zonas de extensión de la ciudad, donde se ha producido ya esta tipología. Se trata de garantizar, en zonas en las que a ambos lados del vial se desarrolla la misma tipología MC1, el soleamiento y ventilación adecuados a las edificaciones.

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

En aplicación literal del articulado, en alguna de las manzanas del ámbito se podrían desarrollar PB+4 al ser los viales mayores de 13,00 m, es el caso que nos ocupa, ya que las calles Mercedes García Mateos, la calle Enrique Valle Rincón y la calle Milagros Muñoz Gil, tienen una anchura de 15,00 metros. Por ello se podría llegar a proponer una altura máxima de edificación de PLANTA BAJA + IV.

Además, en la calle Milagros Muñoz Gil, la edificación se sitúa frente a un campo de fútbol, lo que hace que la futura edificación se encuentre a una distancia mayor de 13,00 metros, de cualquier otra edificación u obstáculo visual, por lo que la altura podría subir hasta la planta baja + IV.

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

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

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

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

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

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

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

- a) **Condiciones de parcela:** La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
- b) **Condiciones de uso:** El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
- c) **Condiciones de la edificación:** La edificabilidad y el resto de parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante

de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

- d) **Régimen urbanístico:** A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

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

Concretamente, si se extrae el párrafo siguiente:

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

Y dentro de este apartado:

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

La aplicación de este punto lleva a proponer, de cara a garantizar el espíritu del decreto de Medidas Urgentes, el aumento de 1 planta en la parcela que nos ocupa, para poder materializar el incremento de densidad y edificabilidad.

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

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

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

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

En base a todo lo contemplado anteriormente, tanto en el Plan Parcial del sector "Camino del Juncal", como en el Decreto Ley 1/25, la parcela resultante quedaría con los siguientes datos y condicionantes urbanísticos:

Situación de la parcela	PARCELA SIN EDIFICAR
Nivel de Protección	SIN PROTECCIÓN
Superficie parcela	SOLAR (sup.= 6.632,42 m ²)
Alineación exterior	ALINEADA A VIAL
Tipología	MC-VPO (manzana cerrada)
Altura	BAJA + IV
Número de viviendas	176
Uso	Residencial, garajes y comercial

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PROPUESTA

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO DE LA PROPUESTA.

Los objetivos de la propuesta son los siguientes:

- Mejora de relaciones en el interior del parcelario, a tal fin, se propone el uso residencial sobre la parcela originaria, con la finalidad de completar la manzana residencial en la que se integra, mediante la disposición de un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural.
- Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

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.

3.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

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

- El uso destinado a la parcela es será de vivienda protegida.
- Las alineaciones que se proponen son las establecidas desde la normativa, es decir alineadas a los diferentes viales existentes y consolidados, y retranqueándose 13 metros de la parcela VP1.2, e incluso mayor distancia de cualquiera de los frentes edificados del resto de parcelas. Por ello se establece una altura máxima de edificación de PLANTA BAJA + IV.

3.3. PARÁMETROS GENERALES.

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

Superficie parcela	SOLAR (sup.= 6.632,42, m ²)
Alineación exterior	ALINEADA A VIAL
Altura	BAJA + IV
Número de viviendas	176
Construcciones por encima de la altura máxima	Según ordenanza Residencial manzana cerrada, condiciones particulares de forma de la edificación, punto 2. Áticos.
Densidad de vivienda	La resultante de aplicar normativa plan parcial
Uso	Residencial, comercial y garajes

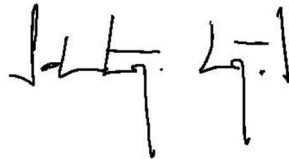
Tal y como se ha recogido en puntos anteriores, se posibilita la implantación de una planta más, según las determinaciones marcadas en los planos (y la aplicación del artículo 56 del Plan Parcial), al objeto de posibilitar un incremento de densidad de vivienda y edificabilidad recogidos en el Decreto Ley 1/25 en caso de aplicación de este. En ese sentido cabe destacar que la volumetría propuesta en este Estudio de Detalle no permite una edificabilidad

mayor a la que se obtiene desde el Decreto Ley 1/25, ni una altura mayor a la dispuesta en el art. 56 del Plan Parcial y que se obtiene tras la lectura del mismo articulado.

De cualquier modo, la aplicación de este Estudio de Detalle y sus parámetros urbanísticos deberán desarrollarse en el correspondiente Proyecto Básico de edificación.

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

En el Puerto de Santa María, a 14 de enero de 2.026



Santiago A. Pérez Barreda

Arqtº. Col. en C.O.A.S. nº 4627



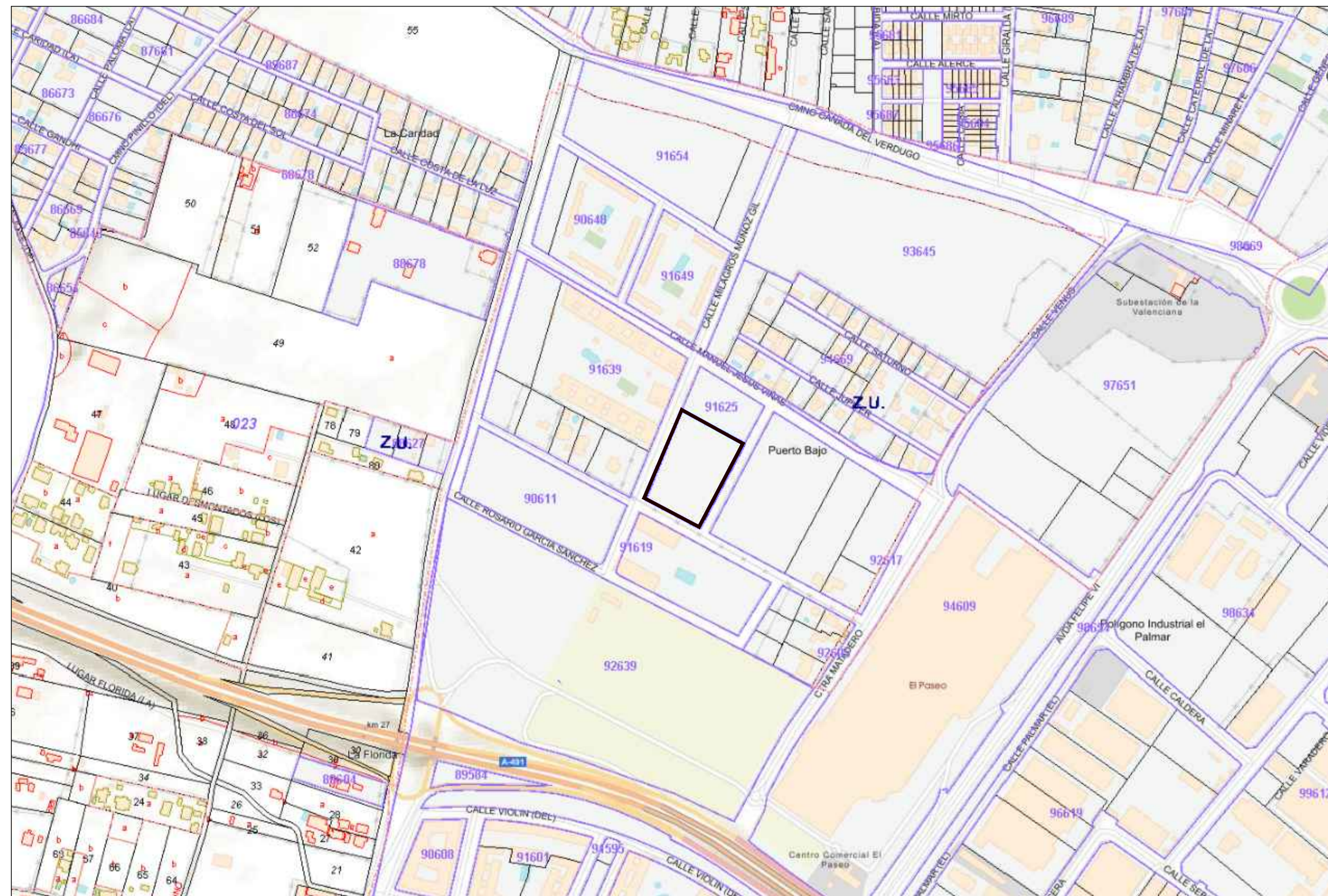
Jaime A. Márquez Escudero

Arqtº. Col. en C.O.A.S. nº 4283

B. PLANIMETRÍA



LOCALIZACIÓN DE PARCELA EN VISTA AÉREA.

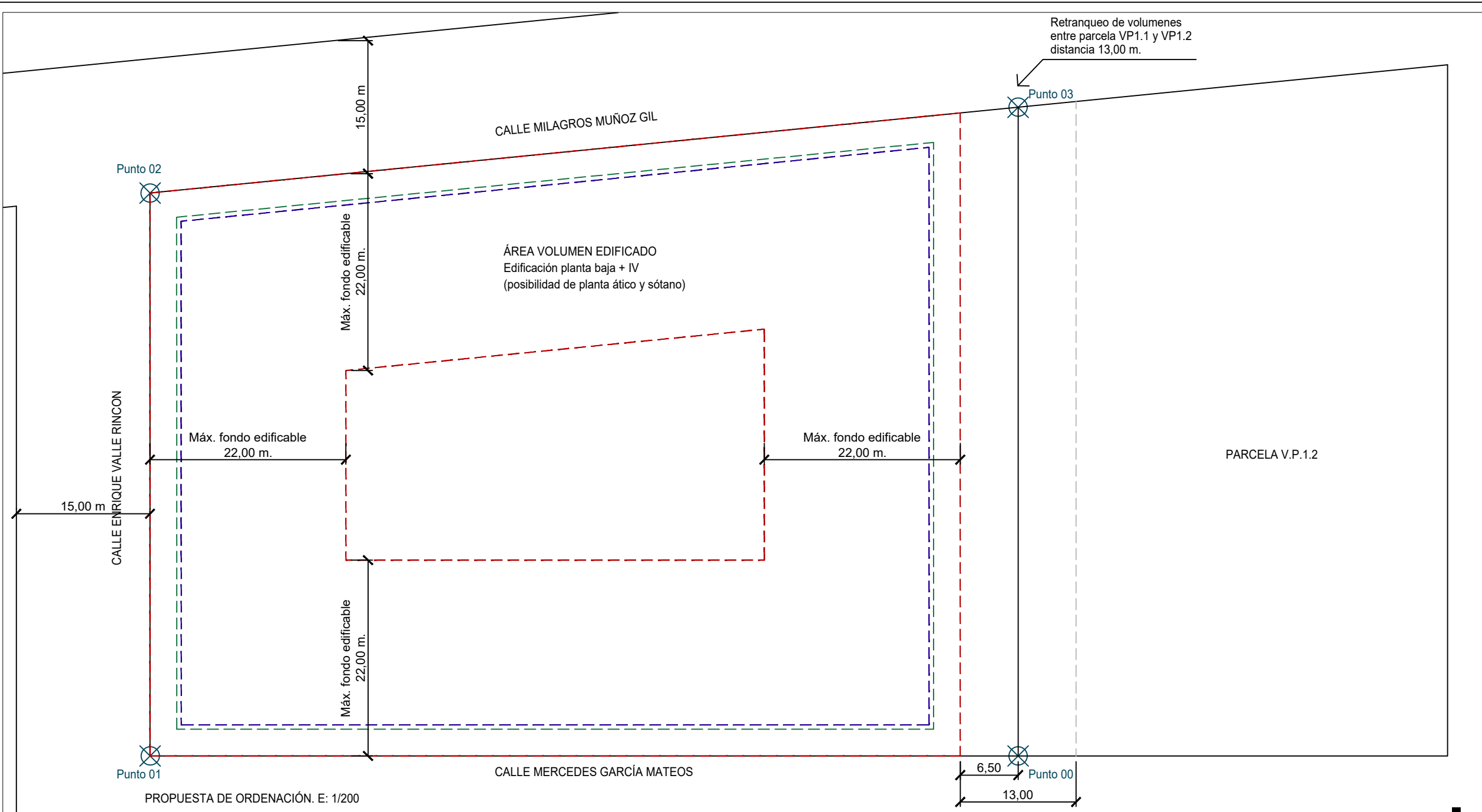


PLANTA DE LOCALIZACIÓN EN CARTOGRAFÍA CATASTRAL.



LOCALIZACIÓN DE PARCELA EN PLANIMETRÍA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE PARCELAS

Escala	varias	ARQUITECTURA
SIT-01		
Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA VP1.1 DEL SECTOR "CAMINO DEL JUNCAL"	
Localización	PARCELA VP1.1 DEL P.P. CAMINO JUNCAL, C.P. 11.500, PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ	
Fase	Fecha	ENERO 2025
Designación	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	
Promotor	SUVIERTO, C.F. A-11.316.999	
Arquitecto	JIMÉ A. MARQUEZ ESQUERDO, SANTIAGO A. PÉREZ BARRERA	



Punto	Coord. X	Coord. Y
Punto 0	749215,59	4056238,79
Punto 1	749112,12	4056151,55
Punto 2	749115,54	4056179,74
Punto 3	749150,38	4056271,29

ÁREA VOLUMEN EDIFICADO
Edificación planta baja + IV
(posibilidad de planta ático y sótano)

PARCELA V.P.1.2

PROPUESTA DE ORDENACIÓN. E: 1/200

Diedro contenedor a una altura de 3,50 m. y planos de cubierta de inclinación máxima 45° trazados desde cornisas de fachada.

- Línea de fondo edificable
- Límite retranqueo en planta baja
- Línea de retranqueo de ático.
- Línea retranqueo fachada parcela VP1.2



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

Escala: 1/200

ARQUITECTURA
ORD-01

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA VP1.1 DEL SECTOR "CAMINO DEL JUNCAL"

Localización: PARCELA VP1.1 DEL P.P. CAMINO JUNCAL C.P. 11.500. PUERTO DE SANTA MARÍA CÁDIZ

Fase: ESTUDIO DETALLE Fecha: ENERO/2026

Designación: PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Promueve: SUVIPUERTO CIF: A-11.316.999

Arquitectos: JAIME A. MÁRQUEZ ESCUDERO Nº COAS-4293 SANTIAGO A. PÉREZ BARREDA Nº COAS-4627

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

MABE
 arquitectos