

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS  
PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS  
SERVICIOS CONSISTENTES EN LA REDACCIÓN DE  
UN PLAN DE REFORMA INTERIOR Y UNA  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA PARA  
LLEVAR A CABO UNA ACTUACIÓN DE  
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL ENTORNO  
DEL MONASTERIO DE LA VICTORIA EN EL PUERTO  
DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).  
(24.012.IM.213.PY.09)**

**24/07/2024**

### ÍNDICE

1	OBJETO DEL PLIEGO .....	3
2	ANTECEDENTES.....	3
3	DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS .....	3
3.1	ÁREA DE ACTUACIÓN .....	3
3.2	MARCO NORMATIVO .....	5
3.3	TRABAJOS A REALIZAR .....	6
3.4	OTROS DOCUMENTOS .....	9
3.5	VISADO COLEGIAL .....	9
4	CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE LOS TRABAJOS.....	10
4.1	METODOLOGÍA DEL DOCUMENTO.....	10
5	MEDIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO .....	10
5.1	MEDIOS FACILITADOS POR SIEPSE. ....	10
5.2	MEDIOS APORTADOS POR EL ADJUDICATARIO.....	11
6	EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	12
6.1	PRESTACIONES A CARGO DE SIEPSE .....	12
6.2	PRESTACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO .....	12
6.3	PROGRAMA DE ENTREGA DEL PROYECTO .....	13
6.4	DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR POR EL ADJUDICATARIO .....	15
6.5	CORRECCIONES Y ADICIONES A LOS TRABAJOS.....	15
6.6	RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE DOCUMENTOS .....	16
6.7	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO .....	16
7	ANEXOS.....	16

La Sociedad de INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS Y DE SEGURIDAD DEL ESTADO, S.M.E., S.A. (SIEPSE), con domicilio social en Madrid, calle de Claudio Coello nº 31, 5ª planta ha aprobado el siguiente Pliego:

### 1 OBJETO DEL PLIEGO

El presente pliego tiene por objeto determinar todas las funciones y trabajos que deberá desarrollar el adjudicatario para una correcta ejecución del contrato, así como para confeccionar la oferta técnica.

### 2 ANTECEDENTES

La Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado, en adelante SIEPSE, es una empresa pública que forma parte de las sociedades a las que hace referencia la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas en su artículo 166.2, estando incluida en las denominadas “empresas de inversión” del Grupo Patrimonio. Desde 1992 hasta marzo de 2018, la Sociedad (entonces SIEP S.A.) tuvo como misión gestionar los sucesivos Planes de Amortización y Creación de Centros Penitenciarios.

### 3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

La Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado (SIEPSE) es el propietario mayoritario de los terrenos que son objeto de este desarrollo urbanístico en el presente Pliego. Tras la aprobación en su día de la Revisión del Plan General, SIEPSE impulsó el desarrollo urbanístico del ámbito conformado por el Área de Reforma Interior de uso residencial, ARI-08 Monasterio de la Victoria, mediante un Estudio de Detalle, obteniéndose todos los informes positivos y siendo objeto de aprobación, si bien, el mismo ha quedado afectado por la nulidad del Plan General de 2012 cuyos parámetros desarrollaba la propuesta presentada.

Una vez aprobada y entrado en vigor tanto la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como los Reglamentos que la desarrollan (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021), procede ahora, tras diversas reuniones de coordinación con los técnicos del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, desarrollar el ámbito a través de una Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior (ATU-RI), que permita viabilizar el desarrollo cuya tramitación estaba practicante finalizada, todo ello en paralelo a la redacción por parte del municipio del avance del nuevo Plan General.

Por tanto, el presente expediente tiene por objeto la contratación de los trabajos de redacción y tramitación del PLAN DE REFORMA INTERIOR (en adelante PRI) del ARI-08 del PGOU de Cádiz, así como la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, (caso de ser necesario, y tal y como se explicará más adelante), hasta su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Cádiz.

El adjudicatario realizará todas las labores necesarias, detalladas más adelante, para la redacción de los trabajos urbanísticos relativos a la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior. Se identifica como Documento 1.

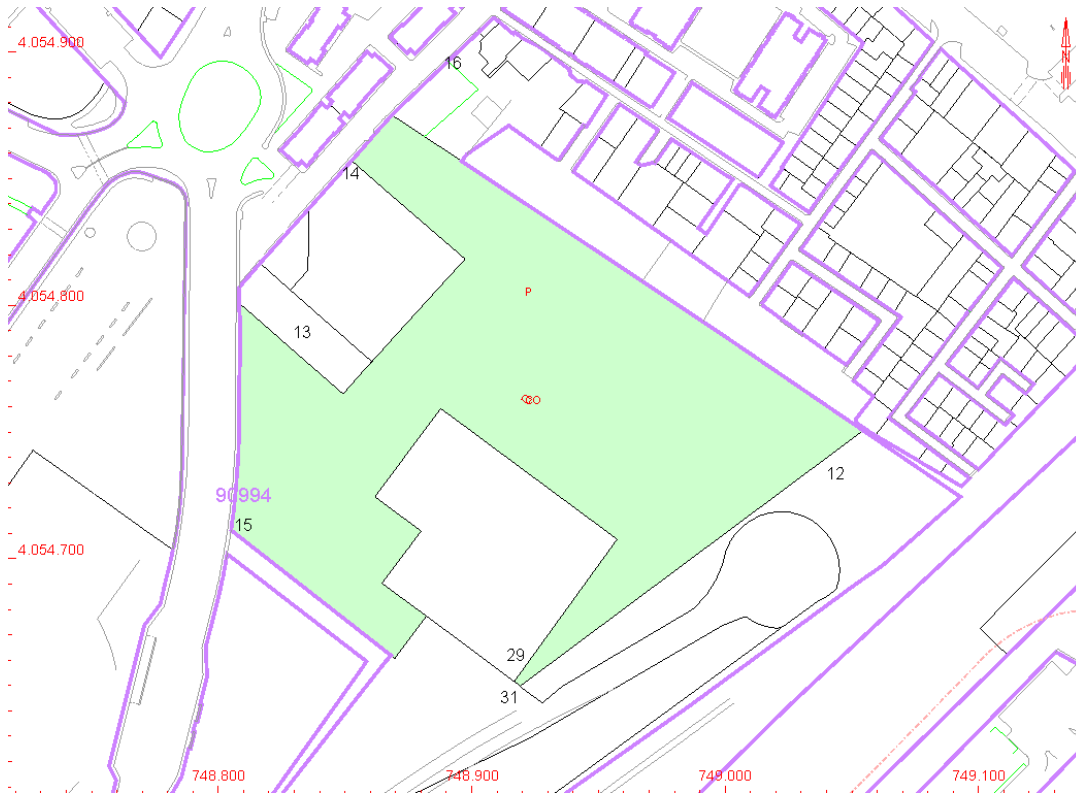
Además, de acuerdo a la Disposición Final Única del Reglamento, los planes de reforma interior estarán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, pero resultará preceptivo realizar el trámite de Consulta Previa como elaboración del PRI, ya que deberá existir pronunciamiento expreso de Medio Ambiente caso de eximirse o no de la necesidad de EAE. Este trabajo que se identifica como Documento 2.

#### 3.1 ÁREA DE ACTUACIÓN

Los terrenos incluidos dentro del ámbito son suelos que el PGOU vigente clasifica como suelo urbano consolidado en el entorno del Monasterio de La Victoria, que son objeto de este desarrollo a través de un Plan de Reforma Interior, y se encuentran ubicados al noroeste del centro del casco urbano, junto al

Monasterio de la Victoria y conforman un vacío urbano junto a la nueva estación de autobuses, y muy próxima a la Estación de Tren de El Puerto de Santa María.

La referencia catastral de la parcela propiedad de SIEPSE es 9099415QA4599G0001RM.





### 3.2 MARCO NORMATIVO

#### Planeamiento urbanístico

El planeamiento vigente del municipio está integrado por el Plan General Municipal de Ordenación 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). También cuenta con diversas Modificaciones Puntuales del P.G.M.O y planeamiento de desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del P.G.M.O.

#### Normativa autonómica

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía.
- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

- 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 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones.

### Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 22/1988 de 28 de julio, de costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, reglamento general de costas.
- 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.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y 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.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

### Normativa Europea

- Directiva 2001/42/CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

## 3.3 TRABAJOS A REALIZAR

El trabajo a contratar es la redacción de un plan de reforma interior (PRI), el cual establecerá la delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística. Todo ello, como continuación de la ordenación en su día propuesta por el Estudio de Detalle aprobado inicialmente el 30/03/2017 y las determinaciones recogidas en el Convenio Urbanístico para el desarrollo de la parcela del antiguo penal y Monasterio Nuestra Señora de “La Victoria” suscrito el 6/02/2003 entre el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y la entonces denominada Sociedad Estatal Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A.

Para la redacción del PRI se deberá atender a la normativa prevista en la legislación descrita en el punto 2.2, deberá así mismo respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV del Reglamento (artículos 79 a 83), así como tendrá en consideración los siguientes acuerdos que son parte necesaria de información para la propuesta del trabajo a desarrollar:

- La delimitación del área que conforma el PRI deberá incluir a efectos de ordenación todo el ámbito BIC del Monasterio de la Victoria, los cuales quedarán excluidos a efectos de cómputo de aprovechamiento los terrenos ya obtenidos por el Ayuntamiento.
- La superficie de los terrenos que conformarán el ámbito del PRI deberá tener unos límites claros y definidos: el límite oeste del ámbito discurre el trazado actual de la carretera N-IVa y en el sur existe una zona de estacionamiento en superficie. En el límite sur y este, el ámbito linda con terrenos propiedad de Adif, los cuales conformarán áreas adscritas al ámbito que formarán parte del área

de reparto generando derechos en el PRI a su titular (ADIF) en base al convenio suscrito entre el Ayuntamiento y ADIF.

- En cuanto a las reservas y estándares dotacionales, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 "reservas y estándares dotacionales".

Para establecer la ordenación urbanística detallada, se redactará un Plan de Reforma Interior (PRI) que deberá ser justificado convenientemente. Además de acuerdo a la LISTA, resultará preceptivo realizar el trámite de Consulta Previa como elaboración del Avance.

El PRI se encontraría igualmente sometido en principio al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, que se presupone del tipo simplificado, conforme a la Disposición final quinta de la LISTA, se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), artículo 40 de la misma apartado 4. Ahora bien, atendiendo al apartado 3 de la Disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA, resulta necesario someter al órgano ambiental competente su pronunciamiento al respecto de someter o no al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

### **3.3.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

El planeamiento vigente del municipio está integrado por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO en adelante) 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). También cuenta con diversas Modificaciones Puntuales del P.G.M.O y planeamiento de desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del P.G.M.O.

Este conjunto de documentos han sido objeto de adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de 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).

Estos ámbitos están incluidos dentro de las actuaciones de suelo urbano previstas por el Plan General ahora vigente: PERI-CC-14 y ED-CC-16, las cuales a su vez están integradas dentro del Área de reparto SU-23.

### **3.3.2 BIC MONASTERIO DE LA VICTORIA**

El Decreto 480/2012, de 31 de julio, por el que se inscribe en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, el Antiguo Monasterio de La Victoria, en El Puerto de Santa María (Cádiz). (BOJA núm. 159, de 14 de agosto de 2012). En la ficha del catálogo se delimita el ámbito del BIC y el entorno del mismo.

### **3.3.3 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE)**

El PEPRICHyE fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María el 28 de abril de 2021. En él se delimitan una serie de Actuaciones Específicas de Revitalización (AER), en concreto, la AER-21 incluye la mayor parte de los terrenos pertenecientes al PERI-CC-14 definido por el PGMO.

### **3.3.4 OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesario una Actuación de Reforma Interior en suelo urbano en desarrollo. El Plan de Reforma Interior contendrá la

documentación establecida en el artículo 90.3 de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 91 y artículo 85 del Reglamento general de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre LISTA.

Deberá asimismo respetar los criterios de sostenibilidad de la LISTA (art.79 a 83) y las reservas dotaciones del art.82 del Reglamento.

El PRI, deberá incluir además, los documentos necesarios para su tramitación ambiental estratégica, Impacto sobre la salud, informe acústico, estudio de tráfico y movilidad urbana.

En la elaboración del PRI se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la normativa general, la normativa sectorial específica y todas las ordenanzas y normas municipales que sean de aplicación a la actuación prevista.

Los trabajos de redacción del PRI, incluyen todos los documentos, estudios, informes, consultas a organismos y administraciones, compañías suministradoras, toma de datos, estudios, asistencias técnicas puntuales para el asesoramiento durante la redacción y tramitación, etc... así como las adaptaciones necesarias que resulten como consecuencias de los informes sectoriales emitidos al objeto de obtener la aprobación definitiva del documento. Para la debida ejecución de estos trabajos se deberán llevar a cabo las tareas de gestión documental, control de calidad y aseguramiento del cumplimiento de la legislación vigente y seguimiento de las tramitaciones.

### **3.3.5 OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE).**

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del PRI tiene como objeto la integración de los aspectos ambientales de dicho plan, para lo que resulta necesario la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) correspondiente, en los que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del mencionado plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico.

El PRI se encontraría sometido en principio al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, que se presupone del tipo simplificado, conforme a la Disposición final quinta de la LISTA, se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), artículo 40 de la misma apartado 4. Ahora bien, atendiendo al apartado 3 de la Disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA:

*“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:*

*c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al [artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre](#). Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”*

Se entiende que para la aplicación de este apartado, se precisaría pronunciamiento expreso de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, debiendo aportarse con este fin, informe justificativo de la innecesidad de someter dicho instrumento de ordenación urbanística detallada a Evaluación Ambiental Estratégica, sirviendo para ello el trámite del Avance del PRI como consulta previa.



El EsAE contendrá la documentación mínima y necesaria que se establezca en la normativa ambiental y sectorial vigente. A este respecto, habrán de tenerse presente las disposiciones contenidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA) y en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo LGICA), y demás normativa ambiental de aplicación de todo orden territorial, así como cualquier modificación legislativa que surja de dicha legislación o de criterios interpretativos por parte de los tribunales.

### **3.3.6 OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.**

La Disposición final cuarta de la Ley LISTA, sobre la Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, establece en su artículo 56 que:

“1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

...”

El objeto del documento es valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población del POU, y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos, y obtener el informe de evaluación del impacto en salud, que será emitido por la Consejería competente en materia de salud pública, sobre la valoración del impacto en la salud realizada.

El contenido y su elaboración se regirá por lo dispuesto en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **3.4 OTROS DOCUMENTOS**

#### **3.4.1 Documentación que se dispone a disposición de los licitadores.**

Se entregará como parte necesaria para elaborar la oferta técnica, los siguientes documentos:

- Convenio Urbanístico para el desarrollo de la parcela del antiguo penal y Monasterio Nuestra Señora de “La Victoria” suscrito el 6/02/2003 entre el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y la entonces denominada Sociedad Estatal Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A.
- Decreto 480/2012, de 31 de julio, por el que se inscribe en el Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz, como bien de interés cultural, con la tipología de monumento, el Antiguo Monasterio de la Victoria, en El Puerto de Santa María (Cádiz).
- Ficha del Área de Reparto del Área de Reforma Interior-08 Monasterio de la Victoria.

### **3.5 VISADO COLEGIAL**

El coste del visado de todos los Proyectos redactados y firmados por el adjudicatario y/o SIEPSE correrán por cuenta de SIEPSE quien los abonará al Adjudicatario en factura aparte. Sin embargo, se encuentran incluidos en la oferta todas las gestiones con el colegio o colegios profesionales para el visado, como son la cumplimentación de impresos y la organización de los documentos del proyecto (memoria, anexos, planos, ...) del proyecto en las carpetas o archivos que el colegio o colegios indique para su visado digital.

El adjudicatario realizará toda la gestión y tramitación del visado del proyecto que será firmado por un técnico de SIEPSE perteneciente al Departamento de Gestión Patrimonial. A dicho técnico corresponderá solo la firma de los planos y documentos en su caso. La cumplimentación de los diferentes documentos correrá a cargo del adjudicatario con los datos que le sean facilitados por SIEPSE previa petición de los mismos.

## 4 CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE LOS TRABAJOS

### 4.1 METODOLOGÍA DEL DOCUMENTO

El Artículo 77 de la LISTA establece que resulta preceptivo realizar el trámite de Consulta Previa como elaboración del Avance. El desarrollo urbanístico, como ha quedado justificado en los apartados anteriores, debe llevarse a cabo mediante un PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El Plan de Reforma Interior incluirá la documentación establecida en el artículo 90.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el artículo 85 del Reglamento General de la Ley 7/2021 complementándose con el siguiente contenido:

- a) Se incorporará a la Memoria de Información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
- b) Se incorporará a la Memoria de Ordenación la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
- c) Formará parte de la Memoria de Gestión y Ejecución:
  - Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
  - Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 del Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Se hace especial hincapié en la calidad gráfica de los planos en pdf y papel. Para ello se requerirá una elección adecuada de plumillas, espesores y tipos de línea y un rigor gráfico y descriptivo exhaustivo y de gran precisión, siendo consecuente con lo que se detalla en el BEP y el nivel de detalle especificado en el LOD. En caso que no se atienda el requerimiento anterior, no se aceptará la documentación gráfica entregada. Se intentará evitar que los planos en pdf sean creados a partir de jpg, y así evitar pixelizados de planos y deficiencias en la calidad de los planos. En este sentido solo se permitirá las infografías en este formato. Los planos en PDF no tendrán un tamaño superior a 20Mb

## 5 MEDIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

### 5.1 MEDIOS FACILITADOS POR SIEPSE.

SIEPSE facilitará al adjudicatario, una vez formalizado el contrato:

- Toda la documentación que considere necesaria para la correcta redacción del contrato.

### 5.2 MEDIOS APORTADOS POR EL ADJUDICATARIO.

El licitador será una persona física o sociedad jurídica que disponga como mínimo con un equipo multidisciplinar para llevar a cabo el desarrollo de este pliego de condiciones.

El licitador aportará los recursos humanos y materiales para el completo desarrollo del trabajo adjudicado, con relación detallada de los medios de oficina y ofimáticos puestos a disposición del contrato.

SIEPSE y el Adjudicatario mantendrán un estrecho contacto durante el desarrollo de los trabajos, con el fin de realizar los necesarios intercambios de información de acuerdo a la planificación aprobada, de manera que las aprobaciones por SIEPSE de las diferentes partes de los Proyectos, permitan cumplir los objetivos del presente contrato.

#### 5.2.1 Aseguramiento de responsabilidades

Serán a cargo del Adjudicatario, todos los daños y perjuicios que durante la realización de los trabajos encomendados o durante la ejecución o explotación de las obras proyectadas se causen tanto al adjudicador como a terceros, por defectos e insuficiencias técnicas del proyecto o por los errores, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo hubiere incurrido.

Sin perjuicio de las responsabilidades establecidas para las partes en el Contrato, así como de las que legalmente puedan corresponder, será por cuenta del Adjudicatario la contratación y mantenimiento en vigor de los seguros siguientes:

- Durante un periodo mínimo de cinco años posteriores a la recepción del proyecto, un seguro de Responsabilidad Civil que garantice, de acuerdo con las Condiciones Particulares y Especiales que se detallan en la presente cláusula, las indemnizaciones por las responsabilidades antes descritas.
- Cualquier seguro que sea exigible según la legislación aplicable en relación con la prestación objeto del contrato.

El coste de los seguros citados será a cargo del Adjudicatario y pagado por éste antes del inicio de su trabajo.

En todo caso, serán soportados por el Adjudicatario, en virtud de su responsabilidad, los daños y/o perjuicios en la cuantía correspondiente a las franquicias del seguro y en lo que excedan tanto de los límites de indemnización establecidos como de las garantías aseguradas.

Todas las pólizas de seguros suscritas por el Adjudicatario, deberán incluir:

- La estipulación de que en caso de proceder a la cancelación de las pólizas o limitación de alguna de las cláusulas exigidas por SIEPSE se lo notificarán por escrito con, al menos 30 (treinta) días de antelación, aportando copia cotejada del Suplemento de modificación o Póliza sustitutiva de la anterior.
- En el supuesto de producirse la citada cancelación o limitación de las exigencias contenidas en el Pliego de Condiciones Particulares en materia de seguro de responsabilidad civil, y no sea inmediatamente subsanado por el Adjudicatario, con la aportación de la copia cotejada a que se refiere el párrafo anterior, SIEPSE quedará facultado para suscribir a costa del Adjudicatario, un Seguro de Responsabilidad Civil que cumpla con las exigencias del citado Pliego, debiendo hacer el Adjudicatario efectivo el pago de la prima en un plazo inferior a siete días a contar desde que se le presente el recibo al cobro.
- Cláusula de renuncia de los derechos de subrogación, contra SIEPSE. y/o el personal a su servicio, por parte de las Compañías Aseguradoras.

En todo caso, la póliza deberá ser aprobada por SIEPSE, a quien posteriormente se hará entrega del correspondiente Certificado de la Compañía Aseguradora.

### **5.2.2 Documentos a presentar durante la vigencia del contrato**

Durante el período de vigencia del presente contrato, el Adjudicatario se compromete a aportar en SIEPSE tantas veces como sea requerido, el certificado actualizado de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, emitido por la Administración.

### **5.2.3 Adscripción de medios personales necesarios para la ejecución del contrato**

El Adjudicatario está obligado a adscribir a la ejecución del presente Contrato todos y cada uno de los medios personales ofertados en el procedimiento de licitación convocado. No podrá sustituir componente alguno del equipo ofertado, sin la autorización previa y escrita del Responsable del contrato. En caso de que tal autorización se produjera, los sustitutos deberán cumplir las características ofertas por el Adjudicatario en su proposición. El Responsable podrá modificar las dedicaciones previstas del personal del Adjudicatario, de acuerdo con las necesidades del proyecto.

El adjudicatario podrá suscribir a este equipo base mínimo, el personal técnico que considere necesario, sin coste adicional para SIEPSE, indicando expresamente la función dentro del organigrama.

El Adjudicatario está obligado a mantener adscrito a la ejecución del contrato los medios personales que, de forma específica, han sido detallados en el apartado correspondiente del presente pliego como **obligación esencial del mismo**. Su incumplimiento dará lugar a la imposición al Adjudicatario de las penalidades que se determinen por el órgano de contratación en atención a la gravedad del incumplimiento.

Es potestad del representante de SIEPSE el cambio, por causa justificada, de cualquier técnico designado por el adjudicatario como componente del equipo técnico. Este cambio no producirá indemnización alguna.

El adjudicatario estará obligado, en ese caso, a poner a disposición del representante de SIEPSE un nuevo técnico del mismo perfil que el sustituido. Dicha elección deberá ser aprobada por el representante de SIEPSE.

El representante de SIEPSE podrá modificar las dedicaciones previstas del personal del adjudicatario, de acuerdo con las necesidades de la redacción de los proyectos.

### **5.2.4 Perfiles Profesionales**

## **6 EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

### **6.1 PRESTACIONES A CARGO DE SIEPSE**

En relación con la ejecución del presente contrato, SIEPSE toma a su cargo las prestaciones siguientes:

- SIEPSE designará a un Responsable del presente Contrato, indicado en el Pliego de Condiciones Particulares, a quien corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones que correspondan, así como dictar las instrucciones necesarias a fin de asegurar la correcta realización de la prestación contratada.
- SIEPSE abonará el precio del contrato al Adjudicatario de acuerdo con las condiciones expresadas en el mismo.

### **6.2 PRESTACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO**

Se establece las siguientes prestaciones a realizar por el Adjudicatario:

- El Adjudicatario realizará todos los trabajos que se describen en el apartado correspondiente del presente pliego, y en general, todos aquellos necesarios el cumplimiento del contrato en el plazo máximo estipulado.
- El Adjudicatario pondrá a disposición del contrato todos los medios materiales y personales que considere necesarios.
- El Adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para SIEPSE o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.
- El Adjudicatario tendrá la obligación de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.
- El Adjudicatario tiene derecho al abono de los trabajos que realmente ejecute con arreglo al precio convenido y con sujeción al contrato.

### 6.3 PROGRAMA DE ENTREGA DEL PROYECTO

#### 6.3.1 Plazo de Ejecución del Contrato

El plazo de ejecución del presente contrato es **de 24 meses** a contar desde la fecha de formalización del contrato por el Órgano de Contratación, estableciéndose los siguientes hitos parciales en la redacción de ambos Documentos 1 y 2, que son objeto de este contrato.

El contrato se compone de tres fases, que se corresponden a la prestación de los siguientes servicios:

- Fase 1.- Delimitación de una Actuación Urbanística de Transformación en el entorno del ARI-08 Monasterio de la Victoria, y desarrollo de un Plan Parcial de Reforma Interior.

**Inicio:** El cómputo del plazo de la Fase 1 se iniciará en la fecha de formalización del contrato por el Órgano de Contratación. Durante esta fase se procederá a la Redacción del documento de avance del Plan de Reforma Interior y consulta previa al órgano ambiental. Se procederá a la redacción del Avance/Borrador según lo establecido en el artículo 101 del Reglamento General de la LISTA, así como de la Evaluación Ambiental Estratégica. El plazo previsto es de 6 meses a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato.

**Fin:** Entrega de los Documentos de Avance del Plan de Reforma Interior, evaluación del dictamen del órgano ambiental, y propuesta a SIEPSE.

- Fase 2.- Redacción del documento de Aprobación Inicial del Plan de Reforma Interior y el documento medioambiental.

**Inicio:** el cómputo de esta fase, comienza desde que la fecha en que se recibe del Órgano Ambiental el informe para la redacción del documento de Aprobación Inicial, que definirá en su caso si es tramitación ordinaria o simplificada y tendrá un plazo de redacción de 12 meses a contar desde el día siguiente a la emisión del Informe Ambiental Estratégico por parte de la Junta de Andalucía. Por tanto, la iniciación de esta fase quedará en suspenso mientras no se haya recibido oficialmente dicho informe.

Es la fase que puede resultar más costosa y debe seguirse lo establecido en el artículo 104 del Reglamento General de la LISTA, así como la legislación medioambiental.

**Fin:** Entrega para su tramitación.

- Fase 3.- Redacción final de la propuesta para Aprobación Definitiva del Plan de Reforma Interior y de sus correspondientes Estudios Ambientales Estratégicos (EAE).

**Inicio:** el cómputo de esta fase empieza con la aprobación Inicialmente, sometido a exposición pública y solicitados los informes sectoriales conforme a los artículos 104 y 105 del Reglamento General de la LISTA, la redacción del documento de Aprobación Definitiva o versión final, tendrá un plazo de redacción de 6 meses a contar desde el día siguiente a la recepción del último de los informes sectoriales según ese establece en el artículo 106 del Reglamento de la LISTA.

**Fin:** Obtención de la aprobación definitiva del objeto de este contrato definido en la redacción de dos documentos (1 y 2).

Se entienden estos plazos como netos para el equipo redactor, no estando incluidos los de tramitación por parte del ayuntamiento o cualquier otra administración.

Los trabajos se desarrollarán y entregarán según el punto 6.3 (Programa de entrega del Proyecto) del Pliego de Prescripciones Técnicas.

### 6.3.2 Hitos principales

En la redacción de los documentos, se seguirán los siguientes hitos de entrega de documentos indicadas en el cuadro, figurando en la columna de "descripción" la situación del proyecto al final de cada fase y en la de plazo el tiempo dedicado a cada hito:

HITOS	DESCRIPCIÓN	HITO A ORIGEN (MESES)
1	Actos preparatorios, solicitud de Información, consultas previas y Redacción del Avance / Borrador, según lo establecido en el artículo 101 del Reglamento General de la LISTA, así como la consulta de una posible Evaluación Ambiental Estratégica, tendrán un plazo de 6 meses a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato,	6,0
2	Una vez sometido a Consulta Pública según lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento General de la LISTA y haya sido sometido a la evaluación ambiental estrategia, la redacción del documento de Aprobación Inicial, tendrá un plazo de redacción de 12 meses a contar desde el día siguiente a la emisión del Informe Ambiental Estratégico por parte de la Junta de Andalucía.	12,0
3	Una vez Aprobado Inicialmente, sometido a exposición pública y solicitados los informes sectoriales conforme a los artículos 104 y 105 del Reglamento General de la LISTA, la redacción del documento de Aprobación Definitiva, tendrá un plazo de redacción de 6 meses a contar desde el día siguiente a la recepción del último de los informes sectoriales según ese establece en el artículo 106 del Reglamento de la LISTA.	24,0

Para haber alcanzado el objetivo de cada fase, debe haberse cumplido los objetivos de las fases previas, especialmente a lo relativo a la entrega de documentación.

Todos los documentos presentados se someterán a la supervisión del Responsable del Departamento de Gestión Patrimonial de SIEPSE que, en el caso de que se presenten discrepancias o la necesidad de correcciones, se dispondrá, al adjudicatario, de un plazo de quince días naturales para su subsanación.

El equipo redactor deberá atender las peticiones encaminadas a subsanar deficiencias o completar documentación que se formulen por dichas consejerías, en el plazo de quince días desde la comunicación formal al equipo de cada petición. Si dicha documentación comportara la confección de documentos completos refundidos, se valorará el tiempo necesario en función del alcance de los cambios exigidos.

El periodo de tiempo que se estime como necesario no estará comprendido en el establecido como período de ejecución del contrato.

### 6.4 DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR POR EL ADJUDICATARIO

La documentación a entregar por el Adjudicatario, y de acuerdo al planning de trabajo que se define en el apartado anterior, consistirá en lo siguiente:

#### 6.4.1 Entregas parciales

Todos los documentos y su organización en carpetas y formatos cumplirán las especificaciones formales de SIEPSE, incluidas en el **PPT07-PY Pliego de prescripciones técnicas formales del proyecto**.

#### 6.4.2 Requisitos Formales de la Documentación

- Toda la documentación se presentará, en su caso, en formato papel y digital.
- La documentación escrita y los estudios complementarios se deberán presentar en formato editable (Word, Excel o cualquier otro que fuera preciso para la redacción, uso y/o análisis de los estudios). Para su lectura además, se entregarán en formato pdf.
- La documentación gráfica, soportada tanto en archivos CAD (DWG o DXF), deberá cumplir los siguientes requisitos:
  - Ser compatibles con el software que se utilice en el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
  - La información gráfica deberá estar georreferenciada, en el sistema geodésico de referencia oficial ETRS89 y sistema de coordenadas UTM, y sus sistemas de referencia altimétrico deberá ser el nivel medio del mar en el mareógrafo correspondiente.

### 6.5 CORRECCIONES Y ADICIONES A LOS TRABAJOS

Una vez el Proyecto ha sido verificado y aceptado por SIEPSE, el Adjudicatario queda obligado a realizar en los mismos y a su costa, las correcciones y/o adiciones precisas, en los siguientes supuestos:

- Caso de apreciarse errores, contradicciones, omisiones o cualquier otro defecto.
- Caso de no haberse contemplado el empleo de las soluciones más adecuadas al uso final económicas sin justificación.

En estos dos supuestos, el Adjudicatario dispondrá de un plazo para elaborar la modificación o adición, prudencialmente establecido por SIEPSE.

En la fase de elaboración y redacción de los documentos, si fuese necesario justificar o aclarar cualquier decisión reflejada en el documento, el Adjudicatario estará a disposición de Responsable de SIEPSE en del Departamento de Gestión Patrimonial, para colaborar en la resolución del posible problema o error detectado en el mismo, sin coste alguno para SIEPSE.

En caso retrasos no imputables a SIEPSE, al estar sometidos a los informes de las distintas administraciones, el adjudicatario asumirá a su costa la elaboración y edición de los documentos.

### 6.6 RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE DOCUMENTOS

Los documentos se recepcionarán exclusivamente a efectos de cumplimiento de los plazos contractuales e hitos intermedios y finales de acuerdo al plan establecido a la firma del contrato, adjuntándose un escrito de entrega para su registro en SIEPSE.

Los documentos se consideran entregados cuando SIEPSE los haya recibido tanto en soporte informático como en papel, tanto en su versión editable o pdf y en el número de ejemplares solicitado. Los documentos se aprobarán por SIEPSE mediante comunicación escrita al Adjudicatario. Cuando proceda, la comunicación se realizará una vez haya sido supervisada y aprobada la documentación objeto de este pliego.

### 6.7 CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El contrato se entenderá cumplido por el Adjudicatario cuando este haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de SIEPSE, la totalidad de la prestación.

En todo caso, su constatación exigirá por parte de SIEPSE un acto formal y positivo de recepción o conformidad dentro del mes siguiente a la entrega o realización del objeto del contrato, o en el plazo que se determine en el Pliego de Condiciones Particulares por razón de sus características.

Transcurrido el plazo de garantía establecido en el presente contrato, a contar de la fecha de recepción o conformidad, sin objeciones por parte de SIEPSE quedará extinguida la responsabilidad del Adjudicatario.

Dentro del plazo de treinta días a contar desde la fecha del acta de recepción o conformidad, deberá acordarse en su caso y cuando la naturaleza del contrato lo exija, y ser notificada al Adjudicatario la liquidación correspondiente del contrato, y abonársele, en su caso, el saldo resultante. No obstante, si SIEPSE recibiera la factura con posterioridad a la fecha en que tiene lugar dicha recepción, el plazo de treinta días se contará desde su correcta presentación por el Adjudicatario en el registro correspondiente. Si se produjera demora en el pago del saldo de liquidación, el Adjudicatario tendrá derecho a percibir los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

## 7 ANEXOS

- Convenio Urbanístico para el desarrollo de la parcela del antiguo penal y Monasterio Nuestra Señora de "La Victoria" suscrito el 6/02/2003 entre el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y la entonces denominada Sociedad Estatal Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A.
- Decreto 480/2012, de 31 de julio, por el que se inscribe en el Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz, como bien de interés cultural, con la tipología de monumento, el Antiguo Monasterio de la Victoria, en El Puerto de Santa María (Cádiz).
- Ficha del Área de Reparto del Área de Reforma Interior - 08 Monasterio de la Victoria.

24 de julio de 2024

Marcia Soto Téllez  
Jefa Departamento de Gestión Patrimonial





AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO PENAL Y MONASTERIO NUESTRA SEÑORA DE "LA VICTORIA".**

En El Puerto de Santa María, Cádiz, a 6 de febrero de 2003

**REUNIDOS**

**De una parte,**

D. Hernán Díaz Cortés, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, mayor de edad, con D.N.I. nº 31.287.572, y domicilio, a estos efectos en, El Puerto de Santa María, Casa Consistorial, Pza. del Polvorista, S/N

**De otra,**

D. José Vicente Herrera Arrando, Director General de la Sociedad Estatal Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A., en adelante SIEP, S.A., mayor de edad, con D.N.I. 18.928.405, y domicilio, a estos efectos en, Madrid, c/ Magallanes nº1. 1ª planta.

Bajo la fe pública del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento, D. Fernando Jiménez Romero,

**ACTÚAN E INTERVIENEN**

D. Hernán Díaz Cortés, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme le faculta el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y

D. José Vicente Herrera Arrando, en nombre y representación de la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.A., conforme a los poderes especiales que le han sido otorgados, en virtud de escritura pública otorgada ante notario de Madrid, D. Antonio Crespo Moneri, con fecha 27 de enero de 2003 y nº de protocolo 251.

Las partes intervinientes, en razón de sus respectivos cargos y de la representación que ostentan, se reconocen la capacidad suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, y en virtud de ello

**EXPONEN**

1. Que el inmueble objeto del presente Convenio Urbanístico está incluido como inmueble a amortizar en el Plan de Amortización y Creación de Centros







AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

La finca registral nº 42.230, inscrita al folio 33, del libro 886 en el Registro nº1 del Puerto de Santa María, que ocupa el Monasterio de Ntra. Sra. de La Victoria, con una superficie de cinco mil seiscientos ochenta y un metros cuadrados, linda A Norte, Este y Sur con la finca propiedad de SIEP,SA. y a Oeste con el Paseo de la Victoria,

Asimismo, es propietario de la finca nº 60 del Patrimonio Municipal de Suelo, situada en la c/ Carabela la niña, nº4, con referencia catastral 9099414 QA4599G 0001 KM,

Y, por último, de otras fincas incluidas en el ámbito del vigente PERI CC-14.

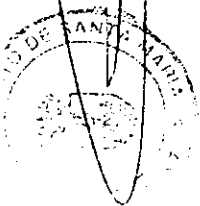
- 
- 
- VII. Que en la actualidad, el Ayuntamiento de la Ciudad del Puerto de Santa María, considera necesaria la ordenación de sus recursos urbanísticos, para lo cual ha iniciado la revisión de su planeamiento municipal y manifiesta su interés por el desarrollo del ámbito de la antigua Prisión del Puerto, lo que permitiría recuperar el antiguo esplendor monumental del Monasterio de Ntra. Sra. de La Victoria, declarado Bien de Interés Cultural.
- VIII. Que, no habiéndose desarrollado los ámbitos de planeamiento referidos durante el periodo de vigencia del vigente Plan General, el Ayuntamiento reconoce la no viabilidad de su desarrollo tal como figura en los contenidos del vigente planeamiento, por lo tanto, ambas partes coinciden en la conveniencia de modificar las determinaciones del mismo para los suelos referidos en los Exponendos IV y VI.
- IX. Que para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas parte acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, de conformidad con las siguientes:

### ESTIPULACIONES

**PRIMERO.-** El presente Convenio tiene por objeto acordar las determinaciones de planeamiento para las fincas descritas en los Exponendos IV y VI, así como su gestión e instrumentación. Serán las estipulaciones del presente Convenio las que definan las condiciones y términos del desarrollo y gestión del nuevo área de planeamiento.

### **SEGUNDO.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO**

- a) Se define un nuevo ámbito de planeamiento en Suelo Urbano, que incluye la finca de SIEP,SA, descrita en el Exponendo IV, entre otras. El nuevo ámbito delimitado incluirá los suelos pertenecientes a los ámbitos de planeamiento vigentes PERI CC-14 y ED CC-16. además de un resto de suelo urbano directo y se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, PERI. Se adjunta plano de ordenación nº3.





AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

- b) El aprovechamiento lucrativo adjudicado al nuevo ámbito será el otorgado por el planeamiento vigente, en los ámbitos del suelo urbano directo, del PERI CC-14 y del ED CC-16, con objeto de no producir alteraciones en el modelo de crecimiento urbano establecido por el planeamiento vigente que supone un total de 24.097,87 m<sup>2</sup>.
- c) La ordenación y zonificación de usos del nuevo ámbito vendrá recogida en el PERI que se pretende redactar para el desarrollo de los suelos incluidos. La propuesta se basa en la creación de un gran parque urbano en el entorno del Monasterio Ntra. Sra. de La Victoria. Para ello se organizan las zonas verdes y equipamientos en el entorno próximo del monumento y el aprovechamiento lucrativo se localiza en parcelas de uso residencial como borde de la Urbanización Quinta de La Victoria, definiendo los viales necesarios que permitan completar y mejorar la trama urbana. Se adjunta plano de ordenación nº3
- d) Para el reparto del aprovechamiento y de las cargas urbanísticas se excluye el equipamiento público del Monasterio Ntra. Sra. de la Victoria, por tratarse de un equipamiento ya obtenido por el Ayuntamiento.
- e) Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:
- Clasificación del Suelo Suelo Urbano
  - Uso característico: Residencial vivienda Libre.
  - Uso compatible: Comercial en planta baja
  - Tipología edificatoria: Multifamiliar
  - La edificabilidad máxima del nuevo ámbito de planeamiento será la suma de las adjudicadas por el planeamiento vigente, ED CC-16, PERI CC-14 y suelo urbano directo. Esto supone un total 24.097,87 m<sup>2</sup> edificables, adjudicados al nuevo ámbito.
  - El número máximo de viviendas será de doscientas (200), adjudicadas a cada parcela resultante según el porcentaje de aprovechamiento lucrativo adjudicado.

**TERCERO.-** El Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María se compromete frente a la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.A a las siguientes obligaciones:

- a) Promover y tramitar la inclusión de los contenidos de este Convenio en la actual revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María.
- b) Promover y aprobar definitivamente el PERI que desarrolla el nuevo ámbito de planeamiento, donde están incluidos los suelos de SIEP,SA, en el plazo de un año desde la firma del presente Convenio, garantizando que las ordenanzas de aplicación permitan que se materialice el aprovechamiento lucrativo asignado a las parcelas.
- c) Aprobar el desarrollo de la propuesta de ordenación mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización ya que las condiciones de edificación se determinaran en las ordenanzas del PERI que



AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

desarrollará el nuevo ámbito de planeamiento y en las del Plan General en revisión.

- d) Ejecutar a su costa la urbanización del 50% de las calles que dan frente a las parcelas residenciales donde se acumulará el aprovechamiento residencial del ámbito.

**CUARTO.-** La Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.A., o quien por ella traiga causa, se compromete frente al Ayuntamiento con las siguientes obligaciones:

- a) Redactar y presentar ante el Excmo. Ayuntamiento el proyecto de urbanización necesario para completar la urbanización de las calles que dan frente a las parcelas de uso residencial indicadas en el plano que se adjunta.
- b) Ejecutar a su costa la urbanización del 50% de las calles que dan frente a las parcelas de uso residencial donde se acumularan el aprovechamiento residencial del ámbito.
- c) Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, por una parte, los 6.843,9 m<sup>2</sup> de suelo actualmente ya ocupados por el entorno del Monasterio y, por otra, los restantes de cesión para zonas verdes, equipamiento y viario.

**QUINTO.-** ADJUIACIÓN DE PARCELAS.

PARCELA Nº1

Se define la parcela donde SIEP,SA deberá materializar su aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio de los ajustes, en cuanto a forma y superficie, derivados de la redacción del planeamiento de desarrollo, PERI, del nuevo ámbito de planeamiento

Superficie: Aproximadamente 4.346,83 m<sup>2</sup>.

Linderos: a Noroeste con el límite del nuevo ámbito de planeamiento, a Noreste con viario, con el límite del nuevo ámbito de planeamiento y con la Urbanización Quinta de la Victoria, a Sureste con parcela residencial multifamiliar, a Suroeste con viario.

Titularidad: Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios S.A.

Uso característico: residencial multifamiliar

Uso compatible: comercial en planta baja

Aprovechamiento lucrativo: El 44,864% del total del aprovechamiento lucrativo del nuevo ámbito de planeamiento y como mínimo 10.811,22 m<sup>2</sup>, de los cuales 10.580,40 m<sup>2</sup> se destinaran al uso residencial y 230,82 m<sup>2</sup> se destinaran al uso comercial.

Número de viviendas: el 51,62% del total, 103 viviendas.



AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Cargas Urbanísticas: 50% de las obras de urbanización de las calles que dan frente a las parcelas residenciales nº1 y nº2, definidas en la presente cláusula.

#### PARCELA Nº2

Superficie: Aproximadamente 4.346,83 m<sup>2</sup>.

Linderos: a Noroeste con parcela residencial multifamiliar, a Noreste con viario, con el límite del nuevo ámbito de planeamiento y con la Urbanización Quinta de la Victoria, a Sureste con el límite del nuevo ámbito de planeamiento, a Suroeste con viario.

Titularidad: Ayuntamiento del Puerto de Santa María

Uso característico: residencial multifamiliar

Uso compatible: comercial en planta baja

Aprovechamiento lucrativo: El 55.136% del total del aprovechamiento lucrativo del nuevo ámbito de planeamiento y como mínimo 13.286,65 m<sup>2</sup>, de los cuales 9.917,47 m<sup>2</sup> se destinarán al uso residencial y 3.369,18 m<sup>2</sup> se destinarán al uso comercial.

Número de viviendas: el 48,38% del total, 97 viviendas

Cargas Urbanísticas: 50% de las obras de urbanización de las calles que dan frente a las parcelas residenciales nº1 y nº2, definidas en la presente cláusula.

#### PARCELA Nº3

El resto de la finca de SIEP,SA. con una superficie aproximada de 14.431,20 m<sup>2</sup>, se cede gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, para zonas verdes, equipamientos y viario según la ordenación del planeamiento.

Las parcelas quedan reflejadas en el plano nº 4.

#### SEXTO.-

La eficacia del presente Convenio queda sometida a que se apruebe, definitivamente, el Plan Especial de Reforma Interior. En el caso de que la citada aprobación de planeamiento, PERI, se demorase más de 1 año desde la fecha de la firma de este convenio, la propiedad podrá solicitar al Ayuntamiento que admita a trámite y asuma como propia, otorgándole la categoría de expediente de iniciativa pública, una propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito descrito en la estipulación segunda y con los parámetros contenidos en la propuesta establecida en el presente Convenio Urbanístico. En todo caso, los contenidos del presente Convenio deberán quedar recogidos en el documento del Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

#### SÉPTIMO.-

El Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María tomará posesión de los terrenos cedidos gratuitamente y que figuran en la estipulación cuarta,



AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

apartado c del presente convenio, una vez se cumpla la condición prevista en la estipulación sexta.

Figuran como Anexo inseparable al presente Convenio los planos 1 a 4 siguientes:

1. Localización en la ciudad
2. Planeamiento vigente. Estructura de la propiedad del suelo
3. Propuesta de PERI. Estructura de la propiedad.
4. Propuesta de PERI. Parcelas resultantes.

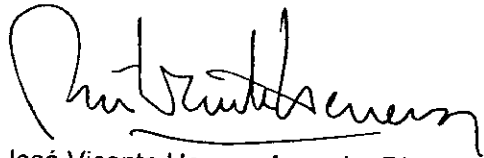
Las partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, y en ejercicio de las facultades que representan, firman el presente Convenio Urbanístico que consta de NUEVE (9) folios escritos por una sola cara y CUATRO (4) planos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA



Fdo: D. Hernán Díaz Cortés, Alcalde-Presidente

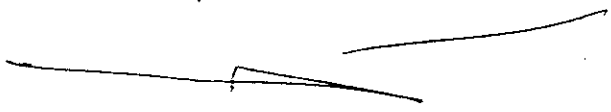
POR LA SOCIEDAD ESTATAL DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS  
PENITENCIARIOS, S.A.



Fdo.: D. José Vicente Herrera Arrando, Director General.

Ante mí, doy fe,

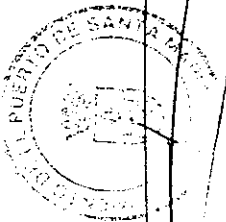
EL SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO



Fdo: Fernando Jiménez Romero



AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA



**ANEXO Nº2.- PLANOS DE PROPUESTA:**

1. Localización en la ciudad
2. Planeamiento vigente. Estructura de la propiedad del suelo
3. Propuesta de PERI. Estructura de la propiedad.
4. Propuesta de PERI. Parcelas resultantes.

# CERTIFICACION

EXPEDIDA POR

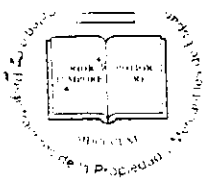
**José María de Pablos O'Mullon**

Registrador de la Propiedad

Nº 42.230

Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María  
C/ Octavio Paz, 1 bajo (Edificio de la Jota)  
11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)  
Telf.: (956)86068





# CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**JOSÉ MARÍA DE PABLOS O'MULLONY, REGISTRADOR DE LA  
PROPIEDAD DE  
EL PUERTO DE SANTA MARÍA Nº 4  
-PROVINCIA DE CÁDIZ-**

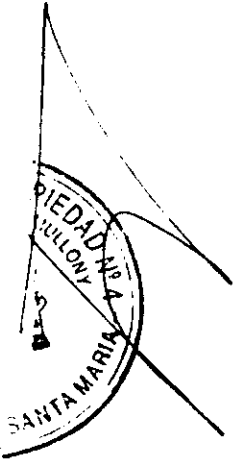
## **CERTIFICO:**

Que en vista de lo interesado en el precedente escrito de Doña Marisa Antolin Ruiz de la Cuesta, en nombre de la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, presentada en este Registro bajo el asiento número 143 del tomo 4 del Diario, y acomodándome a los términos en que esta concebido, he examinado en lo necesario los libros del archivo de este Registro de mi cargo, de los cuales resulta:

### **PRIMERO:**

Que la finca a la que la solicitud se refiere, se describe así, según el Registro:

**URBANA: REGISTRAL 42.230.** Urbana situada en el Paseo de la Victoria en esta Ciudad en la que se encuentra ubicado el Monasterio de Nuestra Señora de la Victoria. Constituye un monumento histórico-artístico y ocupa una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS. El Monasterio de Nuestra Señora de la Victoria está formado por una Iglesias y un claustro. El templo es una construcción de una sola nave, sin crucero y coronada por un ábside rectangular. Dicha nave se encuentra flanqueada por ocho capillas, cuatro por banda de las llamadas de alcoba, además de la capilla ducal situada en la cabecera del Evangelio y comunicada con la Iglesia por una pequeña puerta. En cuanto al claustro, está formado por cuatro pórticos de seis arcos ajivales peraltados cada uno



en el piso inferior y otros seis arcos tapiados escarzanos, apoyados sobre columnas toscanas en tres lados y en pilastras barrocas en el cuarto, en el piso superior. Cuenta también con dos salas capitulares. Linderos: Norte, resto de la finca de las que se segregó; Sur, Avenida Rodrigañez y resto de la finca matriz; Este, resto de la finca matriz y línea de Ferrocarril Cádiz-Madrid, y Oeste, resto de la finca matriz.

#### SEGUNDO:

Que la descrita finca a la que la solicitud se refiere, aparece inscrita en dominio a favor del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD, que la adquirió por cesión gratuita que de la misma le hizo el Estado Español, Patrimonio del Estado, mediante escritura otorgada en esta Ciudad el día veintisiete de Mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Don Antonio Manuel Torres Domínguez; resulta de la inscripción 2ª de la finca 42.230 del Registro número uno de esta Ciudad, obrante al folio 33 del libro 886 de dicho Registro, que practicada con fecha veintinueve de Julio de mil novecientos noventa y siete, está hoy vigente.

#### TERCERO:

Que la descrita finca, a la que la solicitud se refiere, ESTA SIN CARGAS, y sujeta a los pactos u obligaciones impuestos en la escritura de cesión que refiere el anterior apartado, las cuales tienen el siguiente tenor literal:

"DESTINO, REVERSIÓN Y OBLIGACIONES:- A) El destino de la finca cedida, será el uso al que está dedicado. Consta en términos literales: "Dicho inmueble fue declarado Monumento Histórico Artístico de carácter Nacional por Real Decreto 3.409/ 78 de 29 de Diciembre con el nombre de Iglesia de la



# CERTIFICACIÓN



Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Prisión Central y constituye uno de los monumentos emblemáticos de la Ciudad. El Ayuntamiento de esta Ciudad ha solicitado la cesión gratuita de este inmueble para el desarrollo de fines de interés cultural, mediante la creación de una Escuela Taller y un Centro Cultural de Seminarios y Congresos por lo que resulta acreditado los fines de interés social de la cesión. "-Su descripción es expresiva y extensiva de uso y destino-. b) Revertirá al Estado de no tener ese destino en el plazo de tres años. Consta en términos literales: " Si el bien cedido no fuere destinado al uso al que está dedicado, en el plazo de tres años, se considerará resuelta la cesión y revertirá al Estado, integrándose en su Patrimonio, con todas sus pertenencias y accesiones, sin derecho a indemnización, teniendo el Estado, derecho, además a percibir de la Corporación, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos o deterioros experimentados en el mismo. c) El Ayuntamiento asume las obligaciones derivadas de la condición de Monumento Histórico Artístico. Consta en términos literales: "Asimismo y por la condición de Monumento Histórico Artístico de carácter Nacional, que recae sobre el Monasterio de Nuestra Señora de la Victoria, objeto de esta cesión, el Ayuntamiento de esta Ciudad asume las obligaciones que sobre protección de bienes inmuebles de esta naturaleza pone la Ley 16/85 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y sus disposiciones reglamentarias. "B) De acuerdo con el dictamen de la Intervención General de la Administración del Estado. Sus términos literales son: ""a) Al ser el Monasterio de Nuestra Señora de la Victoria, Monumento Histórico Artístico, de carácter Nacional, declarado por Real Decreto 3409/78 de 29 de Diciembre, deberá el Ayuntamiento asumir, respecto del mismo, todas las obligaciones derivadas de la Ley 16 / 85 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Artístico Español, en particular en sus artículos 13, 19, 36 y 38, complementada por las correspondientes



Papel Especial distribuido por el Colegio de Registradores.

disposiciones reglamentarias. b) El citado Ayuntamiento no podrá llevar a efecto en dicho Monasterio ninguna actuación, sin la correspondiente autorización de la Junta de Andalucía una vez notificada la transmisión proyectada al órgano de la misma, encargado de la protección del Patrimonio Histórico Artístico Español, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 16 /1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Artístico Español, y en los artículos 40 y SS. Del Real Decreto 111 / 1986 de desarrollo de la misma."

Lo que antecede está conforme con el asiento relacionado, y no existiendo ninguno otro vigente de dominio o cargas, relativo a la finca objeto de la certificación en los libros de inscripciones ni en el Diario, expido la presente, extendida en dos folios de papel especial para certificaciones, números 8463997 y 8463698, que firmo en El Puerto de Santa María, a veintinueve de Octubre del año dos mil dos.



Honorarios sin IVA. 33'06 Nº 1, 3 y 4 Arel.

#### DILIGENCIA:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5) del artículo 4 de la orden de 6 de Junio de 2.000, del Ministerio de Justicia, SE ADVIERTE A LOS INTERESADOS QUE LA FINCA A QUE SE REFIERE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SERÁ OBJETO DE TRASLADO, AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 4 DE ESTA CIUDAD, al momento de practicar cualquier operación Registral sobre ella.



SOCIEDAD ESTATAL DE  
INFRAESTRUCTURAS Y  
EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS



Madrid, 6 de octubre de 2004

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
C/José Echegaray, 9  
Parque Empresarial  
28230 – LAS ROZAS (MADRID)  
A/A D. Rosa María Morán

**Asunto:** Valoraciones de inmuebles en Avda. Dr. Rico, 21 en Alicante, Rampa del Sas (Polígono Z. 12ª del SU-2 finca 5 E-B) en Orense y el Pº de la Victoria, 7 en el Puerto de Santa María

Con el fin de dar comienzo a los trabajos contratados, les adjuntamos la siguiente documentación:

Dr. Rico, 21 en Alicante:

( La dirección de policía del solar a valorar es c/ Ciudad Real nº 27, c/ Dr. Rico nº 21 era la dirección de la finca matriz de la que aquélla fue segregada).

- Certificación catastral
- Certificación registral
- Solicitud de certificación Urbanística

Rampa del Sas (Polígono Z. 12ª del SU-2 finca 5 E-B), en Orense:

- Certificación catastral
- Certificación urbanística
- Copia del convenio suscrito con el Ayuntamiento de Orense

Paseo de la Victoria, 7 en Puerto de Santa María:

- Certificación catastral
- Certificación registral
- Copia del convenio suscrito con el Ayuntamiento del Puerto de Santa María

Atentamente



José Manuel Rubio Rodríguez

Director Técnico





MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE CÁDIZ

Expediente : 62645,0/2 de fecha jueves, 24 de octubre de 2002  
Solicitante del Certificado : INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS  
N.I.F.: A80303365  
Uso del Certificado : Comprobación Expediente 12379/01

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
90994150AA599G0001RM

**DATOS DEL INMUEBLE**

DOMICILIO TIBUTARIO  
AV MONASTERIO DEL, 2

Escalera:  S  U  E  P  L  O  A

Puerta:  S  O  L  A  R  E  S

USO LOCAL PRINCIPAL: SOLARES

A CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 100

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>): 21115

VALOR SUELO (€): 940.823,96

VALOR CONSTRUCCIÓN (€): --

VALOR CATASTRAL (€): 940.823,96

ANO VALOR: 2002

**DATOS DEL TITULAR**

APellidos y NOMBRES Y NOMBRES SOCIAL: INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS

NIF: A80303365

DOMICILIO FISCAL: CL MAGALLANES, 1

MUNICIPIO: MADRID

PROVINCIA: MADRID

C.P.: 28015

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: AV MONASTERIO DEL, 2

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 21115

TIPO DE FINCA: SUELO SIN EDIFICAR

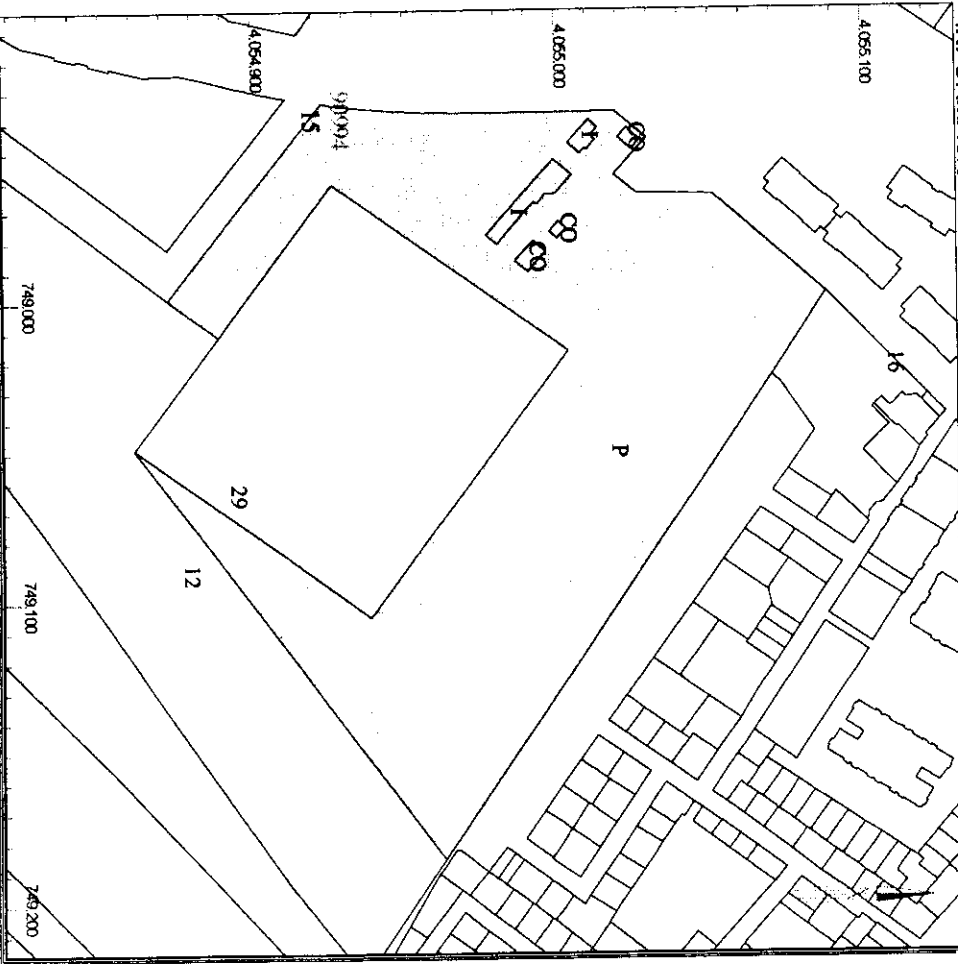
(Instrucción D.G.R.N. de 29/03/99 : B.O.E. 19/04/99)

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de PTO SANTA MARIA Provincia de CADIZ

INFORMACIÓN GRÁFICA

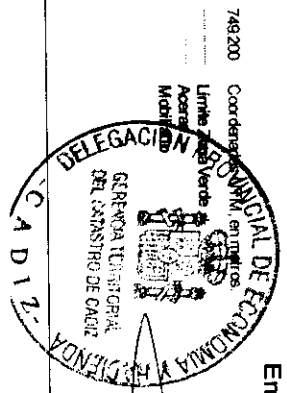
E: 1/2500

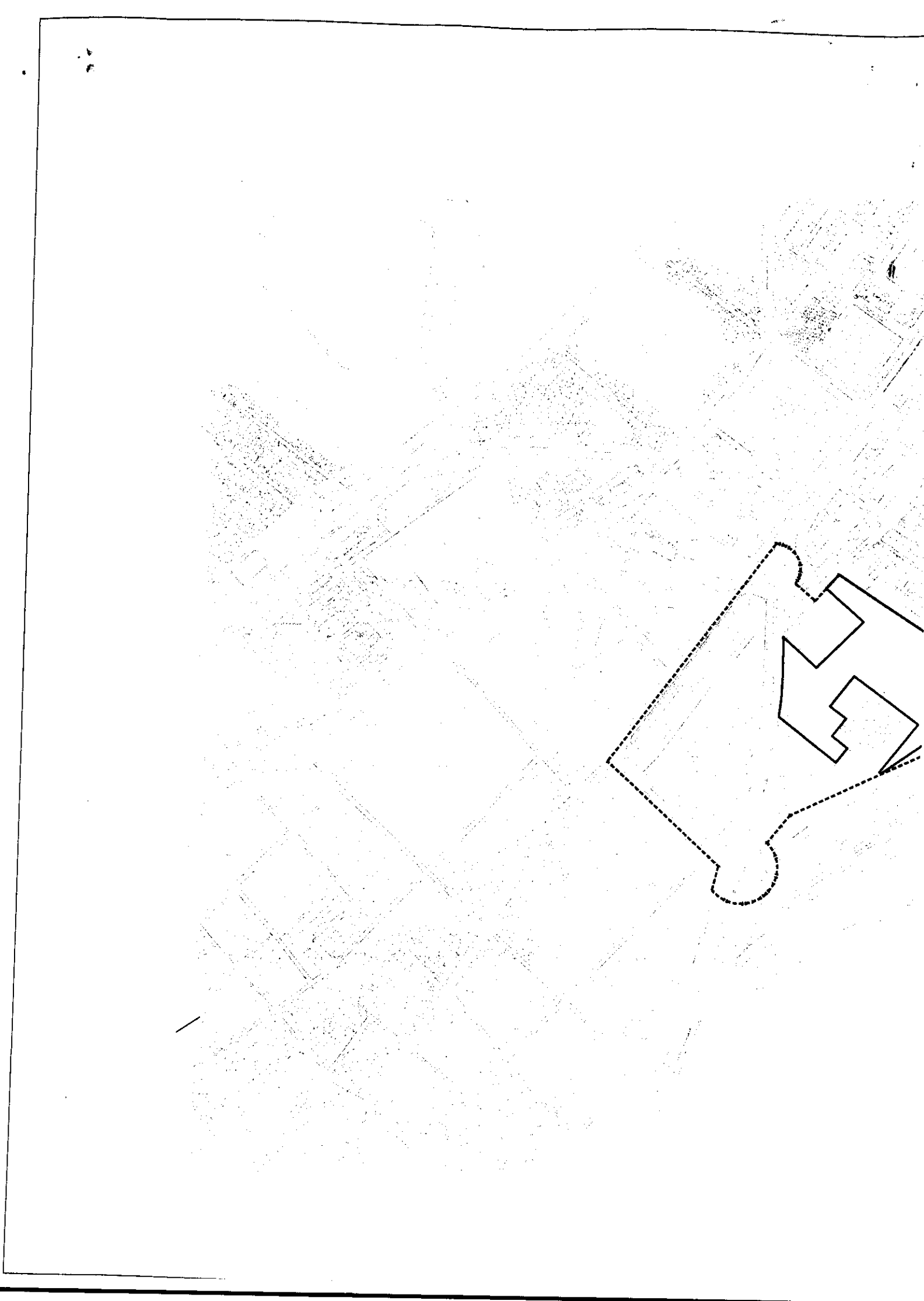


La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En CADIZ, a jueves, 24 de octubre de 2002  
EL TÉCNICO CATASTRAL

Fdo.: MÁRCOS CORREA PUCHE

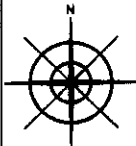









- - - - - NUEVO AMBITO DE PLANEAMIENTO  
 ————— FINCA PROPIEDAD DE SIEP, SA



	<p align="center"><b>MINISTERIO DEL INTERIOR</b>          SOCIEDAD ESTATAL DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PENITENCIARIOS</p>	PLANO N. <p align="center"><b>1</b></p>
PROYECTO: CONVENIO URBANISTICO MONASTERIO DE LA VICTORIA.		
LOCALIDAD: PUERTO DE SANTA MARIA -CADIZ-		
FECHA: NOVIEMBRE 2002	ESCALA GRFICA: 	ESCALA: 1/5000
PLANO: LOCALIZACION EN LA CIUDAD		



DENOMINACIÓN:

***DECRETO 480/2012, DE 31 DE JULIO, POR EL QUE SE INSCRIBE EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ, COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL, CON LA TIPOLOGÍA DE MONUMENTO, EL ANTIGUO MONASTERIO DE LA VICTORIA, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).***

I.- En desarrollo de lo prescrito en el artículo 46 de la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado mediante Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, establece en su artículo 10.3.3.º que la Comunidad Autónoma ejercerá sus poderes con el objetivo básico del afianzamiento de la conciencia de identidad y cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico, antropológico y lingüístico. Para ello, el artículo 37.1.18.º preceptúa que se orientarán las políticas públicas a garantizar y asegurar dicho objetivo básico mediante la aplicación efectiva, como principio rector, de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía; estableciendo a su vez el artículo 68.3.1.º que la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva sobre protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28.º de la Constitución.

En ejercicio de la competencia atribuida estatutariamente, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece en su artículo 9.7.a) que el órgano competente para resolver los procedimientos de inscripción de Bienes de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es el Consejo de Gobierno.

Así mismo, el artículo 2 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 4/1993, de 26 de enero, declarado vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, atribuye a la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía la competencia en la formulación, seguimiento y ejecución de la política andaluza de Bienes Culturales referida a la tutela, enriquecimiento y difusión del Patrimonio Histórico Andaluz siendo la persona titular de la Consejería de Cultura y Deporte el órgano competente para proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de los Bienes de Interés Cultural y compitiendo, según el artículo 1.1 del Reglamento anterior, a este último dicha inscripción.

II.- El Antiguo Monasterio de la Victoria, de El Puerto de Santa María (Cádiz), es una obra de indudable valía arquitectónica que destaca por la armoniosa simbiosis entre las formas góticas y las nuevas maneras renacentistas.

Surgido a la estela de la catedral hispalense, que actuó como foco para todo lo que se hizo entonces en el entorno de Sevilla, presenta en la iglesia y parte baja del claustro las características del estilo gótico y en

la parte alta los recursos renacentistas de los años posteriores, resultando una superposición de estilos rica y mestiza. En su evolución constructiva, puesto que se realizarán otras obras menores en los siglos siguientes fundamentales para entender el carácter diacrónico de una obra monumental como ésta, destaca su rotunda transformación por la implantación de un complejo penitenciario a finales del siglo XIX, sufriendo importantes reformas tanto las crujías del claustro como el núcleo monacal y creciendo a su alrededor numerosas construcciones vinculadas al nuevo uso.

El edificio, erigido justo extramuros del casco histórico por los frailes mínimos de San Francisco de Paula bajo el patrocinio señorial de la Casa de La Cerda, duques de Medinaceli, supuso un acicate para el desarrollo urbano del enclave en los albores del siglo XVI por su amplia y poderosa implantación en el territorio, una huella espacial fundamental para conocer el progreso de la población portuense, complementada con una serie de avatares históricos que han ido de la mano de su evolución histórica, puesto que la fundación monacal tendrá una larga vida de más de tres siglos que terminará con la conocida desamortización de Mendizábal en el siglo XIX para luego abrir una nueva página que arranca con su transformación en penal.

La construcción del monasterio representa pues un hito fundamental en la historia y en el urbanismo portuense, planteando interesantes hipótesis sobre su origen funerario y sobre todo por la elección de El Puerto de Santa María por la orden franciscana que lo convirtió en centro neurálgico para la partida de los frailes hacia el continente americano. También desde un punto de vista social el Antiguo Monasterio de la Victoria se considera de gran interés debido a que es una obra arraigada en el sentimiento local pues ha logrado formar parte del acervo popular, siendo reconocido y altamente valorado por gran parte de la población.

**III.-** La Dirección General de Bienes Culturales, mediante Resolución de 23 de febrero de 2011 (publicada en el BOJA número 56 de 21 de marzo de 2011) incoó procedimiento de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, del Monasterio de Santa María de la Victoria, en El Puerto de Santa María (Cádiz), siguiendo la tramitación establecida en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

De acuerdo con la legislación aplicable, se cumplieron los trámites preceptivos de información pública (BOJA número 143 de 22 de julio de 2011) y audiencia al Ayuntamiento y demás interesados afectados.

Durante el trámite de audiencia se presentaron escritos de alegaciones, contestadas por la Delegación Provincial de Cultura en Cádiz.

Emitió informe favorable a la inscripción la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de junio de 2011.

Terminada la instrucción del procedimiento, y de conformidad con el artículo 27.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, así como en el artículo 8 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado mediante Decreto 19/1995, de 7 de febrero, procede inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, el Antiguo Monasterio de la Victoria, en El Puerto de Santa María (Cádiz), que se describe en el Anexo.

A tenor de lo establecido en el artículo 13.5 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede el asiento de este inmueble en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, creado por Decreto de 2/2004, de 7 de enero.

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, procede el asiento gratuito de la

inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En virtud de lo expuesto y de acuerdo con lo establecido en los artículos 3 y 9.7.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 3.3 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, a propuesta del Consejero de Cultura y Deporte y previa deliberación, el Consejo de Gobierno en su reunión del día 31 de julio de 2012,

### **ACUERDA**

**Primero.-** Inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, el Antiguo Monasterio de la Victoria, en el Puerto de Santa María (Cádiz), cuya descripción y delimitación figuran en el anexo al presente Decreto.

**Segundo.-** Concretar un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio. Dicho entorno abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos urbanos comprendidos dentro de la delimitación que figura en el anexo y, gráficamente, en el plano de delimitación del Bien y de su entorno.

**Tercero.-** Instar el asiento de este Bien en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados así como en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**Cuarto.-** Proceder a dar traslado a la Administración General del Estado para su constancia en el Registro correspondiente.

**Quinto.-** Ordenar que el presente Decreto se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, desde el día siguiente al de su notificación, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dicta en el plazo de un mes, conforme a los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, a 31 de julio de 2012

José Antonio Grifán Martínez  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Luciano Alonso Alonso  
CONSEJERO DE CULTURA Y DEPORTE

## ANEXO

### I. DENOMINACIÓN.

Principal. Antiguo Monasterio de la Victoria.

Accesoria. Monasterio de Santa María de la Victoria.

Penitenciaría Hospital de El Puerto de Santa María.

Prisión Central de El Puerto de Santa María.

Penal de El Puerto de Santa María.

### II. LOCALIZACIÓN.

Provincia: Cádiz.

Municipio: El Puerto de Santa María.

Dirección: avenida del Monasterio, 22. C. P.: 11500.

### III. DESCRIPCIÓN.

El Monasterio de la Victoria se fundó en una zona sita extramuros de la ciudad medieval, hacia el nordeste, en el camino de Cádiz a Jerez de la Frontera, junto a un pequeño caño, conocido como del Molino. Los duques de Medinaceli establecieron el lugar para el monasterio, como reza en una lápida fundacional a los pies de la iglesia, rodeado de tierras de labor que serían atendidas por los propios monjes.

El texto de la lápida reza lo siguiente: "J.H.S. MARÍA/ ESTA OBRA MANDARON FACER LOS MUY ILUSTRES SENORES DON JUAN DE LA CERDA Y DOÑA MENCÍA MANUEL, DUQUES DE MEDINACELI, CONDES DEL PUERTO DE SANTA / MARÍA. COMENÇOSE SIETE DIAS DEL MES DE JUNIO, ANO DEL NAS/CIMENTO DE NUESTRO SEÑOR JESUCHRISTO DE MIL QUINIENTOS CUATRO ANOS".

Las obras iniciadas por los monjes mínimos de San Francisco de Paula responden al prototipo de fundación abacial de los monjes blancos de San Bernardo. Lo conservado de la obra original del monasterio, la iglesia, su torre campanario, el claustro, la sacristía con el oratorio y las salas capitulares, se ajustan de forma precisa al modelo de las obras del Císter. En 1935 se realizaron intervenciones en las que desaparecieron el refectorio, los artesonados mudéjares del lado sur y la portada ojival lateral.

El conjunto se percibe unitariamente pero mostrando una cierta independencia entre iglesia y claustro a pesar de su unión. Del templo sobresale la portada, de composición ojival, de traza simple y decoración minuciosa, que actualmente presenta serias mutilaciones en la parte alta. Su diseño, concebido a modo de retablo, posee abundantes elementos decorativos en estilo gótico. Se encuentra enmarcada por estribos labrados a modo de finos baquetones coronados por pináculos y el tímpano, situado sobre el dintel de la puerta, se cierra con arco ojival peraltado centrado por un dosel vacío que se remata a su vez con arco conopial y con el escudo de los de la Cerda: el castillo y el león rampante de las armas reales de Castilla y las tres flores de lis de Francia; todo entre baquetones y relieves de fina tracería. El dintel es de influencia renacentista, además del cuerpo superior del claustro y el coro alto de la iglesia. El profuso conjunto ornamental del acceso se completa con abundantes y minuciosos elementos geométricos, vegetales, zoomórficos y humanos, que se consideran influencia de la Catedral de Sevilla.

La iglesia es de una sola nave y consta de cuatro tramos cubiertos por bóvedas ojivales de terceletes, con espinazo a todo lo largo que sirve de enlace de las claves de los arcos diagonales y perpiaños; a los pies se ubica el coro, apoyado sobre bóveda muy plana y arco carpanel. Existen ocho capillas laterales, cuatro a cada lado, y la capilla ducal ubicada a la derecha del muro del Evangelio y comunicada con la iglesia. Cada

una de las capillas laterales se abren a la nave con arcos apuntados ligeramente abocinados con columnillas en las jambas. Todas tenían advocación propia.

La capilla mayor, situada en la cabecera de la iglesia, es de planta cuadrada y de la misma anchura que la nave de la iglesia, de la que queda diferenciada por su bóveda estrellada y por la decoración del arco toral con arquillos trilobulados en los lados. Inicialmente estaba destinada a acoger el panteón familiar de los Medinaceli. En esta zona la cornisa de la nave se convierte en moldura sencilla que asciende para conformar el alféizar de las tres ventanas que a ella se abren. En el siglo XVIII estaba dotada de un retablo, obra de Francisco Bruno Borrego Pérez de Baeza. Esta capilla mayor estuvo separada del resto de la iglesia por una gran reja y en ella fue enterrada la hija mayor del duque fundador, Isabel de la Cerda, en una sepultura rodeada a su vez por su correspondiente reja.

El templo se ilumina por medio de parejas de ventanales por tramo, ocho en total, además de los tres de la capilla mayor y el óculo de los pies del templo. Sólo conservan su tracería los vanos de la nave de la Epístola a pesar de estar cegados, mientras que los de la nave del Evangelio la han perdido. Estos vanos conforman arcos apuntados con baquetoncillos en las jambas y tímpanos de tracería sobre finos parteluces. Sólo el último se cubre con tracería continua a modo de celosía.

La capilla del Santo Cristo o Ducal es la más notable tras la capilla mayor. Su emplazamiento es privilegiado y su formato resulta excepcional para la norma que se repite en esta iglesia. Fue destinada a enterramientos de frailes hasta 1620, fecha en que se destinó a recibir el cadáver de doña Juana de Altamirano e incluso acogió en 1671, de manera temporal, al séptimo duque. Consta de dos tramos y comunica con la capilla mayor. Durante algún tiempo fue utilizada como sacristía, función de la que conserva el aguamanil.

La cuarta capilla del lado del Evangelio a partir de los pies de la iglesia, contigua a la anterior, estaba dedicada a San Juan. Fue concedida en 1523 a don García de la Cerda y su esposa, doña Mayor Benítez. En 1536 se la dotó de retablo y reja, y en 1620 fue donada al convento por el duque Nicolás de Córdoba y de la Cerda.

La tercera capilla, o de Nuestra Señora, fue otorgada con anterioridad a 1544 a don Sancho de Valmaseda y a su esposa, doña Elvira de Torres. En 1663 fue concedida por el duque don Antonio Luis a la colonia de franceses de El Puerto de Santa María, trasladándose allí la imagen de su patrono, San Luis Rey de Francia, antes ubicada en el monasterio franciscano de la ciudad.

La segunda capilla se dedicó a San Ildefonso y se llamó de la Puerta Chica, al comunicar con el acceso lateral de la iglesia, aunque pronto debió quedar condenada y su portada quizás inacabada. El duque la concedió a don Juan Rodríguez Calderón y sus herederos.

La primera capilla de la nave del Evangelio tiene acceso desde la bóveda del coro. Refleja múltiples enterramientos, debido a la práctica de dar sepultura en ella a los hermanos de Nuestra Señora de la Soledad, cofradía fundada en 1566 y asentada en el monasterio. En este ángulo se anexionó exteriormente al muro occidental de la iglesia, la capilla de la Soledad, labrada ya en estilo barroco. Dispuso de acceso independiente y si comunicó con el interior del templo no han quedado huellas de su acceso, quedando de la misma sólo trazos de su engarce al edificio principal, como una pilastra almohadillada con fragmento de entablamento y el arranque de un arco coronado por un florón. La Hermandad de la Soledad usó esta capilla hasta 1868 en que se trasladó a la Prioral.

La primera capilla del lado de la Epístola, también con acceso bajo la bóveda del coro, se denominó del Pozo y fue concedida en 1620 a la Cofradía de la Santísima Humildad y Paciencia de Cristo. En 1722 se completó con una reja. Contó con retablos dedicados a Santa Bárbara y San Lázaro.

La segunda capilla se dedicó a San Roque. Fue entregada a don Baltasar Cubián y más tarde a don

Francisco Irisarri Echevarri. Presenta indicios de diferentes sepulturas.

La tercera, dedicada a la Santísima Trinidad, fue conocida como capilla del Púlpito. Tras haber correspondido a don Juan Pérez de Lorriaga y a su esposa, doña Catalina Ramos, los duques la donaron en 1684 a don Pedro de Esquivel. Más tarde fue concedida al gremio de Mareantes.

La cuarta capilla de este lado de la Epístola estuvo dedicada a San Francisco de Paula, fundador de los Mínimos. En 1571 pertenecía a don Esteban Blanqueto y su esposa. En un documento de 1684 aparece mencionada como lugar de entierro de la familia ducal, con lo que amplía la nómina de posibles espacios dedicados a tal fin, junto a los citados de la capilla mayor y la del Santo Cristo o Ducal.

Todas las capillas se comunican entre sí mediante vanos de arco ojival de diferente tamaño.

Queda una estancia en el lado de la Epístola, junto a la capilla mayor y equivalente a la del Santo Cristo, en la que todos sus vanos están tapiados salvo una pequeña puerta en la comunicación de la iglesia con el claustro.

A los pies del templo se sitúa el coro, elevado sobre un gran arco rebajado con bóveda estrellada. Dispone de tribuna sobre arco de escasa curva con impostas de altura desigual. También conserva unos ventanales muy labrados. Su estructura constructiva es de arbotantes y botareles.

Anexo a la iglesia se ubica la mole del claustro y sus dependencias, girando y ordenándose alrededor del espacio central. La traza ha sido atribuida a fray Juan Bosco, de la Orden de San Francisco, y a Alonso Rodríguez. Consta de dos plantas y se cierra en sus cuatro frentes por galerías con bóvedas de crucería abiertas mediante arcadas apuntadas sobre contrafuertes y con angostos pasajes en su interior.

En la planta superior las finas columnas clásicas, los balaustres y los arcos rebajados delatan una fecha de construcción posterior ya en estilo renacentista, habiéndose acabado una de sus galerías en estilo barroco. Su esquema general es de cuatro corredores o galerías, cada uno de siete tramos abovedados y cinco arcos abiertos a toda luz al patio, ofreciendo la particularidad de ir aquellos en disminución del centro a los extremos. Las claves, impostas y demás elementos arquitectónicos están ricamente decorados en estilo gótico, siendo de gran interés en la planta baja del claustro la serie de medallas de santos que adornan el ámbito de poniente. En la decoración de las bóvedas, capiteles, impostas, claves y cartelas, alternan los ricos elementos platerescos con el escudo de la casa ducal. Los cuatro frentes del piso inferior descansan sobre arcos ojivales peraltados apoyados en enormes contrafuertes de dos cuerpos, perforados en su parte inferior por un vano enmarcado por un arco conopial. Las aristas del cuerpo superior están talladas con columnillas rematadas por finos pináculos que no alcanzan su parte más alta. El contrafuerte central de la cara norte presenta, en el cuerpo superior, el escudo con las armas de los Medinaceli. En la cara oeste se conserva un reloj solar, en posición más elevada, entre los fingidos pináculos.

Las galerías renacentistas de la planta superior constan de arcos escarzanos sobre columnas toscanas con capiteles jónicos, asentados sobre un pretil simple sin decoración y con cabezas de équidos que reemplazan a las volutas de los capiteles. El corredor, de estilo barroco, se construyó en 1703 y presenta pilastras en vez de columnas aunque mantiene el mismo trazado en su arquería. Los huecos del claustro alto se encuentran tabicados y perforados por ventanas.

Según acuerdo de 24 de diciembre de 1699, Francisco de Guindos, maestro mayor de la ciudad, se comprometía a la construcción de la Sala Capitular que se encuentra en la planta baja del ala norte del claustro. Actualmente dicha sala está formada por cuatro estancias cubiertas por bóvedas de crucería y con ventanales adintelados. Comunica con la iglesia mediante una estancia cubierta con bóveda de crucería muy rebajada que sirve de soporte a la inconclusa tribuna ducal. Aunque existe discrepancia sobre la ubicación de la sacristía, probablemente ocupó inicialmente la referida estancia, equivalente en el lado de la Epístola a la del Santo Cristo, pasando después a la sala contigua de un solo cuerpo de bóveda,

situada a la izquierda del ala norte del claustro. La ubicación del refectorio no ha sido localizada con seguridad.

Las obras del Monasterio de la Victoria se iniciaron el 7 de junio de 1504, entregándose a la Orden de los Mínimos el 12 de octubre de 1517. En esta primera fase se levantaron la iglesia con sus portadas, la torre con su escalera original, exceptuando el cuerpo de campanas, y el sector sur de la parte baja del claustro y, a partir de 1517 y hasta 1545, el resto de la planta baja del claustro y el refectorio primitivo. Al finalizar el siglo XVI, ya en estilo renacentista, se construyeron los dormitorios del lado este y el segundo cuerpo del claustro y también el segundo cuerpo de la torre, la portería y las dependencias domésticas. En el siglo XVIII se labró la sala capitular, diseñada en 1699 en estilo gótico. Entre finales del XVIII y principios del XIX debió completarse el ala sur, que hasta entonces sólo estaría ocupada por la portería.

Entre los artífices que participaron en su construcción destacan Alonso o Alfonso Rodríguez, que trabaja en la Catedral de Sevilla entre 1502 y 1513, en las iglesias de Santa María de Carmona y en la de Santiago de Alcalá de Guadaíra, y el ingeniero militar Cristóbal de Rojas, durante su estancia en la bahía gaditana poco después de 1600.

El conjunto constructivo que se conserva en la actualidad forma una unidad bastante homogénea desde un punto de vista espacial al estar englobado todo en una misma edificación. De este modo, iglesia, claustro y dependencias anexas quedan definidos en un bloque de planta más o menos rectangular. Los exteriores resultan muy austeros. Los muros carecen de ornamentación, habiendo desaparecido la crestería que los remataba y quedando apenas restos de la portada lateral del lado del Evangelio.

Como único vestigio exterior a este conjunto resta una edificación alargada de planta rectangular, situada al este junto a la carretera N-IV, que sería el resto de una de las alas perimetrales del desaparecido edificio penitenciario.

Las bóvedas del monasterio se clasifican en dos tipologías: las nervadas, estrelladas o de crucería con terceletes y las de crucería simple. Las primeras constan de bóveda estrellada con tramos curvos, con la plementería formando hiladas redondas alrededor del polo. Un ejemplo es la que cubre la capilla mayor. Otro ejemplo diferente es la que cubre el coro bajo. Las otras bóvedas de crucería simple se encuentran en las naves de la iglesia y son de tres claves. En las esquinas de las galerías del claustro las bóvedas son de cuatro claves y en la capilla ducal y salas capitulares, de cinco claves.

El contraste entre el esbelto perfil de la iglesia y la recia silueta del claustro tiene su punto de unión en la torre, que corona todo el conjunto. Este elemento debe su formación actual a una obra realizada en los inicios del siglo XVIII, cuando se recreó el primer cuerpo gótico de la obra primigenia. La torre, que servía de campanario, sobresale del conjunto por su remate con tejado a cuatro aguas. Interiormente se divide en dos cuerpos. El primero se cubre con bóveda de crucería de terceletes muy decorada. El superior se abre al exterior por pares de vanos alargados de medio punto que habrían de albergar las campanas. Se desconoce si la torre original no llegó a rematarse o hubo de reconstruirse parcialmente en 1695, fecha en que consta la labra de su parte más alta. Actualmente ha perdido la escalera original y el antepecho de tracería ciega que la coronaba. El templo tuvo, además del imafrente, una fachada lateral de la que se conservan escasos restos, compuesta de una puerta adintelada con marco de tracería ojival sencilla con doselete en la parte superior. Las dependencias domésticas ocupaban el flanco oriental del conjunto, aunque han desaparecido por completo. En la fachada sur, cerca de la torre de la iglesia, se encontraba la portería.

La secularización del conjunto conventual supuso la desaparición de sus imágenes sagradas. Entre ellas se han identificado la de Nuestra Señora de la Soledad, perteneciente a la cofradía de su nombre, tallada en Madrid en 1637, la del Santísimo Cristo de la Humildad, posiblemente coetánea a la anterior, y la imagen de Nuestra Señora de la Victoria, que se encontraba en el Hospital de San Juan de Dios tras ser retirada



de su retablo.

Durante su uso penitenciario, la iglesia del llamado entonces "Penal del Puerto", fue empleada como nave de talleres, pero al producirse desprendimientos de la techumbre a causa de las filtraciones de la lluvia, fue desalojada y abandonada. Este proceso de desplome paulatino fue más acusado en el coro alto, que ha perdido piezas de cantería esculpida, por lo que fue reforzado con un andamio metálico. No obstante, el arco exterior del coro acabó desplomándose en 1969. Otras alteraciones sustanciales se llevaron a efecto en el claustro donde se introdujeron divisiones arbitrarias, principalmente en las crujías sur y este, al objeto de atender las necesidades de la nueva utilidad penitenciaria. Se construyeron forjados intermedios, algunos de los cuales, como los del ala sur, alcanzaron cuatro niveles, mientras que en el lado oriental se añadió un piso intermedio con la consiguiente destrucción de su bóveda. Los elementos ornamentales de la galería norte del claustro muestran notables desperfectos ocasionados en buena medida por la erosión de la piedra caliza. Otro espacio muy alterado se encuentra en el extremo norte del ala oriental del claustro. En la actualidad se encuentra vacío desde el pavimento al techo del edificio, pero en sus muros se identifican huellas de las escaleras que hubieron de conformar este módulo de comunicaciones entre los diferentes pisos. Finalmente cabe reseñar la elevación del nivel de uso de la planta inferior, a resultas de los efectos del terremoto de Lisboa de 1755.

De la obra original gótica son los sillares de piedra arenisca, extraídos de las canteras de San Cristóbal, dispuestos a soga y tizón de manera irregular. El módulo oscila entre una media general de 10 x 29 x 26 cm. El aglomerante es mortero de cal. La obra, realizada en estilo renacentista, consiste en la ejecución de una doble hoja, de sillería de arenisca al exterior, y otra de ladrillo macizo, dispuesta a modo de trasdosado al interior. Existe también una interesante fábrica mixta consistente en la ejecución de una serie de pilastras de sillería de perfil piramidal que delimitan cajones de tapial de hormigón de cal los cuales se encuentran en los cierres piramidales de las estancias altas alrededor del claustro. La última fábrica a destacar se erige mediante mampostería careada dispuesta entre verdugadas de ladrillo. Se tratará de actuaciones posteriores a la promoción ducal en el perímetro exterior. Sobresalen por su volumen las fábricas de cantería empleadas en la edificación de la torre en los albores del siglo XVIII. Por lo demás, se puede hablar de infinidad de pequeñas reformas en puntos concretos del edificio, generalmente relacionadas con la transformación como penal y con algunas restauraciones efectuadas en los últimos años.

En el siglo XX, y asociadas a las obras de penitenciaría, destacan algunas intervenciones importantes en el edificio monacal, las cuales consistieron en la inserción de nuevos forjados en las crujías perimetrales del claustro, creando entreplantas y desmontando bóvedas originales, como sucede en el ala oriental. Estos nuevos forjados se resolvieron con una vigería metálica que sostiene bovedillas de ladrillo. Por su volumen, cabe dar cuenta de la inserción de fábricas de ladrillo recreciendo y formalizando las coronaciones de los muros de la iglesia y claustro para actuar en las cubiertas. En concreto, en las últimas intervenciones realizadas en las crujías del patio, se construyó un forjado de hormigón armado de amplio vuelo que sustituyó a la estructura de cerchas metálicas del antiguo penal. Por último, dentro de las numerosas obras de los últimos años destaca la reconstrucción de la escalera del primer cuerpo de la torre. El nivel inferior del monasterio posee solados de las baldosas de hormigón de distinto formato y terminación; así sucede con el suelo de la iglesia, sacristía o galerías bajas del claustro. La superficie del patio se resuelve con albero. El resto de dependencias, sobre todo en las crujías perimetrales del claustro, están terminadas con baldosas cerámicas, de terrazo, etc. Todas ellas de muy diversas características.

En los últimos años, el monasterio ha sufrido obras de adaptación para albergar usos culturales. Así, las estancias abiertas al patio del claustro en planta baja han sido habilitadas para servir como salas de exposiciones, proyecciones o conferencias, cerrándose con carpinterías de vidrio.

#### **IV. DELIMITACIÓN DEL BIEN**

La delimitación literal del Bien atiende a los valores arquitectónicos, históricos y urbanos del inmueble en cuestión y su carácter diacrónico, y a la existencia o no de factores adicionales que puedan influir desde el punto de vista de usos, conservación y comprensión del inmueble como conjunto e hito del lugar.

Así, y por lo que respecta a la delimitación del Bien, se deduce que el Monasterio como manifestación arquitectónica debe ser protegido en su conjunto, incluyendo todas las fases adicionales a la original, ya que todas y cada una de ellas forman parte de su evolución y responden a episodios cruciales para comprender la historia de El Puerto de Santa María. Desde un punto de vista formal, tanto las obras monacales como las penitenciarias adosadas forman una unidad indisoluble, cuya segregación dejaría sin comprensión una página fundamental del discurrir del inmueble.

La delimitación literal del Bien abarca la totalidad del inmueble y el espacio circundante incluido tras la reja de cerramiento actual. Comprende íntegramente la parcela 29 de la manzana 90994 y parcialmente la parcela 15 de la misma manzana catastral, tal como aparece en el plano adjunto.

#### **V. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO.**

El monasterio fue edificado extramuros, al nordeste del casco histórico de El Puerto de Santa María, en una situación coincidente con el criterio que regía en las fundaciones de la orden cisterciense. De este modo, junto al último meandro del río Guadalete, se erigió la construcción acompañada de una serie de huertas dependientes de los monjes.

La posterior construcción del penal a finales del siglo XIX aprovechó estos vacíos alrededor del monasterio para erigir numerosas edificaciones que sirvieran al nuevo uso, las cuales se organizaban de forma perimetral alrededor de la obra monacal. La demolición de todas estas construcciones penitenciarias a finales del siglo XX liberó una gran cantidad de suelo convirtiéndose en una zona urbana no consolidada.

Destaca la localización en el entorno de importantes infraestructuras de transporte que delimitan de forma rotunda los márgenes de la zona considerada. En efecto, a la existencia del trazado del ferrocarril Cádiz-Madrid junto al caño del Molino, en el extremo este, se une la construcción de la N-IV en el límite occidental al otro lado del extinto paseo de la Victoria.

De este modo, podemos definir los dos factores fundamentales que definen el entorno y su carácter urbano: existencia en torno al monumento de grandes espacios libres asociados en un principio al propio monasterio, con el vacío existente en la actualidad tras la demolición de las instalaciones de la prisión y la existencia de importantes infraestructuras de transporte en la zona desde el siglo XIX.

Todos estos aspectos han venido a configurar el entorno del Antiguo Monasterio de la Victoria, que, en su formalización actual, se define por los siguientes condicionantes: existencia del ferrocarril en el extremo oriental del sector, al que hay que añadir la estación sita hacia el sur, junto a la plaza de la Estación; y por otro lado, la carretera N-IV, que discurre de norte a sur en el extremo oeste, separando la manzana del monasterio de otra donde se sitúan tanto un instituto de enseñanza secundaria como el parque y el paseo de la Victoria. El resto del espacio tiene por límites la barriada "La Quinta de la Victoria" que linda con la calle Osa Mayor, al norte, y una amplia explanada asfaltada de aparcamiento, hacia la rotonda de la estación.

La delimitación del entorno incluye la amplia franja del espacio urbano que rodea el edificio, los viales que le dan acceso y otros que sirven de comunicación con otras zonas. El resultante es un espacio de geometría irregular, con una percepción unitaria y con un elevado criterio de centralización alrededor del Antiguo Monasterio.

La delimitación del entorno de protección incluye por tanto un espacio de protección espacial, que atenderá a la comprensión de la evolución y carácter actual del edificio, de forma tal que se garanticen las adecuadas cautelas y protecciones visuales con relación al edificio, así como a una serie de usos

permitidos y respetuosos con el Bien dentro de esta zona de especial protección.

Esta protección perimetral tratará de preservar, sobre todo, la relación visual existente entre el Antiguo Monasterio y el sector septentrional del casco histórico de El Puerto de Santa María, muy arraigada a lo largo de la historia, y que tiene en el tramo de desembocadura del río Guadalete un punto de comprensión fundamental.

Este entorno quedará delimitado por un polígono que afecta a todos los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos urbanos comprendidos dentro de dicho polígono.

El entorno comprende las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados que, siguiendo el plano catastral vigente, se detallan a continuación y que se representan gráficamente en el plano adjunto de delimitación del Bien y su entorno.

Espacios privados.

Manzana 90994:

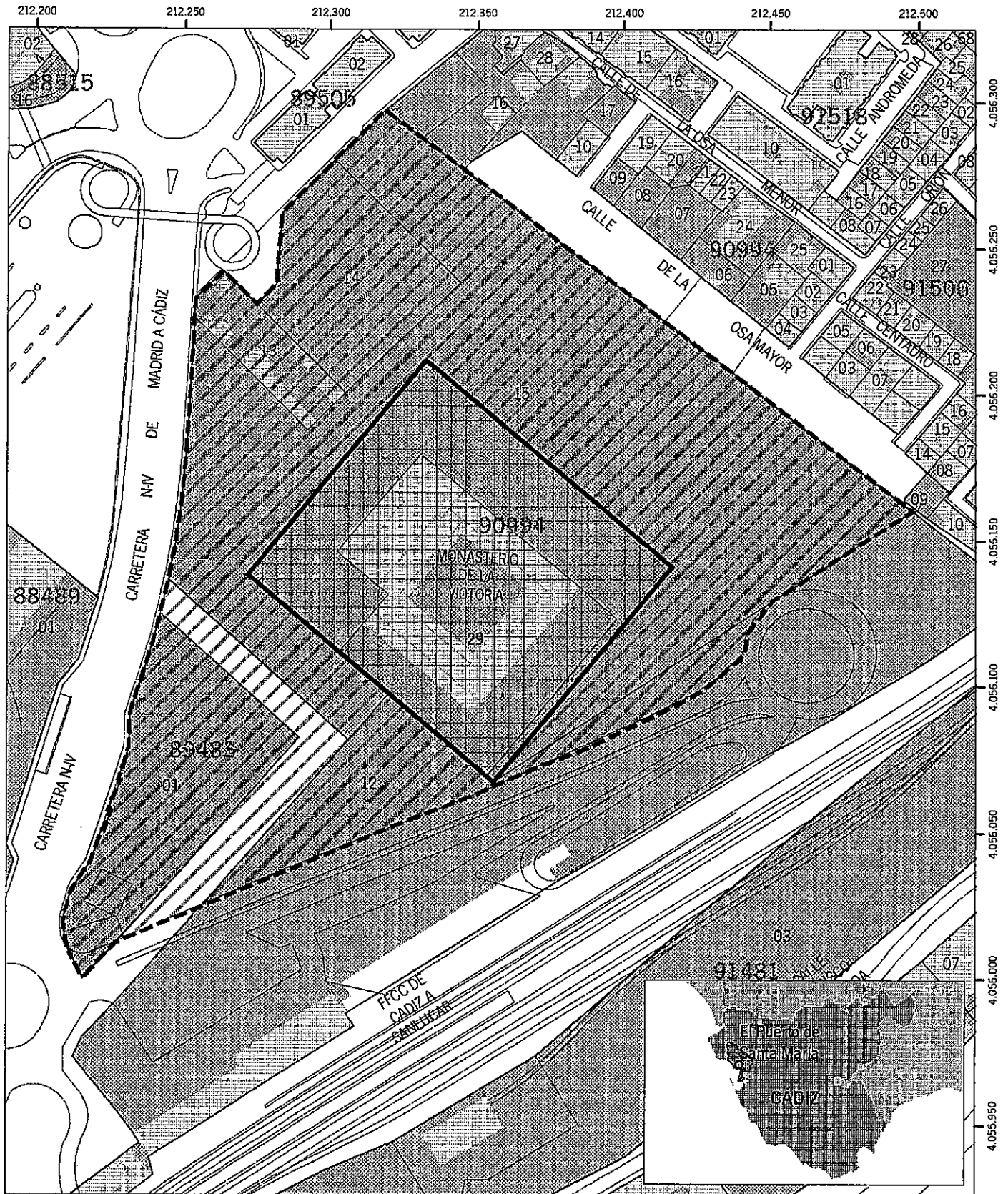
- Parcela 13, íntegramente.
- Parcela 14, íntegramente.
- Parcela 15, parcialmente.
- Parcela 12, parcialmente.

Manzana 89483:

- Parcela 01, íntegramente.

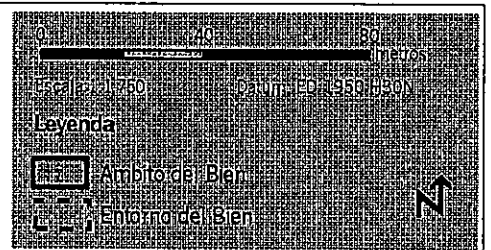
## **VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Cartografía base: Cartografía catastral urbana y rústica vectorial, Ministerio de Economía y Hacienda, octubre de 2010 (elementos lineales modificados con base en Ortofoto Expedita, Junta de Andalucía, 2009).



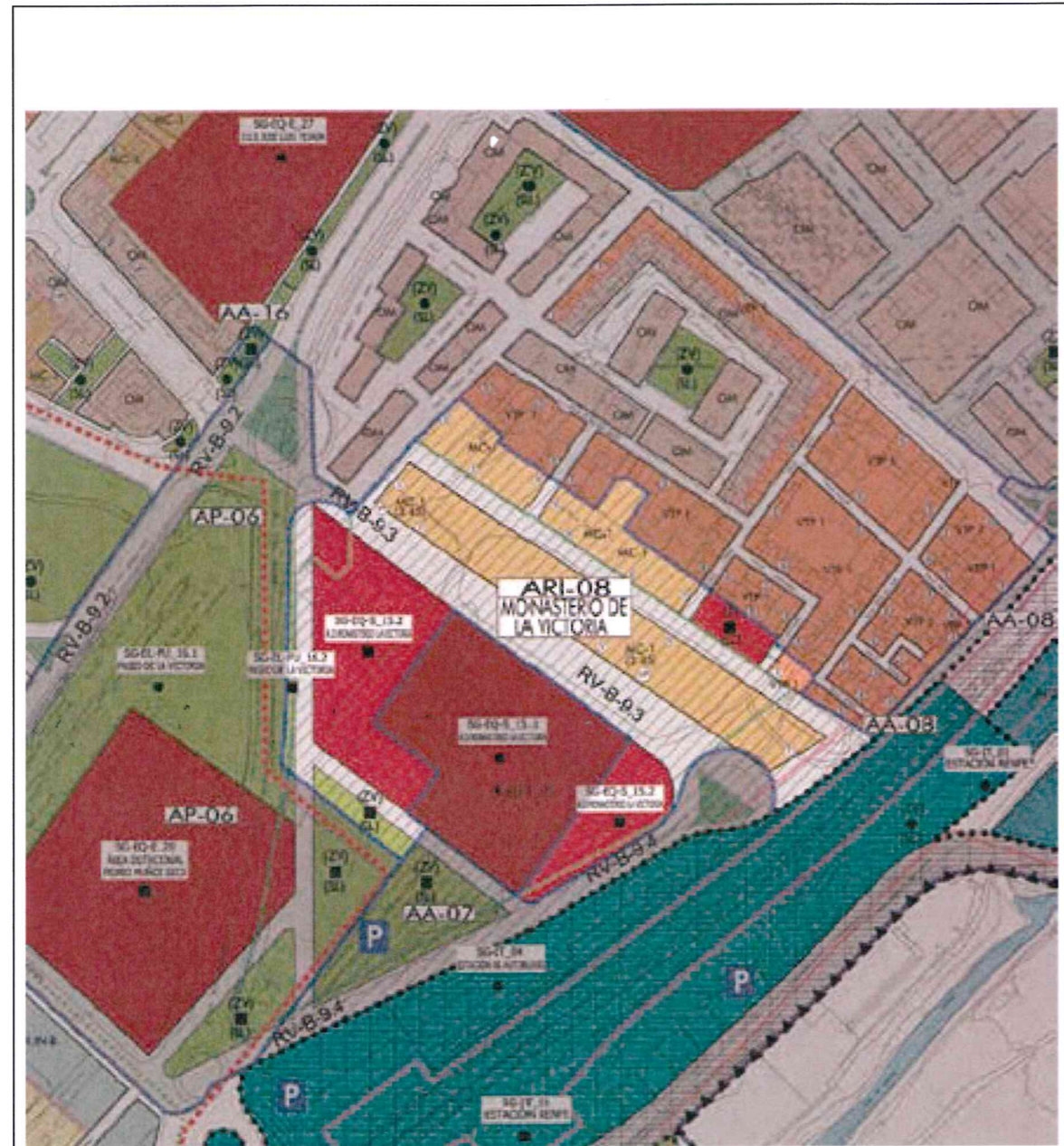
Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, del Antiguo Monasterio de la Victoria, en El Puerto de Santa María (Cádiz).

Cartografía base: Cartografía catastral urbana y rústica vectorial, Ministerio de Economía y Hacienda, octubre de 2010. (Elementos lineales modificados en base a Ortofoto Expedita, Junta de Andalucía, 2009)





ÁREA DE REFORMA INTERIOR		
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARI-08 MONASTERIO DE LA VICTORIA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	REGULARIZACIÓN	
	COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	12.517	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	126	viv

(1) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	32.444	m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	32.444	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	22.444	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	67,5	viv./has	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	3.000	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2)	219	viv.	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	7.000 (200)	m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	-	m <sup>2</sup>

(2) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO											
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO(4)							
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL						
514	m <sup>2</sup>	671	m <sup>2</sup>	8.576	m <sup>2</sup>	740	m <sup>2</sup>	5.091	m <sup>2</sup>	2.865	m <sup>2</sup>

(3) Esta determinación tiene el carácter de Estructural

(4) Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 163 plazas de aparcamientos públicos.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-20		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA				
		CARGA		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)		1		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		1		
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ-3)		1,1		
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ-6)		1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)		1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)		1,2		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2/3)		1,4		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR(ZO-VTP)		1		
SERVI. TERCIARIOS, ESTA. HOTELEROS(ZO-ST-H)		0,75		
SERVI. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)		0,9		
INDUSTRIAL		0,8		
LOGÍSTICA		0,8		
SERVICIOS AVANZADOS		0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA		0,6		
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,6		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5300	25.388,00	15.476,4	1.719,59	8.191,68

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Actuación singular con vocación de construir un área de centralidad primaria en el entorno del Monasterio de la Victoria y la Estación Ferroviaria. Esta operación forma parte de la estrategia de transformación integral del ámbito sustentada en el protagonismo del espacio público (ampliación del Parque de la Victoria), el reciclaje y rehabilitación del Monasterio al objeto de albergar un Equipamiento Cultural de Rango Ciudad (para lo cual se plantea ampliar la parcela actual) y la modificación de la canalización del tráfico rodado, al sustituir la arteria que secciona diagonalmente el área por un viario perimetral que libera la zona central de la actuación para el uso del peatón y el transporte público posibilitando, además de implementar una dimensión simbólica y referencial en el espacio público resultante, introducir un aparcamiento de rotación que ayude a desarrollar las medidas necesarias para reorientar la estrategia de accesibilidad en el área central de la ciudad hacia el predominio de modos no motorizados y tráfico rodado de residentes.

El objetivo de la ampliación de la parcela del Monasterio de la Victoria hace referencia a la relación de esta arquitectura monumental con su entorno. Se trata, principalmente, de transformar su actual condición de equipamiento recinto- al disponer de una valla impermeabiliza la continuidad espacial- por un equipamiento abierto, de forma que el espacio no ocupado se relacione con el resto de suelo público, viabilidad o espacios libres, de su entorno. De esta manera se asegura, desde un mismo acto proyectual, la coherencia entre la intervención en el inmueble y el diseño del espacio libre adyacente.

Por último, la operación aprovecha la oportunidad que representa el vacío urbano existente a la espalda del Monasterio para completar la trama del tejido adyacente, mejorar la oferta de equipamientos de proximidad y desarrollar una actuación mixta residencial-comercial- hotelera en un único edificio que, desde el incentivo que supone la complejidad funcional propuesta y la capacidad de innovación tipológica subyacente, favorezca la adopción de configuraciones arquitectónicas singulares que refuercen la condición de centralidad primaria otorgada al entorno del Monasterio y la estación ferroviaria.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del Entorno del Monasterio de la Victoria englobando, por tanto, la presente Área de Reforma Interior junto a la Actuación Puntual del Suelo Urbano Consolidado colindante. El Estudio de Detalle deberá ser informado por la Consejería de Cultura.

El Estudio de Detalle deberá reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan General, concretar la caracterización y las condiciones de diseño de los diferentes ámbitos de espacios públicos y zonas verdes previstos- con la finalidad de aportar una coherencia integral a la actuación-, especificar el área donde se deberá implantar el aparcamiento subterráneo de rotación y ordenar la volumetría edificatoria resultante, incidiendo especialmente en el edificio singular localizado a la espalda del Monasterio de la Victoria, al objeto de evitar cualquier incidencia paisajística en el inmueble catalogado. Con la finalidad de permeabilizar esta edificación, se deberá concretar la ubicación de un mínimo de dos pasajes de uso público posibilitando una mayor fluidez de los flujos peatonales entre el Monasterio de la Victoria y la nueva fachada a la calle Osa Mayor. El SG-EQ-S-15.2 sólo podrá ser ocupado con edificación en un máximo del 25%.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	13.987 m <sup>2</sup>			
2. TIPOMORFOLOGÍA				
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)		13.724	32.023,2	217
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)				
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)				
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR(ZO-VTP)		263	420,80	2
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				
INDUSTRIAL (ZO-IN)				
3. OBSERVACIONES				
El número estimado de plazas hoteleras es de 200				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.			II. CARGAS URBANÍSTICAS
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P.URBANIZACIÓN	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS
	X	X	Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
3. INICIATIVA	PÚBLICA		
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO		