



**Plan de Reforma Interior de la unidad S-CN-3 La Valenciana
El Puerto de Santa María**

ARQUITECTA: Isabel Ruiz Vázquez

PROMOTOR: Junta de Compensación, en constitución, de la S CN 3.1 y 3.2 La Valenciana

EXPEDIENTE

NOVIEMBRE

454/15

2023

INDICE

1	MEMORIA	8
1.1	MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO	8
1.1.1	PRELIMINARES	8
1.1.1.1	Encargo del Plan de Reforma Interior.....	8
1.1.1.2	Objeto. Ámbito de Actuación	8
1.1.2	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION	9
1.1.3	DETERMINACIONES DE LA UNIDAD	12
1.1.1	INFORMACION URBANISTICA	16
1.1.1.1	Situación y superficie.....	16
1.1.1.2	Topografía.....	16
1.1.1.3	Climatología.....	16
1.1.1.4	Edificaciones y vegetación existente	16
1.1.1.5	Infraestructura existentes	16
1.1.1.6	Estructura de la propiedad	16
1.2	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	18
1.3	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	18
1.3.1	OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	18
1.3.1.1	Estructura general de la ordenación	18
1.3.1.2	Justificación de la tipología adoptada	19
1.3.1.3	Cuadro sintético de la unidad	19
1.3.2	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	20
1.3.2.1	Sistema viario	20
1.3.2.2	Saneamiento.....	20
1.3.2.3	Red de abastecimiento de agua	20
1.3.2.4	Red de energía eléctrica	21
1.3.2.5	Red de alumbrado público.....	21
1.3.2.6	Red de telefonía.....	21
1.3.2.7	Mobiliario urbano y señalización.....	21
1.3.2.8	Los suelos de cesión, y su urbanización.....	21
1.3.3	ESTRUCTURA URBANA: ZONIFICACION	22
1.3.4	DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	26
1.4	MEMORIA ECONÓMICA.....	30
1.4.1	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	30

1.4.1.1	ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA IMPLANTACIÓN	30
1.4.2	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	32
1.4.2.1	INTRODUCCIÓN.....	32
1.4.2.2	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	32
1.4.2.3	METODOLOGÍA	33
1.4.2.4	OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	33
1.4.2.5	JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	33
1.4.2.6	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	34
1.4.3	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	43
1.4.4	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI	43
1.4.5	PLAN DE ETAPAS.....	44
2	NORMATIVA URBANÍSTICA	46
2.1	PRELIMINARES.....	46
2.2	AMBITO DE APLICACION.....	46
2.3	DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION	46
2.4	TERMINOLOGIA	47
2.5	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO.....	47
2.6	NORMAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA	48
2.7	SISTEMA DE EJECUCION.....	49
3	ANEXOS.....	52
3.1	INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.....	52
3.2	CUESTIONES DE ÍNDOLE MEDIOAMBIENTAL.....	55
3.2.1	Medidas para la reducción del CO2.....	55
3.3	NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD	56
4	CARTOGRAFÍA	64
4.1	01. Situación.	64
4.2	02. Ordenación en PGOU.....	64
4.3	03. Topográfico.....	64
4.4	04. Estructura de la propiedad y Ámbito de actuación.....	64
4.5	05. Elementos existentes	64

4.6	06. Red de Saneamiento existente.....	64
4.7	07. Red de Abastecimiento existente.....	64
4.8	08. Red de Electricidad existente BT y MT	64
4.9	09. Red de Telecomunicaciones existente	64
4.10	10.1. Ordenación	64
4.11	10.2. Ordenación. Superposición parcelas existentes y parcelas resultantes.....	64
4.12	11. Zonificación.....	64
4.13	12. Delimitación de Unidades de Ejecución	64
4.14	13.1. Red viaria 1/4.	64
4.15	13.2. Red viaria 2/4.	64
4.16	13.3. Red viaria 3/4.	64
4.17	13.3. Red viaria 3/4.	64
4.18	13.4. Red viaria 4/4.	64
4.19	14.1. Perfiles viarios propuestos 1/5.	64
4.20	14.2. Perfiles viarios propuestos 2/5.	64
4.21	14.3. Perfiles viarios propuestos 3/5.	64
4.22	14.4. Perfiles viarios propuestos 4/5.	64
4.23	14.5. Perfiles viarios propuestos 5/5.	64
4.24	15.1. Red de saneamiento fecales propuesta 1/4.	64
4.25	15.2. Red de saneamiento fecales propuesta 2/4.	64
4.26	15.3. Red de saneamiento fecales propuesta 3/4.	64
4.27	15.4. Red de saneamiento fecales propuesta 4/4.	64
4.28	16.1. Perfiles de saneamiento fecales 1/4.	64
4.29	16.2. Perfiles de saneamiento fecales 2/4.	64
4.30	16.3. Perfiles de saneamiento fecales 3/4.	64
4.31	16.4. Perfiles de saneamiento fecales 4/4.	65
4.32	17.1 Red de saneamiento pluviales propuesta 1/4.....	65
4.33	17.2 Red de saneamiento pluviales propuesta 2/4.....	65
4.34	17.3 Red de saneamiento pluviales propuesta 3/4.....	65

4.35	17.4 Red de saneamiento pluviales propuesta 4/4.....	65
4.36	18.1. Perfiles de saneamiento pluviales 1/4.....	65
4.37	18.2. Perfiles de saneamiento pluviales 2/4.....	65
4.38	18.3. Perfiles de saneamiento pluviales 3/4.....	65
4.39	18.4. Perfiles de saneamiento pluviales 4/4.....	65
4.40	19.1. Red de abastecimiento1/4.....	65
4.41	19.2. Red de abastecimiento 2/4.....	65
4.42	19.3. Red de abastecimiento 3/4.....	65
4.43	19.4. Red de abastecimiento 4/4.....	65
4.44	20.1. Red eléctrica de BT. Canalizaciones1/4.....	65
4.45	20.2. Red eléctrica de BT. Canalizaciones2/4.....	65
4.46	20.3. Red eléctrica de BT. Canalizaciones3/4.....	65
4.47	20.4. Red eléctrica de BT. Canalizaciones4/4.....	65
4.48	21.1. Red eléctrica de BT. Circuitos 1/4.....	65
4.49	21.2. Red eléctrica de BT. Circuitos 2/4.....	65
4.50	21.3. Red eléctrica de BT. Circuitos 3/4.....	65
4.51	21.4. Red eléctrica de BT. Circuitos 4/4.....	65
4.52	22.1. Red de alumbrado público. Canalizaciones 1/4.....	65
4.53	22.2. Red de alumbrado público. Canalizaciones 2/4.....	65
4.54	22.3. Red de alumbrado público. Canalizaciones 3/4.....	65
4.55	22.4. Red de alumbrado público. Canalizaciones 4/4.....	65
4.56	23.1. Red de alumbrado público. Circuitos 1/4.....	65
4.57	23.2. Red de alumbrado público. Circuitos 2/4.....	65
4.58	23.3. Red de alumbrado público. Circuitos 3/4.....	65
4.59	23.4. Red de alumbrado público. Circuitos 4/4.....	65
4.60	24.1. Red de telecomunicaciones 1/4.....	65
4.61	24.2. Red de telecomunicaciones 2/4.....	65
4.62	24.3. Red de telecomunicaciones 3/4.....	65
4.63	24.4. Red de telecomunicaciones 4/4.....	66

4.64	25.1. Tráfico y accesibilidad 1/4.	66
4.65	25.2. Tráfico y accesibilidad 2/4.	66
4.66	25.3. Tráfico y accesibilidad 3/4.	66
4.67	25.4. Tráfico y accesibilidad 4/4.	66

MEMORIA

1 MEMORIA

1.1 MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO

1.1.1 PRELIMINARES

1.1.1.1 Encargo del Plan de Reforma Interior.

Se redacta el presente documento Plan de Reforma de Reforma Interior de la unidad de ejecución S-CN-3 La Valenciana del Plan General de El Puerto de Santa María por encargo de las Juntas de Compensación de la unidad, actualmente en constitución.

1.1.1.2 Objeto. Ámbito de Actuación

El presente documento se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito definido por la unidad de actuación S-CN-3 la Valenciana, y trata de la ordenación detallada de la unidad.

En su redacción se han tenido en cuenta lo que de aplicación contiene el P.G.O.U. de El Puerto de Santa María, y toda la legislación vigente, en especial:

- Ley 7/2021, de 17 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

-Reglamento general de la ley 7/2021.D 550/2022 de 29 de noviembre.

La delimitación de la unidad de actuación proviene, como se ha mencionado anteriormente, de los límites fijados en el Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito de la unidad de actuación S-CN-3 La Valenciana, con las siguientes puntualizaciones.

- La delimitación gráfica que hace el PGOU del 92, no corresponde con la superficie en el incluida, siendo los 169.600 m², que fija el PGOU, un valor mayor que la superficie del polígono en el cerrada por él.
- La modificación del PGOU de 2002 (aprobación definitiva el 3 de diciembre de 2002 y publicado en el BOP el 3 de junio de 2003) que afecta a este ámbito corrige a "grosso modo" este error, delimitándose gráficamente el mismo polígono, pero dando una superficie de 150.029 m².
- En base al artículo 99.2 y 99.3 de la LISTA :
 2. *Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.*
 3. *La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.*

Y al artículo 78.2, apartado b) del Reglamento General de la LISTA

b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)

se plantea la supresión de los dos pequeños trozos de conexión de las calles Alcazaba y Torre del Oro con la calle Lebrillo, estos terrenos pertenecen a la comunidad de propietarios de Urbanuz, lo que implicaría que caso de afectar dicho suelo, incrementar los obstáculos que se padecen para llevar adelante el desarrollo de este tipo de urbanización irregulares, no obstante, se plantean, tanto la obtención de estos suelos, como los de ejecución material de la prolongación de los viales, como cargas externas a la unidad, entendiéndose que de tal forma se garantiza el fondo de la delimitación de la unidad del PGOU, eliminando un

obstáculo en su ejecución. Estos dos trozos de calles suponen una superficie de 63,84 m² la franja norte y 147,40 m² la franja sur, que suponen un total de 211,24 m² de obtención de suelo y ejecución material de prolongación de viales como cargas externas a la unidad.

La superficie de la unidad de ejecución fijada en la modificación puntual del PGOU de 2002 es de 150.029 m², la fijada en el presente documento fruto de la medición directa realizada es de **152.536,44 m²** con la delimitación representada en el plano de delimitación del ámbito de actuación, esto supone una desviación de 2.507,44 m² que representa un 1,67% respecto a la superficie fijada por el PGOU, menor del 15% que admite el RG en el artículo 78.

1.1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

La unidad S-CN-3 "La Valenciana" es un área de regularización del PGOU definida por éste como "Ema" del PGOU de 1992, dentro del área de reparto SU-21 Actuaciones sin planeamiento.

Se constituye a partir de un antiguo núcleo urbano basado en la ordenación urbanística de los años 60-70, con viviendas acordes con dicho planeamiento, pero que crece, a partir de él, con actuaciones que ya no se acomodan a esta ordenación.

El PGOU de 1992 clasificó este área como suelo urbano no consolidado, y planteó su regularización mediante el sistema de cooperación, aunque la falta de acomodo de lo planteado a la realidad, y el fracaso del sistema de cooperación en bastante de las unidades contempladas para el mismo, hicieron que nada de lo previsto se desarrollara.

Pretendiendo paliar la situación, en el año 2002 se tramita y aprueba una Modificación puntual del PGOU en la línea de sustituir la calificación de UAS en categoría 3 y 4 por la 2, con la supuesta intención de dar mayores posibilidades de aprovechamiento a fincas de gran tamaño. Basado en esta Modificación puntual, se llevaron a cabo nuevos intentos de desarrollo de la unidad S-CN-3 por el sistema de cooperación, desembocando en la redacción de un Proyecto de urbanización y un Proyecto de reparcelación, obteniendo aprobación inicial en 2010, aunque quedó paralizado ante el aluvión de alegaciones que su exposición pública generó.

Esta situación, no exclusiva de La Valenciana, ocasiona que el Plan General aprobado definitivamente en 2012 y anulado por el tribunal supremo en mayo de 2021, previó un régimen transitorio para estas unidades no desarrolladas, régimen que, en la práctica, evitaba el debate y la toma de posicionamientos, y sobre todo evitaba entrar en el fondo de las causas que han llevado a esta situación.

Ante este estado de cosas, el equipo profesional BRB Arquitectura recibe, por parte de los propietarios agrupados en entidad urbanística en constitución, el encargo de estudiar las causas mencionadas, y la elaboración de propuestas alternativas, en orden a solicitar del Ayuntamiento un procedimiento de cambio de sistema, al de compensación, con inclusión de los mecanismos necesarios para viabilizar el desarrollo de la unidad.

Previamente a la presentación del presente documento, se tramitó ante el Ayuntamiento una propuesta previa, comprensiva del resultado del análisis de situación, de desequilibrios que, a juicio de los redactores, han impedido su desarrollo, y de las propuestas de viabilización.

El 23 de junio de 2016 tuvo entrada en el Ayuntamiento el documento denominado "Iniciativa para cambio de sistema y propuesta de Ordenación", que sirvió de base al consenso para las propuestas que se contuvieron en el documento de Modificación puntual del Plan General en el ámbito de la ARGT-03 La Valenciana, que obtuvo aprobación definitiva en julio de 2020.

Se entiende que el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General es nulo de pleno derecho tras la anulación, por parte del Tribunal supremo, del PGOU de 2012.

Es por eso objeto uno de los objetos del presente documento, además del desarrollo de la ordenación pormenorizada, retomar, todas las determinaciones que obtuvieron aprobación definitiva, pero que como transitoriamente, hacían referencia al anulado Plan de 2012, sufrieron la penalización de la anulación del Plan General. Es reseñable, que el anulado Plan de 2012, en lo que se refiere a este ámbito, de facto, hacía traslación de todas las determinaciones del PGOU del 92, que tras la anulación en el año 2021, cobra hoy plena vigencia de nuevo.

Los desequilibrios en la ordenación a que nos referimos son, fundamentalmente, los derivados de la relación entre edificabilidad, número de viviendas y parcela mínima, que en este ámbito supone un aprovechamiento no materializable.

Por otra parte, no se han tenido en cuenta dos realidades diferentes en este ámbito, ya que frente a una parte con una gran consolidación edificatoria existe otro ámbito con un gran vacío.

El encargo al que da respuesta el presente documento partía de una situación de alta consolidación, viaria y edificatoria, pero con una serie de especificidades que convenía abordar en la redacción del planeamiento de desarrollo, a saber:

- La ordenación viaria detallada en el Plan General requiere de un estudio pormenorizado, en orden a completarla, y a proponer medidas concretas para su materialización.
- El escaso número de viviendas nuevas que prevé el Plan General, si tenemos en cuenta las posibles segregaciones que se puedan dar a resultas de la aplicación del parámetro de parcela mínima, aconseja realizar un estudio pormenorizado de esta casuística, y proponer soluciones que eviten problemas de gestión futuros.
- La constatación de cierto número de parcelas, existentes antes de la entrada en vigor del Plan General y a reconocer, por tanto, pero que quedarían por debajo de la mínima que las Normas Urbanísticas del Plan prevén para la tipología propuesta, la UAS-1. Esto exige, igualmente, de su consideración detallada.
- Por último, la coexistencia en el sector de realidades diferentes aconsejan la delimitación de dos unidades de ejecución, en orden a facilitar la gestión futura, adaptada a las especificidades de cada zona. Se trata de continuar, hacia el sur, lo que ya propuso, en su día, el PGOU 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana.

Por otra parte según la disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA:

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Es decir, el Reglamento General, faculta a los instrumentos de ordenación urbanística detallada a modificar las determinaciones establecidas en el PGOU.

Una vez comprobada la capacidad de un Plan de Reforma Interior para la intervención en la ordenación potestativa, procede, pues, comprobar el carácter potestativo de los parámetros y conceptos urbanísticos que se pretenden matizar mediante el Plan de Reforma Interior, en concreto:

- Establecer el sistema de actuación por Compensación
- Adaptar la superficie oficial del sector a la real (hay un error elevado en el PGOU del 92, corregido en la modificación de 2002, entre la delimitación de la unidad y la superficie en él contenida).
- Adaptar todos los parámetros a esta cifra, para así mantener la proporcionalidad de actuaciones.
- Cesiones. Se mantienen las previstas en el PGOU actual, a pesar del descenso de edificabilidad.
- Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas

Exceptuando el viario de conexión con unidades circundantes.

Pasamos a detallar y justificar cada uno de los apartados anteriormente relacionados:

a) Establecer el sistema de actuación por Compensación

El establecimiento y la modificación del sistema de actuación quedan regulados en los artículos 99 y 100 de la LISTA, aunque se contemplan, más bien, las sustituciones del sistema de Compensación al de Cooperación como una forma de, digamos, sanción, por incumplimiento de deberes de los propietarios afectados.

No obstante, el punto 3 del artículo 100 el que abre la posibilidad a dicho cambio, a la inversa, al decir " *La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada.*"

Luego el presente documento está perfectamente legitimada para proponer dicho cambio de sistema, ante el fracaso después de 30 años del sistema de cooperación

b) Adaptar la superficie oficial del sector a la real

Tras reciente medición, se establece la misma en 152.536,44 m2.

c) Adaptar todos los parámetros a esta cifra

Se realizará este ajuste en la ficha que se adjunta al final, para así mantener la proporcionalidad de actuaciones.

En concreto, cabe decir que el presente Plan reduce el índice global de edificabilidad de la S-CN-3 La Valenciana a 0.298, por los ya mencionados desajustes que la elevada edificabilidad precedente introducía en el desarrollo de la misma.

d) Cesiones.

Se mantienen las previstas gráficamente en el PGOU, a pesar del descenso de edificabilidad. En concreto: Áreas Libres con superficie de 2.110,37 m2, y Equipamientos con superficie de 2.999,11 m2.

e) Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas.

Ello permitirá a este Planeamiento de desarrollo, la ordenación pormenorizada de la unidad, completar acciones sobre el viario existente, así como establecer las tipologías edificatorias que mejor se adaptan a la realidad de este ámbito territorial, siempre dentro de las generalmente conocidas como UAS y CJ. En ambos casos, la altura máxima de la edificación será de dos plantas, 7 metros a forjado.

En relación al viario, se mantiene como viario de trazado vinculante aquellos que conectan con unidades circundantes, y que se expresan en la documentación gráfica; en concreto, las prolongación de la calle la calle Mezquita, hacia el sur.

En relación a la prolongación de las calles Alcazaba, Torre del Oro, hacia el este, cabe decir que, si bien se ha modificado, levemente, la delimitación en este punto, el presente documento establece una carga, para la unidad, consistente en la asunción de la ejecución material de la prolongación de dichos viales, en el tramo comprendido entre el límite de la unidad trazado en este documento y la calle Lebrillo, así como, en su caso, de la obtención del suelo, según resulte de las gestiones que, actualmente, está llevando a cabo con la Comunidad de Urbanización.

La Ordenación propuesta a partir de todo lo dicho es refrendada por acuerdo mayoritario de la Junta General de la Junta de Compensación, celebrada en fecha 27 de junio de 2023. En dicha Asamblea General se probó por unanimidad de los asistentes la presentación del presente documento, basado en la propuesta de ordenación que se aprobó en asamblea anterior 3 de abril de 2017 y de 18 de octubre de 2015, y que se tramitó como alternativa a la ordenación actual.

1.1.3 DETERMINACIONES DE LA UNIDAD

A continuación se transcribe la ficha incluida en el PGOU de 1992.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD				S-CN-3	
NOMBRE LA VALENCIANA		HOJA PLANO F1-F2			
CLASE DE SUELO URBANO		USO DOMINANTE RESIDENCIAL			
FIGURA DE PLANEAMIENTO --					
SUPERFICIE 169.600 m2		AREA DE REPARTO SU-21			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PUBLICA		SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION			
OPERACION A LA QUE PERTENECE REGULARIZACION DE PARCELACIONES ILEGALES					
PROGRAMACION 1 CUATRIENIO 2 AÑO					
PLAZOS DE EJECUCION DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL P.G.M.O.					
- PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO		ANOS	Meses	- APROBACION DEFINITIVA	ANOS
- PRESENTACION PROV. URB. Y PROV. COMP.		ANOS	Meses	- APROBACION DEFINITIVA	ANOS
					Meses
USOS E INTENSIDADES					
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGIA	MIN m2 UPO	MIN m2	MAX m2
		TIPOLOGIA			
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGIA UAS			50.100
		TIPOLOGIA			
	COMERCIAL COMPATIBLE				
TOTAL USO RESIDENCIAL				50.100	
USO TERCARIO	HOTELERO				
	COMERCIAL				
	TOTAL USO TERCARIO				
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL				
N. VIVIENDAS			EDIFICABILIDAD TOTAL		
LIBRES COLEC. UNIFAM.			50.100 m2		
PROTEGIDAS COLEC. UNIFAM.					
TOTAL					
MINIMO			DENSIDAD		
MAXIMO			5'89 VIU/HA		
100					
100					
CESIONES					
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	TOTAL
M2 SUELO MINIMO		2.200		1.100	3.300
M2 SUELO MAXIMO					
APROVECHAMIENTOS			SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES		
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD			INTERIOR		
8'29 m2/m2			m2		
APROVECHAMIENTO TOTAL			EXTERIOR		
60.120 U.A.			m2		
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			TOTAL		
60.660 U.A.			m2		
EXCESO			SUPERFICIE DE LA UNIDAD MAS S. G.		
U.A.			m2		
DEFECTO					
540 U.A.					

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD		S-CN-3
NOMBRE LA VALENCIANA	HOJA PLANO F1-F2	
CLASE DE SUELO URBANO	USO DOMINANTE RESIDENCIAL	
FIGURA DE PLANEAMIENTO --		
OBJETIVOS - Recoger y ordenar la parcelación y edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y las conexiones con Vallealto, el PP-CN y las vías de acceso. - Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana. - Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.		
DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACION - Viario principal. - Usos y tipologías. - Número máximo de viviendas. - Ubicación de las cesiones.		
OBSERVACIONES - Ninguna parcela constituida en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMD e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones. - Toda edificación consolidada en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMD y que reúna unas condiciones higiénicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de legalización aunque no reúna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.		

045

y se transcribe también la ficha incluida en la Modificación del PGOU de 2002 Plan General.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD						S-CN-3
NOMBRE LA VALENCIANA		HOJA PLANO F1-F2				
CLASE DE SUELO URBANO		USO DOMINANTE RESIDENCIAL				
FIGURA DE PLANEAMIENTO						
SUPERFICIE 150.029 M2, AREA DE REPARTO SU-21 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PUBLICA SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION OPERACION A LA QUE PERTENECE REGULACION DE PARCELACIONES ILEGALES PROGRAMACION 1 AÑO CUATRENIOS 2 AÑOS. PLAZOS DE EJECUCION DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL P.G.M.O.						
PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO		AÑOS	Meses	aprobacion definitiva	años	Meses
PRESENTACION PROY. URB. Y PROV. COMP.		AÑOS	Meses	aprobacion definitiva	años	Meses
USO E INTENSIDADES						
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGIA	MIN M2 UPC	MIN M2	MAX M2	
		TIPOLOGIA				
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGIA UAS			45.832	
		TIPOLOGIA				
	COMERCIAL COMPATIBLE					
TOTAL USO RESIDENCIAL					45.832	
USO TERCARIO	HOTELERO					
	COMERCIAL					
TOTAL USO TERCARIO						
USO INDUSTRIAL						
TOTAL USO INDUSTRIAL						
N. VIVIENDAS		LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL 45.832	
		COLEC. UNIFAM. COLEC. UNFAM.				
MINIMO				155	DENSIDAD 10,33 VIV/HA	
MAXIMO PREVISTO		155				
CESIONES		ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.
M2 SUELO MINIMO		3.610				1.978
M2 SUELO MAXIMO						5.588
APROVECHAMIENTOS				SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES		
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD		0,305	M2/M2	INTERIOR	M2,	
APROVECHAMIENTO TOTAL		54.999	U.A.	EXTERIOR	M2,	
APROVECHAMIENTO URBANISTICO		53.659	U.A.	TOTAL	M2,	
EXCESO 1.340 UA		DEFECTO	U.A.		M2	

Los datos generales de dicha Modificación eran:

Superficie total de la unidad	150.029,00 m ²
Índice de edificabilidad	0,305
Edificabilidad residencial UAS (1 y 2)	45.832,00 m ²
Densidad de viviendas	10,33 viv/Ha*
Nº viviendas	155*
Edificabilidad media por vivienda	295 m ² /viv.
Coeficiente por tipología	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.999,00 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	53.659,00 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (90% A.U.)	48.293,10 u.a.
Cesión 10 % A.O.	5.365,90 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos 1.340 u.a.
Sistema de actuación	Cooperación

(*) En el apartado de Observaciones de la nueva ficha de la unidad, se indica que el nº de viviendas total y la densidad prevista tendrá carácter meramente indicativo, no siendo por tanto vinculante.

Los parámetros que se plantean en el presente documento son los siguientes:

Superficie total de la unidad	152.536,44 m ²
Índice de edificabilidad	0,2979
Edificabilidad residencial UAS (1 y 2)	45.447,83 m ²
Densidad de viviendas	15 viv/Ha
Nº viviendas	236
Edificabilidad media por vivienda	192,57 m ² /viv.
Coeficiente por tipología	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.537,40 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	54.556,18 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (90% A.U.)	49.100,56 u.a.
Cesión 10 % A.U.	5.455,6 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos (-18,78 u.a.) se tomará 0
Sistema de actuación	Compensación

Siendo este cuadro la comparativa de los parámetros del PGOU y los que se plantean en el presente documento.

PARÁMETROS	PRI	MOD PGOU 2002
Superficie total de la unidad	152.536,44 m ²	150.029,00 m ²
Índice de edificabilidad	0,2979	0,305
Edificabilidad residencial UAS (1 y 2)	45.447,83 m ²	45.832,00 m ²
Densidad de viviendas	15 viv/Ha	10,33 viv/Ha
Nº viviendas	236	155
Edificabilidad media por vivienda	192,57 m ² /viv.	295 m ² /viv.
Coeficiente por tipología	1,20	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.537,40 u.a.	54.999,00 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	54.556,18 u.a.	53.659,00 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (90% A.U.)	49.100,56 u.a.	48.293,10 u.a.

Cesión 10 % A.U.	5.455,6 u.a.	5.365,90 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos (-18,78 u.a.) se tomará 0	Excesos 1.340 u.a.
Sistema de actuación	Compensación	Cooperación

1.1.1 INFORMACION URBANISTICA

1.1.1.1 Situación y superficie

Los terrenos objeto de ordenación por este P.R.I. se encuentran situados en el borde norte del suelo ocupado en el término, fruto de desarrollos antiguos, ligados a la implantación de Urbanuz, en la segunda mitad del siglo pasado.

En cuanto a la superficie, se dimensiona la unidad en 152.536,44 m², fruto de mediciones directas realizadas por estos redactores.

1.1.1.2 Topografía

Toda la unidad presenta una sensible caída sentido N-S, cifrada en algo más de dieciseis metros.

1.1.1.3 Climatología

Las zonas donde se encuentran los terrenos, de igual modo que el resto de la ciudad, se encuentra sometida a la influencia de tipo Atlántico. Goza pues, de un clima templado suboceánico, con inviernos suaves y veranos altamente calurosos.

Las precipitaciones anuales oscilan entre los 400 y 600 litros. Su distribución y cuantía son muy irregulares a lo largo del año. El viento dominante es el de Levante, siendo en ocasiones de bastante fuerza.

1.1.1.4 Edificaciones y vegetación existente

En relación con la edificación, la unidad presenta una alta consolidación, motivo éste de su inclusión en el PGOU, ya desde 1992, con la clasificación de suelo urbano no consolidado, y su tramitación como unidad de regularización. Es más, parte de la edificación existente cuenta con licencia de primera utilización, toda vez que el desarrollo inicial, como se ha dicho, estuvo ligado al del cercano Urbanuz.

Por otra parte, no existe dentro de la unidad vegetación destacable, toda vez que no presenta zonas verdes ni solares vacantes con vegetación.

1.1.1.5 Infraestructura existentes

En el interior y en las inmediaciones se dispone de las siguientes redes y dotaciones, grafiadas en los planos de información:

- Abastecimiento de agua
La zona está actualmente abastecida por una red propiedad de APEMSA, y cuyos materiales y diámetros, variados, se detallan en la documentación gráfica. Esta información proviene del informe emitido por APEMSA, que se adjunta al presente documento.
- Saneamiento
Partimos de lo contenido en el informe de APEMSA, que se acompaña al final de este documento, como anejo. En este sentido, decir que el sector cuenta, actualmente, con red de saneamiento, mayoritariamente unitaria.
- Redes de media y baja tensión.
En la actualidad, los suministros eléctricos se dan por red aérea de baja tensión, a partir de tres centros de transformación.
- Alumbrado público
Existe alumbrado público interior en la unidad, de tendido aéreo.
- Red de teléfonos
El suministro actual se da por red aérea.

1.1.1.6 Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad actual se resume en el siguiente cuadro:

PARCELA	PROPIETARIO	
1	Firmes y Carreteras S.A. (repr. Manuel Novo Blandino)	
1A	Bibiana Álvarez Ibañez / Manuel Álvarez Ibáñez	

2	Manuel Almagro Estrada / Inmaculada Herrera Morales
3	Pedro Lobato Montes de Oca , Ana Mechado Ruiz
3 bis	José de los Santos Morón , Carmen Raposo Ruso
4	Mª José Mascarell Inta, Carlos, Enrique, Juan, Julián Ayala Mascarell
5	Araceli Cabrero Ruiz y otros*
6	Gilberto Luis Parra Vazquez / Isabel Macias Aranda
7	Jose María Peinado Perez / María Milagros Cordero Arcila
8	Juan Carlos Glez.Suano-Susana Bollullo Prado-Manuel Soto Arroyo
9	Jorge Macpherson Snyder
10	Jesus María Barcenilla Nieto / Rosa María Bustelo Contento
11	Rafael, Lourdes, Carmen, Milagros, Joaquín Álvarez González
11A	José María López Gómez / María José Palacios Morón
11B	Milagros Álvarez González
11C	Juan José Sanchez Egido / Isabel María García Alcantara
12	Joaquin Jarque Ahucha / M Tinidad Corbacho Adriaque
13	José Luis Ramos Márquez / Carmen Martín Jiménez y otros*
14	José Manuel Gil González
15	Mark Alexander Reece
16	Juan Manuel Padilla García / Rocío Perea Andana
17	Eugenio Jose Rodríguez Romero / María Francisca Romojaro
18	Santiago Lareo de la Cierva
19	Jose Joaquin Perez Gravan / María Josefa Moreno Gomez
20	Yurena González Fernández
21	Josefa Cordero Mangana
22	Rosario Fátima Delgado Garcia / Manuel Valerión Segura
23	Daniel Mcpherson Snyder
24	Hortensia María Camacho Heredia y otros*
25	Isabel Delgado Escribano
26	J.Suazo S.L. y Jumbo Speed S.L.
27	Manuel, Carlos Villatoro y Roberto Vara Villatoro
28	María Dolores Siloniz Fernandez / Jose Manuel Pico Tosar
29	Macarena Rubiales Rojas
30	Antonio de Pauda García González / María José Díaz Vázquez
31	Ramón Fernando García Gonzalez
32	Juan Manuel Serón Muñoz
33	Francisco Javier Suano Flores
34	Manuel J. Reina Carrasco / Eva Camas Carrasco
35	José Luis Ariza Cies / Francisca Serrano Martínez
36	Comunidad de Propietarios Urbaniz - Centro de Transformación
37	Emilio Hinojosa Castro
38	María del Mar Vargas Montaño / Jesús Neva Delgado
39	María del Mar Castellano Romero
40	Ismael Benítez Mateos
41	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini
42	Francisco García Rebollo / Ana María Ortega Arana
43	Gordillo Muñoz Inmuebles SL
44	Isaac Ramos Pacheco / Encarnación Recamales Sánchez
45	Manuel Jesús Gassin Ordoñez y otros*
46	María del Carmen Maqueda Moresco / Francisco Muñoz Mora
47	Milagros González Forte
48	Santiago Neva Delgado / Dolores Rodríguez Ares
49	Juan Carlos Neva Delgado y otros*
50	Eduardo Armada Dorda / EmmaWard
51	Pilar Cruz Portugues
52	Rafael García Arana /Gloria González Agudelo
53	Antonio Ruiz Ruano Vida
54	Milagros Teresa Gomez Galvez /Felix Perez Sanchez
55	Ramón Moreno Gil de Reboleño / Rosa María Aguilar Ruiz Herrera
56	Francisco Bioque Gómez / María Auxiliadora Medina García
57	Manuel Garrucho Gómez / Dolores Iglesias Giraldo*
58	Jose Antonio Astorga González / Almudena Rincón Jurado
59	María Leonor Moreno Basallote
60	Miguel Mir Roldán / Jurado Soto Carolina*
61	Jose Luis Hernández Luaces / María del Carmen Mate Macias
62	Jose Ramón Invernón Melian / María Matilde Santiago Cossi
63	M Leticia García Rodriguez y otros*
64	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez
65	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez
66	Francisco Bello Ortiz / Francisca Ramona Mir Roldan

66 A	Jose Angel Jurado Soto
66 B	Jose Lavi Ortega / Milagros González García
67	Manuel Ganaza Roldan y otros*
67 bis	María Azucena Mena Morales / Manuel Feria Valle
68	Davide Salanitri / Maria José Jaen Moreno
69	Fernando Marín-Sebastián Marín Ricón / Encarnación Alvarez Siles
70	Ashraf Ahmed Ali / Yolanda Belmonte Lazaro
70A	Francisco José Aceituno Avila / María Isabel Seijas Diaz
71	María Antonia Calatayud García
72	Angel Gurrea López / Rosa Salas García
73	Pablo Leandro Fernández Galán / Marina Pita Pereira
74	José Castilla Gómez / Eloisa Guerrero Montero
75	Alexis Mateos Jiménez
76	María del Carmen Salmeron del Valle
76A	Fernando Ariza Pelayo / Juana María Lobato Penacho
76B	Mario Alberto Portillo Osés / M ^o Ángeles Remírez Díaz
77	José Luis Sambruno Menacho / Laura Rincón Gerez
78	Manuel Jaen Vergara / María del Carmen Moreno Moreno
79	Fernando Celorio Benedicto
80	Arensol Arrendamientos S.L.
81	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García
82	Andres Miguel Jiménez López / Ana María Rios Ortega
83	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García
84	Juan Rosal Obrador / Genoveva Seijas Díaz
85	María del Carmen Carmona Fernández y otros
86	Jose Ignacio Fernández Varela
87	Josefa Pérez Sánchez
88	Juan Manuel Zaragoza Moreno y otros
89	Rivanorte S.L.
90	Agustín Fernández Dosal
91	José González Gómez y otras
92	Francisco González Delgado / María de los Milagros Bernal González
93	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)
94	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro
95	Varios propietarios (calle Alcazaba, ver nota simple)

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

La Ordenación propuesta a partir de todo lo dicho es refrendada por acuerdo mayoritario de la Junta General de la Junta de Compensación, celebrada en fecha 27 de junio de 2023. En dicha Asamblea General se probó por unanimidad de los asistentes la presentación del presente documento, que parte de la propuesta de ordenación que se aprobó, a su vez, en asamblea anterior 3 de abril de 2017 y de 18 de octubre de 2015, y que se tramitó como alternativa a la ordenación actual.

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1 OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.3.1.1 Estructura general de la ordenación

Transcribiendo lo que la ficha del Plan General define como Objetivos para la ordenación pormenorizada:

- Recoger y ordenar la edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y la conexión con Vallealto, el PP-CN y las vías de acceso.
- Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana.
- Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.

En base a ello, esta ordenación toma como base la realidad existente, utilizando los carriles actualmente en uso, en virtud de lo determinado por el propio Plan General. A ello se añaden determinadas aperturas y conexiones, en orden a garantizar no solo la permeabilidad, sino la conexión transversal dentro de la unidad.

En relación con las latitudes y el tipo de calzadas, se toma como base las recomendaciones de diseño de viario que da el propio PGOU para viales en edificaciones marginales, mejorándolo en la medida de lo posible, distinguimos tres situaciones, que dan a lugar a tres soluciones tipo:

- a) Sección B1. Viales de un sentido de circulación, y doble banda peatonal lateral.

Sin elementos arbóreos.

Calles A, Puertas de Tierra, Mezquita y Monumento a las Cortes.

La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y en la que la ubicación de los elementos de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.

- b) Sección B2. Viales de tráfico con un sentido de circulación, y doble zona peatonal lateral.
Con elementos arbóreos.
Calles Torre del Oro, Castillo de san Marcos, y parte de las calles Mezquita y Alcazaba.
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y la ubicación de los elementos arbóreos y de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.
- c) Sección B3. Viales de tráfico con un sentido de circulación, aparcamiento y doble zona peatonal lateral.
Calles B, C, Alhambra y parte sur de Generalife (la parte norte queda sin afectar por obras).
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y en la que la zona de separación de tráfico y aparcamiento se delimita con la línea de agua, y la ubicación de los elementos arbóreos y de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.
- d) Sección S-ES. Viales de acceso a parcelas, y doble banda peatonal lateral.
Sin elementos arbóreos.
Parte de las calles Mezquita y Alcazaba. Se trata de tramos de estas calles en las que la presencia de edificaciones principales impide alcanzar la latitud mínima de las calles de tipo B1.
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y en la que la ubicación de los elementos de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.

En cuanto a los suelos de cesión, se reservan los mismos tres núcleos que contemplaba el PGOU anterior, tanto en localización como en superficie.

Zona Verde ZV1 = 2.110,37 m² SIPS 1 = 1.565,45 m² SIPS 2 = 1.433,66 m²

1.3.1.2 Justificación de la tipología adoptada

Desde el punto de vista tipológico, el Plan General prevé la prevalencia de la vivienda aislada, en concreto la UAS-1, este es el punto de partida con la introducción de la tipología UAS-0 para resolver los casos de parcelas preexistentes con superficie inferior a 400 m², o sin frente mínimo. En este caso, además, conviene resolver de forma específica la franja al sur de lo que fue la unidad ED-CN8 San Ignacio, siguiendo el patrón urbano que para dicha franja se establece en el PGOU; es por ello que se utiliza, en exclusiva en esta zona, la CJ-2, tal y como la define el Plan General vigente. La introducción de esta tipología se basa, expresamente, en lo prescrito por el PGOU en su artículo 10.1.8.2.d.

Cada parcela contará con la adjudicación de una sola vivienda (235 viviendas en 235 parcelas posibles).

1.3.1.3 Cuadro sintético de la unidad

Debido a que la medición real de la superficie de la unidad difiere a la prevista por el Plan General, y a la especial consideración de cálculos de edificabilidad a que obliga la presencia de suelos de vía pecuaria con trazado alternativo, los parámetros generales de la misma se modifican, resumiéndose a continuación.

	Plan de Reforma Interior	Plan General (Modificado)
Superficie de la unidad (m ²)	152.536,44	150.029,00
- Suelo lucrativo	129.450,37	
- Áreas libres	2.110,37	
- SIPS	2.999,11	
- Suelo para viario	17.676,29	
- Suelo C.T.	300,30	
Edificabilidad (m ²)	45.447,83	45.835,00
Número de viviendas	236	155

Plazas de aparcamiento	228
------------------------	-----

En relación al número de viviendas, se da un número máximo de 236, que surgen de las parcelas existentes, y de las que son divisibles, según la ordenanza de aplicación.

Y en cuanto a las plazas de aparcamiento, el PRI reserva espacio para 228. Queda asegurado el cumplimiento del PGOU, toda vez que se cumple sobradamente el estándar de 1 plaza por cada 100 m² (art 4.3.9 PGOU) y (art. 82 RGL, requeriría, al menos, de 227 aparcamientos en viario público, y 227 en parcelas).

En relación con el reparto de aprovechamientos, la situación es:

Aprovechamiento medio 0,35766 correspondiente al área de reparto AR SU-21

Coeficiente por tipología: 1,20 para calificaciones residenciales, según especifica el PGOU en la ficha del sector, insertada más arriba.

	Plan de Ref. Interior	Mod Plan General 2002
Superficie	152.536,44 m ²	152.029,0 m ²
Aprovechamiento medio	0,35766	0,35766
Aprovechamiento urbanístico (u.a.)	54.556,18 u.a.	53.659,37 u.a.
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	54.537,40 u.a.	54.998,40 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (u.a.)	49.100,56 u.a.	48.293,43 u.a.
Cesiones:		
- 10 % A.T.	5.455,6 u.a.	5.365,90 u.a.
- Excesos	(-18,78 u.a.) se tomará 0	Excesos 1.340 u.a.

1.3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A continuación se desglosan, por componentes, los capítulos de los que constará la operación y que serán desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.3.2.1 Sistema viario

El Plan de Reforma se trabaja sobre la base de varios tipos de viario, según las condiciones de preexistencia, la demanda y las prescripciones que al efecto se prevén en la normativa urbanística de aplicación. Las características de los mismos se describen en la documentación gráfica, y en el punto 1.3-1-1 anterior.

En cuanto a los aparcamientos, el Plan General no da cifra alguna en el viario interior, remitiéndose a la regulación de la LISTA, pero este PRI sí que prevé dicha reserva en número de 454 unidades (226 en interiores de parcelas y 228 en vial público).

Respecto al detalle del viario, cabe señalar algunas excepciones a las normas generales, así como su motivación:

- La calle Alcazaba tiene, en una tramo, una latitud menor a 4.50 metros, debido a la presencia de edificaciones principales preexistentes que, situadas a ambos lados, impiden una mayor latitud.
- La calle Puertas de Tierra tiene, en un tramo, una latitud menor a 4.50 metros, toda vez que su ampliación supondría que edificaciones preexistentes colindantes quedarían con separación a linderos menor que la mínima.
- El tramo norte de la calle Generalife queda en su estado actual, toda vez que se encuentra totalmente urbanizada tras el desarrollo del antiguo ED-CN-8 San Ignacio, colindante por el este.
- El cruce de la calle Mezquita con Castillo de san Marcos se efectúa sin continuidad debido a que la presencia de una edificación principal (ángulo NO del cruce) impide el trazado continuo.

1.3.2.2 Saneamiento

Al respecto de las soluciones adoptadas en el presente documento, se adjunta como anejo el informe emitido por APEMSA.

En concreto, ambas redes deben conectarse a las redes que discurren por la Cañada del Verdugo, y la calle Giralda. En la documentación gráfica se expresan las redes que se cita.

1.3.2.3 Red de abastecimiento de agua

Partiendo de la red existente, se mejora y complementa ésta en función de las normas vigentes, lo cual es descrito en la documentación gráfica.

1.3.2.4 Red de energía eléctrica

Como ya se ha dicho, en la actualidad los suministros eléctricos se dan por red aérea de baja tensión, a partir de tres centros de transformación.

Siguiendo las normas vigentes, corresponde soterrar la red de baja tensión existente.

Se acompaña plano comprensivo de las redes, tanto existentes como propuestas.

1.3.2.5 Red de alumbrado público

Existe en la actualidad una precaria red de alumbrado público, por lo que el Plan de Reforma prevé una nueva instalación mediante columnas de bajo porte, coherentes con las características preferentemente peatonales de los viales, y para cuyo detalle se estará a lo que se grafía en los planos y a lo que determine el servicio municipal de alumbrado.

Se acompaña plano con la red propuesta.

1.3.2.6 Red de telefonía

Siguiendo indicaciones de Telefónica (se acompaña copia del plano recibido por parte del técnico informante), el suministro se daría por nueva red soterrada a partir de la red existente en el entorno.

Se acompaña plano comprensivo de las redes, tanto existentes como propuestas.

1.3.2.7 Mobiliario urbano y señalización

Se incluye en la documentación gráfica tanto la señalización viaria como el mobiliario urbano (papeleras, contenedores de residuos, etc...).

1.3.2.8 Los suelos de cesión, y su urbanización.

El PRI prevé la urbanización de las parcelas calificadas como áreas libres, así como el riego necesario para ello.

En relación al arbolado, en el documento de Plan de Reforma adjunto se atiende el estándar de un árbol por cada 100 m² edificables previstos (art, mediante la previsión de 454 unidades de árboles. Se repartirán entre la red viaria y la zona verde.

1.3.3 ESTRUCTURA URBANA: ZONIFICACION

Según lo ya apuntado, la distribución de tipologías y edificabilidades se realiza en base a las características y pormenores de cada parcela, según la regla que se describe a continuación, pero que parte del principio reiteradamente mencionado de respetar, en la medida de lo posible, la situación preexistente. Lógicamente, con independencia de la edificabilidad que se distribuya en el presente documento, el Proyecto de reparcelación que habrá que redactar realizará las tareas compensatorias pertinentes, en base a la comparación entre derechos por aportación, y deberes por asignación.

La asignación de edificabilidades parte de la tipología UAS-1, tal y como la define el PGOU. A partir de aquí, la pormenorización es el resultado de un estudio sobre tramos de tamaños de parcelas, la edificabilidad que soportan en la actualidad, y la relación de todo ello con la tipología base mencionada. El resultado de todo ello es:

Casuística	Tipología	Índice edificabilidad	Parcelas incluidas
Parcelas menores de 400 m2 o sin frente mínimo < 16 mts	UAS-0	0,38	1a, 11b, 11c, 41, 49, 57, 60, 61, 66B
Parcelas mayores de 400 m2 sin problemas de frente mínimo > 16 mts	UAS-1	0,33	1, 2-10, 11, 11a, 12-40, 42-48, 50-56, 58-59, 62-65, 66, 67-92.
Parcelas franja al este	CJ 2	0,45	93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, 94.2

Realizadas las comprobaciones sobre la edificabilidad resultante de esta caracterización, resulta por debajo del límite establecido por el PGOU, 45.447,83 m2.

ARGT 03-La Valenciana

PARCELA	TITULAR	Suelo neto	Coef. Edif.	Edific. asignada	Tipología	Nº vivi.
1	Firmes y Carreteras S.A. (repr. Manuel Novo Blandino)	1.874,64	0,33	618,63	UAS 1	4
1A	Bibiana Álvarez Ibañez / Manuel Álvarez Ibáñez	119,48	0,35	41,82	UAS 0	1
2	Manuel Almagro Estrada / Inmaculada Herrera Morales	546,89	0,33	180,47	UAS 1	1
3	Pedro Lobato Montes de Oca , Ana Mechado Ruiz	636,82	0,33	210,15	UAS 1	1
3 bis	José de los Santos Morón , Carmen Raposo Ruso	1.364,88	0,33	450,41	UAS 1	2
4	Mº José Mascarell Inta, Carlos, Enrique, Juan, Julián Ayala Mascarell	497,05	0,33	164,03	UAS 1	1
5	Araceli Cabrero Ruiz y otros*	560,79	0,33	185,06	UAS 1	1
6	Gilberto Luis Parra Vazquez / Isabel Macias Aranda	570,82	0,33	188,37	UAS 1	1
7	Jose María Peinado Perez / María Milagros Cordero Arcila	427,78	0,33	141,17	UAS 1	1
8	Juan Carlos Glez.Suano-Susana Bollullo Prado-Manuel Soto Arroyo	1.084,00	0,33	357,72	UAS 1	2
9	Jorge Macpherson Snyder	1.035,21	0,33	341,62	UAS 1	1
10	Jesus María Barcenilla Nieto / Rosa María Bustelo Contento	955,32	0,33	315,26	UAS 1	1
11	Rafael, Lourdes, Carmen, Milagros, Joaquín Álvarez González	1.866,88	0,33	616,07	UAS 1	4
11A	José María López Gómez / María José Palacios Morón	427,68	0,33	141,13	UAS 1	1
11B	Milagros Álvarez González	236,08	0,35	82,63	UAS 0	1
11C	Juan José Sanchez Egido / Isabel María García Alcantara	382,69	0,35	133,94	UAS 0	1
12	Joaquin Jarque Ahucha / M Tinidad Corbacho Adriaque	1.377,56	0,33	454,59	UAS 1	2
13	José Luis Ramos Márquez / Carmen Martín Jiménez y otros*	1.007,66	0,33	332,53	UAS 1	2
14	José Manuel Gil González	749,91	0,33	247,47	UAS 1	1
15	Mark Alexander Reece	1.967,05	0,33	649,13	UAS 1	3
16	Juan Manuel Padilla García / Rocío Perea Andana	597,06	0,33	197,03	UAS 1	1
17	Eugenio Jose Rodríguez Romero / María Francisca Romojaro	2.088,71	0,33	689,27	UAS 1	3
18	Santiago Lareo de la Cierva	784,96	0,33	259,04	UAS 1	1
19	Jose Joaquin Perez Gravan / María Josefa Moreno Gomez	1.068,99	0,33	352,77	UAS 1	2
20	Yurena González Fernández	974,05	0,33	321,44	UAS 1	1
21	Josefa Cordero Mangana	1.951,74	0,33	644,07	UAS 1	3
22	Rosario Fátima Delgado Garcia / Manuel Valerión Segura	476,59	0,33	157,27	UAS 1	1
23	Daniel Mcpherson Snyder	996,46	0,33	328,83	UAS 1	1
24	Hortensia María Camacho Heredia y otros*	1.029,65	0,33	339,78	UAS 1	1
25	Isabel Delgado Escribano	1.251,73	0,33	413,07	UAS 1	1
26	J.Suazo S.L. y Jumbo Speed S.L.	4.497,90	0,33	1.484,31	UAS 1	4
27	Manuel, Carlos Villatoro y Roberto Vara Villatoro	1.743,29	0,33	575,29	UAS 1	2
28	María Dolores Siloniz Fernandez / Jose Manuel Pico Tosar	905,61	0,33	298,85	UAS 1	1
29	Macarena Rubiales Rojas	841,85	0,33	277,81	UAS 1	1
30	Antonio de Pauda García González / María José Díaz Vázquez	682,55	0,33	225,24	UAS 1	1
31	Ramón Fernando García Gonzalez	789,39	0,33	260,50	UAS 1	1
32	Juan Manuel Serón Muñoz	1.809,63	0,33	597,18	UAS 1	3
33	Francisco Javier Suano Flores	496,65	0,33	163,89	UAS 1	1
34	Manuel J. Reina Carrasco / Eva Camas Carrasco	486,37	0,33	160,50	UAS 1	1
35	José Luis Ariza Cíes / Francisca Serrano Martínez	868,20	0,33	286,51	UAS 1	2
36	Comunidad de Propietarios Urbaluz - Centro de Transformación	0,00	0,00	0,00	0,00	0
37	Emilio Hinojosa Castro	503,59	0,33	166,18	UAS 1	1
38	María del Mar Vargas Montañó / Jesús Neva Delgado	983,41	0,33	324,53	UAS 1	2
39	María del Mar Castellano Romero	531,51	0,33	175,40	UAS 1	1
40	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini	499,52	0,33	164,84	UAS 1	1
41	Francisco García Rebollo / Ana María Ortega Arana	755,18	0,35	264,31	UAS 0	1
42	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini	570,20	0,33	188,17	UAS 1	1
43	Gordillo Muñoz Inmuebles SL	0,00	0,00	0,00	0,00	0
44	Isaac Ramos Pacheco / Encarnación Recamales Sánchez	490,93	0,33	162,01	UAS 1	1
45	Manuel Jesús Gassin Ordoñez y otros*	475,92	0,33	157,05	UAS 1	1
46	María del Carmen Maqueda Moresco / Francisco Muñoz Mora	528,88	0,33	174,53	UAS 1	1

47	Milagros González Forte	533,41	0,33	176,03	UAS 1	1
48	Santiago Neva Delgado / Dolores Rodríguez Ares	631,01	0,33	208,23	UAS 1	1
49	Juan Carlos Neva Delgado y otros*	705,48	0,35	246,92	UAS 0	1
50	Eduardo Armada Dorda / EmmaWard	2.400,00	0,33	792,00	UAS 1	4
51	Pilar Cruz Portugues	2.071,68	0,33	683,65	UAS 1	4
52	Rafael García Arana /Gloria González Agudelo	531,01	0,33	175,23	UAS 1	1
53	Antonio Ruiz Ruano Vida	620,32	0,33	204,71	UAS 1	1
54	Milagros Teresa Gomez Galvez /Felix Perez Sanchez	825,21	0,33	272,32	UAS 1	2
55	Ramón Moreno Gil de Reboleño / Rosa María Aguilar Ruiz Herrera	1.028,24	0,33	339,32	UAS 1	1
56	Francisco Bioque Gómez / María Auxiliadora Medina Garcia	953,47	0,33	314,65	UAS 1	1
57	Manuel Garrucho Gómez / Dolores Iglesias Giraldo*	947,84	0,33	312,79	UAS 1	1
58	Jose Antonio Astorga González / Almudena Rincón Jurado	993,64	0,33	327,90	UAS 1	1
59	María Leonor Moreno Basallote	1.012,55	0,33	334,14	UAS 1	1
60	Miguel Mir Roldán / Jurado Soto Carolina*	1.235,46	0,35	432,41	UAS 0	2
61	Jose Luis Hernández Luaces / María del Carmen Mate Macias	1.191,86	0,35	417,15	UAS 0	1
62	Jose Ramón Invernón Melian / María Matilde Santiago Cossi	1.005,91	0,33	331,95	UAS 1	1
63	M Leticia García Rodríguez y otros*	2.616,91	0,33	863,58	UAS 1	2
64	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	2.033,13	0,33	670,93	UAS 1	1
65	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	0,00	0,00	0,00	0,00	0
66	Francisco Bello Ortiz / Francisca Ramona Mir Roldan	3.677,50	0,33	1.213,58	UAS 1	5
66 A	Jose Angel Jurado Soto	784,18	0,33	258,78	UAS 1	1
66 B	Jose Lavi Ortega / Milagros González García	1.041,60	0,35	364,56	UAS 0	1
67	Manuel Ganaza Roldan y otros*	923,70	0,33	304,82	UAS 1	1
67 bis	María Azucena Mena Morales / Manuel Fera Valle	514,38	0,33	169,75	UAS 1	1
68	Davide Salanitri / Maria José Jaen Moreno	824,35	0,33	272,04	UAS 1	1
69	Fernando Marín-Sebastian Marín Ricón / Encarnación Alvarez Siles	1.940,77	0,33	640,45	UAS 1	2
70	Ashraf Ahmed Ali / Yolanda Belmonte Lazaro	1.006,63	0,33	332,19	UAS 1	1
70A	Francisco José Aceituno Avila / María Isabel Seijas Diaz	1.001,38	0,33	330,46	UAS 1	1
71	María Antonia Calatayud García	2.455,50	0,33	810,32	UAS 1	4
72	Angel Gurrea López / Rosa Salas García	1.057,97	0,33	349,13	UAS 1	1
73	Pablo Leandro Fernández Galán / Marina Pita Pereira	985,67	0,33	325,27	UAS 1	1
74	José Castilla Gómez / Eloisa Guerrero Montero	1.497,21	0,33	494,08	UAS 1	2
75	Alexis Mateos Jiménez	1.480,53	0,33	488,57	UAS 1	2
76	María del Carmen Salmeron del Valle	834,08	0,33	275,25	UAS 1	1
76A	Fernando Ariza Pelayo / Juana María Lobato Penacho	1.028,46	0,33	339,39	UAS 1	1
76B	Mario Alberto Portillo Oses / Mº Ángeles Remírez Díaz	1.167,70	0,33	385,34	UAS 1	1
77	José Luis Sambruno Menacho / Laura Rincón Gerez	501,28	0,33	165,42	UAS 1	1
78	Manuel Jaen Vergara / María del Carmen Moreno Moreno	1.121,17	0,33	369,99	UAS 1	2
79	Fernando Celorio Benedicto	1.095,43	0,33	361,49	UAS 1	1
80	Arensol Arrendamientos S.L.	1.078,44	0,33	355,89	UAS 1	1
81	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	695,40	0,33	229,48	UAS 1	1
82	Andres Miguel Jiménez López / Ana María Rios Ortega	661,80	0,33	218,39	UAS 1	1
83	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	501,35	0,33	165,45	UAS 1	1
84	Juan Rosal Obrador / Genoveva Seijas Díaz	1.119,68	0,33	369,49	UAS 1	2
85	María del Carmen Carmona Fernández y otros	1.131,25	0,33	373,31	UAS 1	2
86	Jose Ignacio Fernández Varela	1.886,35	0,33	622,50	UAS 1	4
87	Josefa Pérez Sánchez	1.153,06	0,33	380,51	UAS 1	2
88	Juan Manuel Zaragoza Moreno y otros	3.103,62	0,33	1.024,19	UAS 1	6
89	Rivanorte S.L.	1.205,08	0,33	397,68	UAS 1	2
90	Agustín Fernández Dosal	1.753,50	0,33	578,66	UAS 1	2
91	José González Gómez y otras	799,80	0,33	263,93	UAS 1	2
92	Francisco González Delgado / María de los Milagros Bernal González	592,77	0,33	195,61	UAS 1	1
Sumas UE-1		109.328,43		36.191,74		159
93	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	15.953,53	*	7.338,62	CJ 2	61

94	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro	4.168,42	*	1.917,47	CJ 2	15
	Sumas UE-2	20.121,94		9.256,09		76

TOTAL LUCRATIVAS	129.450,37	45.447,83	235
-------------------------	-------------------	------------------	------------

ZV-1	Espacios libres - Parcela aportada 15, parcial (UE 1)	2.110,37		2.110,37
SIPS-1	Equipamiento - Parcela aportada 43 (UE 2)	1.565,45		
SIPS-2	Equipamiento UE 2	1.433,66		2.999,11
V1	Finca de viario UE 1	12.724,91		
V 2	Finca de viario UE 2	4.951,38		17.676,29
CT	Finca del Centro de Transformación - Parcela aportada 36 (UE 1)	300,30		300,30

TOTAL CESIÓN	23.086,07	23.086,07
---------------------	------------------	------------------

TOTAL ARG 03	152.536,43
---------------------	-------------------

Nº parcela	Titulares	Suelo neto	Nº viv	Tipología	Coef. Edif.	Edif. Asignada
93.1	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	4.850,97	18	CJ 2	0,46	2.231,45
93.2	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	3.934,64	16	CJ 2	0,46	1.809,93
93.3	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	2.668,13	10	CJ 2	0,46	1.227,34
93,4	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	2.700,88	10	CJ 2	0,46	1.242,41
93,5	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	1.798,90	7	CJ 2	0,46	827,49
		15.953,53	61			7.338,62
94.1	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro	2.764,52	10	CJ 2	0,46	1.271,68
94.2	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro	1.403,90	5	CJ 2	0,46	645,79
		4.168,42	15			1.917,47

1.3.4 DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

La justificación de esa división, y de los diferentes parámetros que se proponen entre ambas, son la situación diferente de partida: El objetivo de lo que denominamos UE-1 es la consolidación y regularización de la mayor parte del sector S-CN-3 La Valenciana, en tanto que para la franja comprendida entre las calles Generalife y la autovía de acceso a la ciudad encontramos terrenos vacantes, con vocación de continuar al sur lo que el PGOU de 1992 plantea para las unidades desarrolladas al norte, en concreto el antiguo ED-CN8 San Ignacio (desgajado, también, en su día de La Valenciana), desarrollo urbanístico con construcción del frente urbano al acceso norte a la ciudad.

Las diferentes situaciones de partida, y las diferencias en objetivos de la ordenación recomiendan la delimitación de dos unidades de ejecución, por lo que los instrumentos de gestión y obra (proyectos de reparcelación y urbanización) serán desarrollados por separado. Para ello, la Junta de compensación, en constitución, que promueve este PRI, y que engloba a los propietarios de ambas futuras unidades de ejecución, se desdoblará en dos tras la aprobación definitiva del presente documento de ordenación.

Se puede resumir en una unidad de ejecución que engloba la franja al este de la calle Generalife, incluyendo la calle mencionada, y el SIPS del borde norte (UE-2), y otra con el resto del sector original (UE-1).

En el artículo 205 del Reglamento se determinan los requisitos que deben cumplir las unidades de ejecución, desarrollándose a continuación cada uno de los puntos:

- a) *Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.*

Siendo la división de suelo la siguiente

UNIDADES DE EJECUCIÓN	Suelo	
UE 1 Totales	124.464,01	81,60%
UE 2 Totales	28.115,10	18,40%

El reparto de aprovechamiento se ha determinado en función de los coeficientes de edificabilidad y ponderación, de tal forma que la división de la unidad queda de la siguiente manera:

	Suelo	Edificabilidad	coef ponderación	A. Objetivo	A. Medio	A.Total	
Sumas UE-1	124.464,01	36.191,74	1,20	43.430,09	0,349	43.430,09	79,63%
Sumas UE-2	28.072,43	9.256,09	1,20	11.107,31	0,396	11.107,31	20,37%
	152.536,44	45.447,83		54.537,40		54.537,40	

La diferencia de aprovechamiento unitario es de 0,047, por lo que $0,047/0,3576 = 0,131431$
 13,14% menor del 15% que fija la ley, por lo que queda justificado este apartado.

- b) *El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.*

Si bien es cierto, que por la singularidad de la actuación, en suelo urbano no consolidado, en el que será necesario un estudio exhaustivo en el proyecto de urbanización de las demoliciones (vallas, construcciones auxiliares...) indemnizaciones etc, tomaremos para hacer el estudio de equilibrio de la división en dos unidades de ejecución, los costes sobre estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras 2023:

Urbanización completa de un terreno o polígono (todos los servicios)

ámbito entre 15 y 30 Ha 32,78 €/m².

Ajardinamiento de un terreno (con elementos)

93,66 €/m².

Urbanización completa de una calle o similar (todos los servicios)

117,08 €/m².

Por otra parte, debido al alto grado de consolidación y urbanización del ámbito, tanto la urbanización completa de un terreno, como la de una calle, tomaremos un coeficiente de 0,80, sobre el precio estándar, de manera que los valores utilizados para la siguiente justificación serán los siguientes:

Urbanización completa de un terreno o polígono (todos los servicios)	26,22 €/m².
Ajardinamiento de un terreno (con elementos)	93,66 €/m².
Urbanización completa de una calle o similar (todos los servicios)	93,66 €/m².

Pasemos, al estudio del reparto de aprovechamientos, su equilibrio, y las medidas compensatorias entre ambas unidades. Para ello empezamos por reproducir un cuadro sintético de deberes y derechos de ambas unidades de ejecución propuestas.

Suelo				Edificabilidad		Cesiones		Suelo
124.464,01	81,596%	36.191,74	79,63%	15.135,58	65,56%	124.464,01		
28.072,43	18,404%	9.256,09	20,37%	7.950,49	34,44%	28.072,43		

El aprovechamiento total a repartir en el sector asciende a la cifra de 54.537,40 unidades. Un reparto del mismo entre ambas unidades de ejecución, atendiendo a su porcentaje de participación en suelo arrojaría el siguiente reparto teórico:

UE-1	81,60 %	44.502,52 ua
UE-2	18,40 %	10.034,88 ua

Comparando con el reparto real de aprovechamiento:

UE-1	79,63 %	43.430,09 ua
UE-2	20,37 %	11.107,31 ua

Se podrá observar que el desvío en positivo de la UE-2 respecto a sus derechos iniciales es de 1.072,43 unidades de aprovechamiento, lo que valorado a 287,56 € la unidad, resulta un saldo total a su favor de 308.387,97 €.

Las compensaciones entre Unidades de ejecución serían:

- La UE-2 asume la urbanización completa del vial calle Generalife, ampliado a 8,20 m, incluyendo la cesión de suelo para dicha ampliación.
- La UE-2 asume una mayor cesión de suelos de los que les corresponde por pura proporción.

En concreto, tenemos la siguiente situación en los repartos de obligaciones inherentes:

	Suelos de cesión = 23.086,07m2			Suelo en áreas libres = 2.110,37 m2			Suelos en viales públicos = 17.676,29 m2		
	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia
UE-1	81,60 %	65,56 %		81,60 %	100 %	388,39 m2	81,60 %	71,99 %	
UE-2	18,40 %	34,44 %	3.701,78 m2	18,40 %	0 %		18,40 %	28,01 %	1.698,28 m2

A estos datos, propios de la unidad, habría que añadirles la carga que se establece para la UE-1 consistente en la ejecución material de la prolongación de los viales Alcazaba y Torre del Oro en el tramo comprendido entre los límites de la unidad y la calle Lebrillo. Así como, en su caso, la obtención del suelo necesario.

Estos suelos tienen una dimensión de 63.84 m², en la prolongación de la C/ Alcazaba y 147,40 m² en la prolongación de la C/ Torre del Oro, por lo que se incluirán estos suelos, tanto en suelos de cesión, como en cargas para la urbanización de viales públicos, siendo las nuevas cuentas:

	Suelos de cesión = 23.297,31 m2			Suelo en áreas libres = 2.110,37 m2			Suelos en viales públicos = 17.887,53 m2		
	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia
UE-1	81,60 %	65,88 %		81,60 %	100 %	388,39 m2	81,60 %	72,32%	
UE-2	18,40 %	34,12 %	3.662,91 m2	18,40 %	0 %		18,40 %	27,68 %	1.659,40 m2

Estos datos nos facilitarán la valoración del suelo aportado, así como el valor de construcción de los distintos espacios a ceder, según su naturaleza.

Así, tendremos:

Valoraciones de la desproporción en reparto de aprovechamiento

Según valoración anterior, **308.387,97 €** En favor de la UE-1

Valoraciones de suelo y obra en espacios de cesión obligatoria:

- Suelo cedido de más (sin urbanizar). En favor de UE-2
 3.674,74 m² x 72,46 €/m² **265.414,46 €**
 Suelo = Valor aprovechamiento*Apr. tipo
- Costos de urbanización de zonas verdes En favor de UE-1
 388,39 m² x 93,66 €/m² **36.376,61 €**
- Costos de urbanización de viales En favor de UE-2
 1.671,23 m² x 93,66 €/m² **155.419,40 €**

Lo que totaliza un régimen de compensaciones:

Concepto	Exceso a favor de UE-1	Exceso a favor de UE-2
Reparto de aprovechamiento	308.387,97 €	
Cesión excedente de suelo		265.414,46 €
Costos de urbanización Z. verdes	36.376,61 €	
Costo de urb. exceso de viales		155.419,40 €
TOTALES	344.764,58 €	420.833,86 €

Como vimos anteriormente el reparto de aprovechamientos queda de la siguiente manera:

	Porcentajes
Sumas UE-1	79,63 %
Sumas UE-2	20,37 %

		Urbanización teórica	Compensaciones	Urbanización real	Porcentajes
UE 1 Totales	124.464,01	3.263.446,34	-76.069,28	3.187.377,06	79,69 %
UE 2 Totales	28.072,43	736.059,11	76.069,28	812.128,39	20,31 %
		3.999.505,45		3.999.505,45	

Con un diferencia respecto al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad de 0,06 puntos, esto supone $0,02/20,37 = 0,0029$; **0,29 %** menor del 15% que marca la ley

Por lo que queda justificado el apartado b) del citado artículo.

c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.
 Ambas unidades son viables, tanto económica como técnicamente.

d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

Hay tres ámbitos dotacionales, una zona de Espacios Libres, ZV.1 (2110,37 m²) y dos equipamientos SIPS.1 (1.565,45 m²) y SIPS.2 (1.433,66 m²) La zona de Espacios libres, se sitúa dentro de la unidad UE-1, y las dos espacios de equipamientos se sitúan dentro de la UE-2, ya que esta unidad cuenda con más densidad de población, para garantizar un mayor equilibrios en ambas unidades.

Respecto a las plazas de aparcamientos:

	aparcamientos		viviendas	
UE-1	161	70,61%	159	67,66%
UE-2	67	29,39%	76	32,34%
Total	228		235	

Se ha aumentado el porcentaje de aparcamientos en la UE-2, debido a que también hay una mayor densidad de vivienda en esta unidad de ejecución, de esta forma se equilibraría el sistema.

Lógicamente, el reparto final del aprovechamiento entre unidades de ejecución generará un aumento de la cuota de participación de la futura U.E. 2 respecto de los derechos por aportación, aplicables a todos los gastos comunes hasta el momento de la separación, lo cual será tenido en cuenta por la Junta de compensación para las derramas correspondientes. Así, estos porcentajes de participación en gastos comunes, deducidos del reparto de aprovechamiento del presente PRI, quedará en:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	Edificabilidad / Aprovechamiento	
	36.191,74	
UE 1 Totales	43.430,09	79,63 %
	9.256,09	
UE 2 Totales	9.256,09	20,37%

1.4 MEMORIA ECONÓMICA

1.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.4.1.1 ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA IMPLANTACIÓN

Se realiza una estimación de los costos de la implantación, a fecha del documento y en base a lo estimado en él.

CAPÍTULO		IMPORTE
1	Explanaciones y pavimentaciones	1.199.851,64
2	Infraestructuras	
2.1	Abastecimiento de aguas	399.950,55
2.2	Saneamiento	879.891,20
2.3	Redes eléctricas	639.920,87
2.4	Telecomunicaciones	159.980,22
2.5	Alumbrado público	399.950,55
3	Señalización y mobiliario	319.960,44
TOTAL P.E.M		3.999.505,46
6 % G.G		239.970,33
13 % B.I		519.935,71
TOTAL CONTRATA		4.759.411,49
10 % IVA		475.941,15
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN		5.235.352,64

1.4.1.2 ESTIMACIÓN DE LOS PAGOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS

Las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento, sumados el 10% de AT (5.455,62 u.a.) han sido valoradas, a día de hoy, por los servicios técnicos municipales en 287,56 €/ua, respectivamente, lo que da como resultado un valor de cesión de 1.568.812,34 €

1.4.1.3 ESTIMACIÓN DE OTROS GASTOS

Se incluye en este apartado, los gastos de honorarios profesionales, gastos de gestión, indemnizaciones, actuaciones notariales y cualquier otro necesario para el desarrollo de la unidad. Este apartado, se estima en un 10% de los gastos de urbanización, con un importe total de 399.950,54 €

Todos estos gastos serán debidamente justificados a medida que se vayan produciendo.

1.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.4.2.1 INTRODUCCIÓN.

El concepto desarrollo sostenible fue formalizado por primera vez en el Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de la Organización de las Naciones Unidas.

Su definición asume, en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), la condición de «satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades».

La profundización en el análisis del concepto de sostenibilidad ha llevado su acción a tres campos fundamentales (Mohan Munasinghe, Earth Summit, Río de Janeiro, 1993):

EFFECTO NULO. ESTABILIDAD A MEDIO Y LARGO PLAZO EQUILIBRIO SOCIAL Y CULTURAL

- Dimensión ambiental: protección y promoción del medio ambiente.
- Dimensión económica: mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- Dimensión social: lucha contra los problemas de desigualdad económica y social.

Ley del Suelo y Rehabilitación urbana RDL 7/2015, de 30 de octubre

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. [...]”

La ley LISTA de 2021 en el artículo 62 y el Reglamento que lo desarrolla en su artículo 85 apartado 4º, recoge la necesidad de incorporar a los instrumentos de planificación urbanística un informe de sostenibilidad económica o memoria, según se desprende del mismo:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano...

1.4.2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Marco urbanístico.

- Directiva 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley del suelo y rehabilitación urbana de 2015.
- Ley 7/2021 de 1 de diciembre, LISTA, Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre Reglamento General de la LISTA

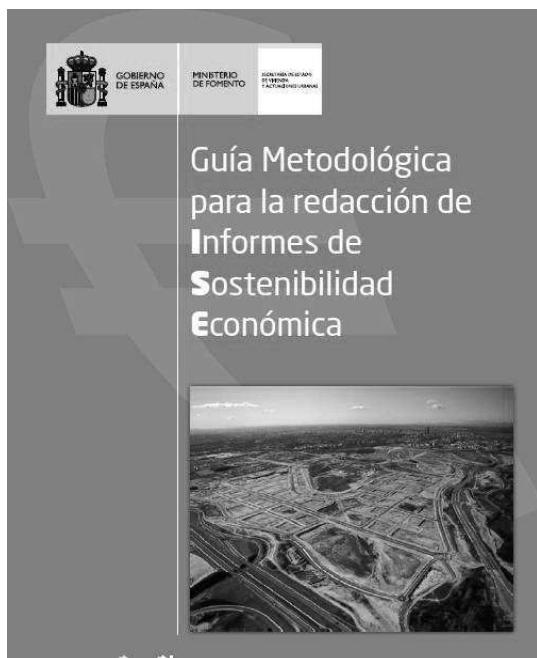
Marco administrativo y tributario.

- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

1.4.2.3 METODOLOGÍA

Para la redacción de este informe de sostenibilidad se han seguido las determinaciones de la Guía Metodológica para la Redacción de un Informe de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.



1.4.2.4 OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cumplimiento de la normativa vigente el ISE contendrá:

Objetivos: Evaluación y justificación de la posibilidad de ejecutar todas las infraestructuras y servicios previstos con los recursos generados en este Sector.

Periodo de evaluación: Durante la ejecución de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración Pública.

Criterios: Viabilidad económica de los entes privados.

Objetivos: Análisis del coste público de mantenimiento y conservación del ámbito transformado y de los ingresos generados por el mismo y la justificación de la suficiencia de suelos destinados a uso productivo.

Periodo de evaluación: Después de la recepción de la urbanización por parte de la Administración Pública con el criterio de sostenibilidad económica de la Hacienda Pública a medio y largo plazo.

Donde el criterio de sostenibilidad económica:

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Siendo:

INGRESOS CORRIENTES = Base tributaria (dimensiones) * Presión fiscal (tipos y tarifas). Ingresos procedentes de los principales tributos locales (IBI, ITVM, ICIO, IIVTNU...) y la capacidad municipal de obtención de recursos.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO = Cantidad y calidad de servicios * Coste unitario Balance fiscal positivo. Estudio de las competencias asignadas a la administración municipal y los servicios mínimos obligatorios en función de su tamaño y su situación territorial, partidas presupuestarias y relación con el sector estudiado.

1.4.2.5 JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La inclusión de este área de regularización dentro del PGOU de El Puerto de Santa María, como suelo urbano no consolidado, hace merecedor a este área de la presunción de viabilidad económica positiva al definir el PGOU las áreas de reparto, cargas de sistemas generales y en la presunción del estudio de todos los Sectores y áreas de reforma interior de forma pormenorizada y en conjunto en su planificación con el resto de la ciudad consolidada y la no consolidada.

El Informe de Sostenibilidad Económica de esta unidad ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU, cuya sostenibilidad e impacto dado su carácter supramunicipal está garantizado desde un ámbito supramunicipal. Dicho impacto se analiza desde los siguientes aspectos:

1. Inversiones de los promotores de la actuación.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructura y su financiación
3. Inversiones a cargo de la Comunidad Autónoma de servicios públicos de su competencia.
4. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Por lo tanto se analizan tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Por el propio contenido de la unidad no se va a evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, puesto que la distribución de usos viene absolutamente determinada por el PGOU.

1.4.2.6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Objeto del Informe: Evaluar el impacto económico de la actuación en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipales

Para ello se realizará:

1. Cuantificación de la inversión (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación.
2. Gasto posterior a la entrega de la urbanización.
3. Evaluación del aumento Patrimonial.
4. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
6. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
7. Análisis del Sector en la hacienda pública local. Primera etapa.

8. Análisis del Sector en la hacienda pública local. Segunda etapa.

Información necesaria:

- a. Parámetros urbanísticos de la actuación
- b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria.
- c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos. (desechado para este ISE)
- d. Último presupuesto municipal liquidado.
- e. Ordenanzas fiscales vigentes.
- f. Ponencia de valores catastrales.

1. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión para el desarrollo de la unidad que coincide con los siguientes parámetros:

Repercusión sobre m² suelo. $3.999.505,46 \text{ €}^1 / 152.536,44 \text{ m}^2 = 26,22 \text{ €}$

¹ Este presupuesto es una estimación que se basa en el documento insertado al final de la presente memoria

Repercusión sobre m² edificable. $3.999.505,46 \text{ €} / 45.447,83 \text{ m}^2 = 88,00 \text{ €}$

Las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento, sumados el 10% de AT (5.455,62 u.a.) han sido valoradas, a día de hoy, por los servicios técnicos municipales en 287,56 €/ua, respectivamente, lo que da como resultado un valor de cesión de 1.568.812,34 €

2. GASTO POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN PARA LA HACIENDA LOCAL.

En este apartado se contemplan los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes.

- Superficie de viario público: 7,07 € año/m²

$17.676,29 \text{ m}^2 / 7,07 \text{ € año/m}^2 = 124.971,37 \text{ €/año}$ (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones)

- Superficie de zonas verdes: 3,63 € año/m²

$2.110,37 \text{ m}^2 / 3,63 \text{ € año/m}^2 = 7.660,64 \text{ €/año}$

- Superficie de equipamientos públicos: 1 € año/m²

$2.999,11 \text{ m}^2 / 1,00 \text{ € año/m}^2 = 2.999,11 \text{ €/año}$

Los gastos derivados de los servicios de abastecimiento y electricidad en manos de compañías APEMSA y SEVILLANA ENDESA, así como la recogida de RSU que se recogen en el recibo de cada contribuyente final hacen que este equilibrio presupuestario sea despreciado en este informe extrapolando a los gastos derivados del presupuesto municipal global como queda recogido en el punto 2.a.

3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. No hay parcelas destinadas a equipamientos.

Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico: el aprovechamiento se cede a metálico.

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL.

Según el cuadro resumen de presupuesto de ejecución del ayuntamiento del año 2022 arroja la siguiente situación:

Un estado de ejecución de presupuesto real de 96.047.549,52 € y unos gastos de 95.838.781,71 € para una población de 89.435 personas según el último censo arroja un gasto de 1.071,60 € por cada habitante.

Del presupuesto municipal al que se ha tenido acceso, el Ayuntamiento y pese a los avances realizados en los últimos años por el gobierno municipal en su plan de refinanciación y estabilidad presupuestaria, es evidente que en los próximos años la ciudad de El Puerto de Santa María se va a encontrar con dificultades para generar ingresos siendo su capacidad de inversión muy limitada



En aplicación de la ley 35/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1122019 SITEU Q107786 36C055 26C050 D0C146D083706030190001770E 4D062. Ha sido FIRMADO electrónicamente mediante el uso de un certificado digital emitido por la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://www.ayuntamientoelpuerto.es) mediante el Colégio de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede constatar la validez de la firma electrónica del documento. Este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1122019 SITEU Q107786 36C055 26C050 D0C146D083706030190001770E 4D062. Ha sido FIRMADO electrónicamente mediante el uso de un certificado digital emitido por la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://www.ayuntamientoelpuerto.es) mediante el Colégio de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede constatar la validez de la firma electrónica del documento. Este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1122019 SITEU Q107786 36C055 26C050 D0C146D083706030190001770E 4D062. Ha sido FIRMADO electrónicamente mediante el uso de un certificado digital emitido por la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://www.ayuntamientoelpuerto.es) mediante el Colégio de Validación adjunto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede constatar la validez de la firma electrónica del documento.



del Ayuntamiento y los Estados de previsión de las Empresas Municipales AGUAS DEL PUERTO EMPRESA MUNICIPAL, S.A., IMPULSA EL PUERTO, S.L.U., SUELO Y VIVIENDA, S.A. y EL PUERTO DE SANTA MARÍA GLOBAL, S.L.U., y acompañado de la documentación y anexos legalmente establecidos para su aprobación provisional, previo Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, en los términos siguientes:

ESTADO DE INGRESOS POR CAPÍTULOS

	CAPÍTULOS	IMPORTE
1	IMPUESTOS DIRECTOS	49.940.573,92
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.533.265,70
3	TASAS, PRECIOS P. Y OTROS ING.	12.566.644,48
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	27.990.443,20
5	INGRESOS PATRIMONIALES	377.488,11
6	ENAJENACIÓN INVERSIONES REALES	0,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.639.164,11
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	PRESUPUESTO TOTAL INGRESOS	96.047.449,52

ESTADO DE GASTOS POR CAPÍTULOS

	CAPÍTULOS	IMPORTE
1	GASTOS DE PERSONAL	30.425.085,10
2	GTOR. CTES. EN BIENES Y SERVICIOS	44.402.151,10
3	GASTOS FINANCIEROS	2.180.598,84
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.818.498,35
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	819.019,83
6	INVERSIONES REALES	2.230.633,96
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	481.341,13
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.552.490,87
9	PASIVOS FINANCIEROS	5.927.962,53
	PRESUPUESTO TOTAL GASTOS	95.838.781,71

La unidad debe aportar la financiación de los gastos de implantación de las infraestructuras que precise, asumiendo completamente los gastos de urbanización interior y abonando los gastos que de manera proporcional, le correspondan conforme a las previsiones del Plan General por las

infraestructuras de sistemas generales, que deben ser asumidas por el conjunto de las actuaciones de nueva urbanización programadas en el PGOU.

La unidad debe ser autosuficiente para el mantenimiento de la "parte de ciudad que incorpora", sin perjudicar a la "ciudad existente actual", de modo que los ingresos derivados del nuevo desarrollo sean superiores o iguales a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales de la ciudad actual de igual modo que el presupuesto municipal que contiene un equilibrio entre ingresos y gastos.

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

5.a. Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

En este ámbito, el planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

El incremento poblacional es, prácticamente, despreciable, al tratarse de un área de alta consolidación residencial previa. Por tanto, al no incluir crecimiento poblacional no se considera gasto por este concepto dado el uso de actividades económicas de la unidad.

5.b. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),

El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Paso de rústica a urbana.

1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI. La Ponencia de Valores Catastrales de El Puerto de Santa maría fue aprobada en 1994 y cuenta en la actualidad con un coeficiente corrector del 1,07.

Se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento a finales de 2025. Las primeras edificaciones se regularizarían en el año de entrega de la urbanización.

Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,1 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos. Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Líquida, con la finalidad de simplificar los datos. La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

$$BI = VC = RM \times VV = 0,5 \times VV$$

La Base Liquidable se obtiene tras aplicar la Reducción: $BL = BI - R$

R: Reducción de la Base Imponible

La reducción aplicable anualmente es:

$R_t = CR_t (VC - VB)$ R_t : Reducción del año t CR_t : coeficiente reductor año t ($t=1, 0,9; \dots t=9, 0,1$)

(VC-VB): Componente individual de la reducción, VC Valor catastral nuevo, VB: Valor Base, Base liquidable $t-1$. En este supuesto $R=0$, por lo que la $BL = BI$

El IBI del suelo.

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, arrojan semejanza la zona de valor ensanche, por lo que el valor de repercusión del uso actividad es $V_t = 488 \text{ €/m}^2$.

El valor catastral de los solares lucrativos:

$$VC: RM \times VV \times Caa = 0,5 \times 488 \text{ €/m}^2 \times (1,02)^1 = 248,88 \text{ €/m}^2$$

En el ejercicio 2025 se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones ($B=0$) aplicables al suelo y que el tipo impositivo, según las Ordenanzas Fiscales, es de 0,95%, son los siguientes:

$$\begin{aligned} BI = BL &= 248,88 \text{ €/m}^2 \times 45.447,83 \text{ m}^2 = 12.198.197,57 \text{ €} \\ CI = BI \times ti &= 12.198.197,57 \text{ €} \times 0,95\% = 609.909,88 \text{ €} \\ CL &= CI - B \end{aligned}$$

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida.

Para evitar fórmulas complejas se va a estimar el dato global sin el factor tiempo, pues pese a que se ha previsto un plan de etapas prolongado en el tiempo se va a calcular para el equilibrio sobre el impacto sobre la hacienda local el gasto actual y los impuestos cómo si todos se ejecutase al mismo tiempo y así verificar la balanza sostenible de la actuación sobre la hacienda local y más cuando el plan de etapas se ha previsto de manera homogénea de suelos aportado y edificación de manera que si es viable en su totalidad es viable en cada una de sus etapas.

El IBI del inmueble edificado.

Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares, aunque teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

a. El Valor de la Construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores ($MBC = 600 \text{ €/m}^2$) el coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93 y de la tabla para el cálculo real y efectivo de la obra según la ordenanza municipal.

b. La actualización es de ocho años, pues la Ponencia de Valoración Colectiva es del año 1994 con actualización del 2,44.

El calendario de la edificación se inicia en el año de la entrega de la urbanización, con la solicitud y concesión de la licencia de edificación o de legalización; en el año 2025 se realizará el pago del primer IBI.

Se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los dos apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

El Valor Unitario (Vu) aplicable a la zona es, según la Ponencia de Valores, de 36,52 €/m²s. sin ningún coeficiente corrector.

El valor catastral será el producto del valor unitario por la referencia al mercado (RM), actualizado por el coeficiente Caa , aplicado a la superficie del área (SS).

$$BI = VC: RM \times Vu \times Caa \times SS = 0,5 \times 36,52 \text{ €/m}^2 \times (1,02) \times 152.536,44 \text{ m}^2 = 3.063.846,93 \text{ €}.$$

La base imponible coincide con la base líquida y la cuota íntegra con la líquida, por lo que, los ingresos que percibiría el Ayuntamiento, en el supuesto que no se hubiera programado y ejecutado la actuación urbanística, son:

$$CL = CI = BI \times ti = 3.063.846,93 \text{ €} \times 0,95\% = 153.192,35 \text{ €}.$$

Este importe se deducirá de los ingresos previstos por los solares y la edificación, para obtener el Saldo Fiscal Anual.

Consideraciones a la ponencia de valores de El Puerto de Santa María y utilizadas en este informe de sostenibilidad.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los

bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado Real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.

La valoración que en la actualidad aparece en el Puerto de Santa María objeto de este informe se fundamenta en un estudio de mercado de 1994 a los que se han ido aplicando coeficientes correctores. En consecuencia la valoración realizada de las ponencias actuales parte de un valor que no se aproxima al que ha de realizarse por el Real Decreto 1020/1993 citado.

No obstante y como datos oficiales para completar este ISE se han tomado como referencia los valores publicados por la Gerencia de Catastro dando por válido la ponencia para las estimaciones de cálculo realizadas.

2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO; LICENCIA; OCUPACIÓN.

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI anterior, aplicando las tablas del coste real y efectivo de las ordenanzas fiscales

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,98% para el ICIO , 1,52% para la licencia y 0,76% para las ocupaciones. La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no es aplicable ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada.

Arrojando un valor estimado de 1.388.376,67 €.

3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

Base Imponible (BI) = VT x IVa x Na

Na = Número de Años

Valor del Terreno (VT) = Valor Catastral

Incremento de Valor anual (IVa)

Hasta 5 años = 3,20%

Hasta 10 años = 2,90%

Hasta 15 años = 2,80%

Hasta 20 años = 2,80%

Tipo Impositivo (ti) = 30%

Cuota Tributaria (CT) = VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 40% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,20% del valor del suelo. La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

BI = VT x IVa x Na = 2.223.646,74 €

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:

CT = BI x ti = 2.235.707,41 € x 30% = 266.837,61 €.

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación

667.094,02 €	30,00%	40% del Valor estimado
VT	34.744.480,35 €	
IVa	3,2% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos	
CT	266.837,61 €	

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos actividad económica actividad según las actividades a implantar con un estimación de 85.000€ anuales.

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal. El desarrollo de este apartado tendrá un nivel de detalle diferente según el instrumento de ordenación del que se trate, Planeamiento General o de desarrollo.

En este caso, se trata de un Plan de Reforma Interior que define la ordenación pormenorizada de la actuación de urbanización y en cierto modo se justifica la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado según se desprende del propio PGOU.

Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la administración.

- Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media.
- Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado.
- Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado.

Una vez definido el ritmo edificatorio en este caso el recesivo se puede calcular el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del Sector y se recepciona por el Ayuntamiento, no obstante en este caso se demuestra la variabilidad del Sector según se desprende de las conclusiones anteriores, como no puede ser de otra manera.

En cada ejercicio presupuestario municipal se deberían estimar los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:

Los gastos corrientes independientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.

El Capítulo de gastos se estimaría, año a año, en función de los importes.

Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer año, las parcelas están sin edificar, por tanto los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los solares, y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas (5,24% de la edificación total en marco recesivo). En el segundo ejercicio ya se ha concluido la edificación de los primeros solares y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente. Los ingresos previstos

por el Impuesto de Bienes Inmuebles se calcularán deduciendo, año a año, los ingresos que el Ayuntamiento ya percibía previamente por este concepto (ver apartado de estimación de ingresos por IBI)

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.

Para evitar cálculos complejos se van a realizar las comparaciones entre los gastos atribuidos al Sector y calculados previamente y los ingresos que se derivan del mismo calculados para los primeros 20 años y para otros 20 años más sin los ingresos directos.

7. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION DE ESTA UNIDAD EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. PRIMERA ETAPA

Como se ha señalado, se plantean tres opciones o escenarios para la realización del análisis: normalizado, recesivo y expansivo; cada uno de ellos constituye un referente para el Ayuntamiento que le permite sopesar las desviaciones, positivas o negativas, que a lo largo de la ejecución de la actuación pueden llegar a producirse en función de los cambios del ciclo económico. Para este supuesto, atendiendo a la actual coyuntura, se toma como base de trabajo el escenario recesivo y entrada tardía de los ingresos municipales.

En relación a los gastos de mantenimiento estos se han incrementado mediante fórmulas matemáticas previendo una inflación de 0,2%.

Gastos de la unidad S CN 3		1-20 años	21-40 años
Mantenimiento anual Mv	135.631,12 €	2 % anual	2% anual
	135.631,12 €	2.766.874,92 €	2.963.540,05 €
Ingresos del sector (anual)		Recesiva	Recesiva
IBI suelos - CL suelo	609.909,88 €		
IBI edificaciones - CL edificaciones	1.108.927,05 €		
IBI suelo anterior - CL anterior	153.192,35 €		
Otros ingresos	85.000,00 €		
TOTAL	1.650.644,58 €	5.942.320,50 €	8.913.480,75 €
Ingresos del sector (únicos)			
ICIO, licencia, ocupación	1.388.376,67 €		
IIVTNU	266.837,61 €		
TOTAL	1.655.214,28 €	1.655.214,28 €	0,00 €
BALANCE FISCAL		4.830.659,86 €	5.949.940,71 €

Este resultado positivo del impacto, representa un saldo 4.830.659,86 € en los primeros veinte años de la actuación urbanística ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y por lo tanto deben entenderse como ahorro neto.

La actuación al ser autosuficiente ya que sus ingresos superan a los gastos en una estimación recesiva del mercado hace considerar la actuación como sostenible económicamente para la puesta en marcha de la unidad.

Para los gastos de mantenimiento del S CN 3 se ha considerado un marco de inflación acumulada lineal del 2% anual y un porcentaje del 3% de sustituciones dado el período estudiado de 20 años.

La puesta en carga de la recaudación por IBI se ha considerado en un marco recesivo descontando cómo método de prudencia el importe del 10% del aprovechamiento del Sector por ser este atribuido al propio Ayuntamiento y en su caso al patrimonio municipal del suelo. A su vez la cesión del 10% no se ha considerado como valores de recaudación municipal.

8. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION DE ESTA UNIDAD EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. SEGUNDA ETAPA

Este resultado positivo del impacto, representa un saldo 5.949.940,71 € en los segundos veinte años de la actuación urbanística ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y por lo tanto deben entenderse como ahorro neto.

La actuación al ser autosuficiente ya que sus ingresos superan a los gastos en una estimación recesiva del mercado hace considerar la actuación como sostenible económicamente para la puesta en marcha del Sector pudiendo derivarse los ingresos extraordinarios a financiar equipamientos públicos o la propia deuda.

Para los gastos de mantenimiento del S CN 3 se ha considerado un marco de inflación acumulada lineal del 2% anual y un porcentaje del 5% de sustituciones dado el período estudiado de 20 años.

La puesta en carga de la recaudación por IBI se ha considerado en un marco recesivo descontando cómo método de prudencia el importe del 10% del aprovechamiento del Sector por ser este atribuido al propio Ayuntamiento y en su caso al patrimonio municipal del suelo.

Balance fiscal acumulado

Balance Fiscal Primera Etapa _ 4.830.659,86 €

Balance Fiscal Segunda Etapa_ 5.949.940,71 €

Total balance Fiscal acumulado_10.780.600,57 € Ingresos únicos y eventuales_1.655.214,28 €

Sobre un total impacto acumulado beneficio neto del Ayuntamiento de 10.780.600,57 €, supone un beneficio neto de 269.515,01 €/ año, considerando este parámetro el que hace viable la puesta en marcha de la actuación urbanizadora.

CONCLUSIÓN

Cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 85 del D 550/2022 de 1 de diciembre, Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

- La referida al actual Presupuesto Municipal
- La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación
- La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

- a. El resultado económico final previsto que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en el citado artículo 15.4, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación.
- b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella

debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

- a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.
- b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.
- c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero ya que la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco global del presupuesto municipal.

1.4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En función de lo así previsto en el artículo 22 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana vigente, y del artículo 91 del Reglamento de la LISTA pasamos a tratar sobre la viabilidad económica de la operación de desarrollo de dicha unidad.

Las actuaciones de regularización de usos irregulares de suelo que contempla el PGOU de El Puerto de Santa María tienen como obligación principal la de la normalización de dichos usos, parcelaciones y ocupaciones, así como su correcta integración ambiental y urbana, siendo todo ello obligación de los titulares de suelo en las unidades a dicho proceso afectas.

Partiendo de lo anterior, se considera que la viabilidad económica no puede enfocarse en términos de rentabilidad inmobiliaria, destino que no se da en ninguno de estos ámbitos, sino de la capacidad económico-financiera de los promotores de la actuación para llevar a cabo el proceso de regularización del que este PRI forma parte. Es decir, el enfoque adecuado a esta peculiar situación es el de la solvencia económica, la cual se acredita durante el proceso de la Iniciativa, mediante la aportación de datos suficientes sobre titularidad de suelos y valoración de los mismos por el Ayuntamiento.

En cuanto a la equidistribución de beneficios y cargas, se hará proporcionalmente a los derechos que a cada propietario le corresponda y vendrá desglosado en el documento del proyecto de reparcelación.

1.4.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI

Como cumplimiento del artículo 30 de la LISTA y 49 del Reglamento General, se justifica el cumplimiento de deberes vinculados a la actuación, en los siguientes términos:

- a) *Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas.*
La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.
- b) *Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de*

colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.
- d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Como justificación del artículo antes mencionado, se plantea en el presente documento.

1- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- a) El 10% del suelo ya urbanizado, lo que en el presente caso será sustituido por su cesión a metálico, dada la imposibilidad de cesión de suelos interiores en la unidad.
- b) La superficie total urbanizada de los viales y áreas libres, así como de la parcela destinada a SIPS, en este caso sin urbanizar, pero con dotaciones; también los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- c) No se dan excesos de aprovechamiento.

2- Costear y ejecutar la urbanización de la Unidad de Ejecución en los plazos previstos, participando en la proporción de los aprovechamientos que le corresponda a cada uno, e indemnizando a los titulares de derechos en los casos que sea procedente según los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

1.4.5 PLAN DE ETAPAS

SECUENCIA TEMPORAL

Se prevé el desarrollo de dos Unidades de Ejecución, cada una de las cuales lo hará en una sola etapa y una sola fase.

Los plazos para ambas, a computar desde la Aprobación Definitiva (A.D.) del PRI, son:

DOCUMENTO	MES	COMPUTAR DESDE
Proyecto de Urbanización	18	A.D. P.R.I.
Proyecto de Reparcelación	18	A.D. P.R.I.
Obras de Urbanización		
* Comienzo	24	A.D. Proyecto Urbanización
* Final	48	A.D. Proyecto Urbanización

Cabe entender que los procesos de financiación de las actuaciones en SUNC referidas al proceso de regularización, por sus especiales características socioeconómicas, y extrema fragmentación de la propiedad, sean dificultosos, motivo por el que, en previsión de ello, y en evitación de obligar a sucesivas modificaciones del Plan de etapas del presente PRI, se han previsto plazos amplios para esa fase del proceso.

N O R M A T I V A U R B A N Í S T I C A

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1 PRELIMINARES

Artículo 1

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del PRI de la unidad S-CN-3 La Valenciana, del Plan General de El Puerto de Santa María, afectando a los usos, tipologías y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

2.2 AMBITO DE APLICACION

Artículo 2

Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el sector, delimitado por el PGOU, con las puntualizaciones reseñadas en el punto 1.1.1.2 del presente documento, por lo que son de aplicación a las dos unidades de ejecución que se proponen delimitar en el presente documento, y afectando tanto a terrenos como edificaciones.

Son de obligado cumplimiento para toda persona, física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido mediante el ejercicio de la acción pública.

Para lo no previsto en ellas, será de aplicación lo articulado en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (ley 7/2021 de 1 de diciembre) así como al Reglamentos General que desarrolla dicha ley (D. 550/2022 de 29 de diciembre). Igualmente, el Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

2.3 DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION

Artículo 3

1 El presente Plan de Reforma de Reforma Interior consta de los siguientes documentos:

- Memoria. Incluye memoria de información y diagnóstico, la memoria de participación, la de ordenación y la memoria económica.
- Normativa urbanística. La constituye el presente documento.
- Cartografía que incluye los planos de información y ordenación.
- Anexos
- Resumen ejecutivo.

2 Los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos, y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan de Reforma como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3 El presente Plan de Reforma Interior desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y contenidas en los documentos enunciados en el punto 1 anterior.

4 Las determinaciones del P.R.I. se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

5 Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

6 En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

2.4 TERMINOLOGIA

Artículo 4

La terminología empleada, tanto en las presentes Normas urbanísticas como en la Memoria, se basa en la utilización de una serie de conceptos ampliamente generalizados en la LISTA y los Reglamentos que la desarrollan.

Para evitar interpretaciones, los términos empleados en las presentes normas lo son en la acepción que se les confiere en el propio Plan General, a cuya definición terminológica se remiten.

2.5 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO

Artículo 5. Calificación del suelo

Estando clasificado el suelo del ámbito completo como suelo urbano no consolidado, el P.R.I. realiza una zonificación en base a los siguientes usos:

- Residencial, en tipologías y variantes que siguen:
 - CJ-2.
 - UAS 0.
 - UAS 1.
- Parcelas de cesión, tanto las calificadas como áreas libres, como las reservadas para SIPS
- Sistema viario, que comprende las vías de circulación.
Estos dos últimos son suelos de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.
- Parcelas de infraestructuras, básicamente las que soportan los centros de transformación.

Artículo 6. Estudios de Detalle

La configuración de las parcelas definidas como edificables y las vías de circulación son invariables. Además, el P.R.I. se confecciona con la pormenorización suficiente como para que, una vez aprobados los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, se puedan conceder licencias municipales de edificación, ya que se desarrolla a nivel de líneas de edificación y alturas toda la unidad de ejecución.

No obstante, si fuese necesario adaptar a pequeño nivel estos parámetros, podría a tal fin redactarse un Estudio de Detalle de toda o parte de la unidad de ejecución descrita, con los siguientes contenidos y limitaciones:

- Reestudiar las cotas de referencia de planta baja fijadas en el P.R.I.
- Pequeños reajustes de las líneas máximas de edificación.

Todo ello, siempre que se respete:

- Las edificabilidades y alturas máximas adjudicadas por el P.R.I. a cada ámbito edificatorio.
- La delimitación perimetral de la complejidad de la red viaria.
- Y, en general, todas aquellas cuestiones que escapen del contenido reglado para estas figuras en la normativa vigente.

Artículo 7. Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización que se redacte para la Unidad de ejecución constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente P.R.I., tales como vialidad, infraestructuras, jardinería y otras análogas.

Por tanto, en ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de suelo o edificación. Tampoco podrá modificar las previsiones del planeamiento que desarrolla, sin perjuicio de que pueda efectuar adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo para la ejecución material de las obras, ello sin afectar a la consideración y titularidad de los suelos.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones del P.R.I., deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente de éste, salvo que dichas alteraciones fueran competencia de un Estudio de Detalle, según lo descrito en el artículo 6.

El contenido de dichos proyectos y su aprobación se registrarán por lo señalado al efecto en el Plan General y la demás normativa al respecto.

Artículo 8. Obras de edificación

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, y en normativa de rango superior, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellos suelos donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar.

No obstante, podrá autorizarse la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos previstos en el art. 41 del R.G.U.

Todo lo anteriormente dicho es de igual aplicación a los expedientes de legalización de viviendas preexistentes.

2.6 NORMAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA

USO RESIDENCIAL

Artículo 9. Uso residencial

Se refiere a las parcelas que servirán de soporte a las viviendas. Este uso acoge diversas tipologías y variantes.

9.1. Tipología UAS 0

Se plantea esta tipología con el objetivo de regularizar parcelario constituido y edificación existente prescrita.

De este modo, se pretende poder reconocer la situación de hecho (edificación y parcela). Este objetivo es congruente con el marcado por el PGOU las fichas reguladoras de la unidad, que incluye en sus observaciones una referencia a su objetivo de regularizar parcela y edificación:

OBSERVACIONES

- Ninguna parcela constituida en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones.
- Toda edificación consolidada en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO y que reúna unas condiciones higiénicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de legalización aunque no reúna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.

Aplicada a los conjuntos 1a, 11b, 11c, 41, 49, 57, 60, 61, 66B.

Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGOU, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:

9.1.1. Parcela mínima, densidad sobre la misma.

No serán de aplicación las restricciones en estos aspectos, aceptándose las parcelas o conjuntos de ellas existentes en el momento de aprobación definitiva de la Revisión del anulado PGOU de 2012, y que han sido calificadas con esta variante en el presente PRI. No así para las nuevas parcelaciones.

9.1.2. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,33 m²/m² sobre la parcela neta.

9.1.3. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del anulado PGOU (21 de diciembre de 2012) no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

9.2. Tipología UAS-1

Aplicada a las parcelas 1, 2-10, 11, 11a, 12-40, 42-48, 50-56, 58-59, 62-65, 66, 67-92. Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGOU, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:

9.2.1. Edificabilidad.

Se establece la edificabilidad máxima de 0,33 m²/m² sobre parcela neta.

9.2.2. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU (21 de diciembre de 2012) no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

9.3. Tipología CJ

Aplicada a las parcelas 93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, y 94.2.

Se aplicará íntegramente el capítulo V " Ordenanza Ciudad Jardín. del Título X del PGOU, artículos 10.5.1 a 10.5.9, a excepción de la edificabilidad, que se fija en 0.46 m²/m².

Nota sobre edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU(anulado) (21 de diciembre de 2012) no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

2.7 SISTEMA DE EJECUCION

Artículo 10. Justificación del sistema de actuación

Según lo expuesto en el apartado 1.1.2 del presente documento, la presente unidad se desarrollará por el sistema de compensación.

Artículo 11. Alcance del sistema en cuanto a obligaciones de los propietarios.

De acuerdo con el Art. 30 de la LISTA, y a los efectos contenidos en el presente P.R.I., serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos calificados como viales, áreas libres y equipamientos.

La legislación vigente determina la obligación de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos que en ella se establecen.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, e implicará el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a) La superficie total urbanizada de los viales y áreas libres, así como de la parcela destinada a SIPS, en este caso sin urbanizar, pero con dotaciones; también los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) El 10% del suelo ya urbanizado, según determina en la legislación vigente, lo que en el presente caso será sustituido por su cesión a metálico, dada la imposibilidad de cesión de suelos interiores en la unidad.

c) No se dan excesos de aprovechamiento.

2- Costear y ejecutar la urbanización de la Unidad de Ejecución en los plazos previstos, participando en la proporción de los aprovechamientos que le corresponda a cada uno.

El cumplimiento de estos deberes determina la progresiva adquisición de las facultades urbanísticas reguladas en la legislación vigente sobre suelo.

Artículo 12 Objeto y fines: Área de Actuación

El objeto es la actuación dentro de los límites de las Unidades de Ejecución a la que se aplica el presente P.R.I.

Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar las fases establecidas.

Será igualmente necesario el encargo de la redacción de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización en ambas unidades de ejecución delimitadas.

Artículo 13. Conservación de la urbanización

Una vez ejecutada y recibida la Urbanización, se constituirá la correspondiente Entidad Urbanística de conservación, con las reglamentaciones y contenidos que en la legislación vigente se le atribuyen, los cuales estarán contenidos en sus Estatutos.

De especial aplicación le será lo contenido en el artículo 201 punto 4 del Reglamento General. En este sentido, la propia Junta de compensación podrá hacerse cargo de la obligación de conservar aludida, produciéndose la transformación de forma automática en entidad de conservación, tal como se recoge en los estatutos de la Junta de Compensación.

Artículo 14. Objeto, fines y asociados de la entidad urbanística de conservación

La expresada entidad tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la urbanización de la Unidad de Actuación, en tanto no sea esta responsabilidad municipal, en virtud de los plazos previstos en la normativa vigente.

Artículo 15. Normativa acústica

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, las actividades y usos que se establezcan, en su día, deberán prever el cumplimiento de la normativa acústica, justificándolo en los correspondientes proyectos edificatorios o de actividad.

A N E X O S

3 ANEXOS

3.1 INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

En este punto se insertan copias de los informes recibidos por parte de las compañías suministradoras.



TELÉFONO: 956 86 04 80
FAX: 956 85 46 53

22 de Enero de 2018

ESTUDIO BRB ARQUITECTURA
A/A D.Manuel J. Basallote Neto

-----arria (CÁDIZ)

ASUNTO: INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE LA UNIDAD URBANÍSTICA ARG-T-03 "LA VALENCIANA".

En respuesta a su escrito de solicitud de información sobre las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la unidad urbanística ARG-T-03 "LA VALENCIANA", una vez examinado la documentación exponemos:

Actualmente es posible dar cobertura a este desarrollo urbanístico tanto de abastecimiento como de saneamiento, ya que existen infraestructuras de ambos servicios en las zonas colindantes al sector.

La red de abastecimiento a proyectar deberá ser de tipo mallado y tener conexiones a la red existente de la zona en varios puntos, cumpliendo la normativa técnica de APEMSA.

La red de saneamiento a proyectar deberá ser de tipo separativo y cumplir igualmente la normativa técnica de APEMSA.

Adjuntamos planos de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes en la zona.

Atentamente.



Miguel Ángel Palomo Hierro
Jefe de Departamento de Obras y Planeamiento

1 - 1

Los planos de redes actuales se han incorporado a la documentación gráfica de este PRI.

manuel j. basallote neto -arquitecto- san sebastian, 24 11500 el puerto de santa maria
t. 956872307 e-mail: estudios@brbarquitectura.com web: brbarquitectura.net

SEVILLANA ENDESA

El Puerto de Santa María

Manuel J. Basallote Neto, arquitecto, con domicilio en ésta, calle San Sebastián 24 en calidad de representante del equipo técnico-jurídico responsable del desarrollo de la unidad ARG-T-03 La Valenciana, del Plan General de El Puerto de Santa María, por la presente expongo la necesidad de que se preste informe por esa Compañía en relación a las redes existentes en dicha unidad, desarrollo que, en el momento presente, se encuentra en fase de redacción de Plan Especial de Reforma Interior.

Para todo ello, se facilitan plano de situación.

Número de viviendas previsto por el Plan General

La ficha de planeamiento que el Plan General incluye para el sector define como número previsto de viviendas el de 129; no obstante, el propio Plan General reconoce que ya existen 110 viviendas en la zona, por lo que la potencia necesaria para el desarrollo de la unidad está ya casi del todo suministrada en la actualidad.

Existe en la unidad una gran propiedad, dentro de la cual puede que se desarrolle un proyecto inmobiliario de mayor número de viviendas, pero dado que ella será objeto de desarrollo en unidad de ejecución independiente, es por lo que se estima que por parte de la figura de desarrollo de esa unidad deberá preverse, en el futuro, las redes y elementos de suministro necesario, caso de que ello se lleve a cabo.

Potencia eléctrica futura a considerar

Se han considerado las determinaciones establecidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto), y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Las viviendas actuales, así como la previsión futura, obedecen a un tipo socioeconómico medio. Atendiendo a estas características de las viviendas **se prevé un Grado de Electrificación Básico**, según las limitaciones establecidas en la Instrucción Técnica Complementaria ITC BT-10 y 25.

Grado Electrificación	Objetivo a cubrir	Nº Circuitos	Potencia (w)
Básica	Necesaria para la utilización de los aparatos eléctricos de uso habitual S < 160 m ²	5	> 5.750

Esperando su respuesta, reciban un saludo.



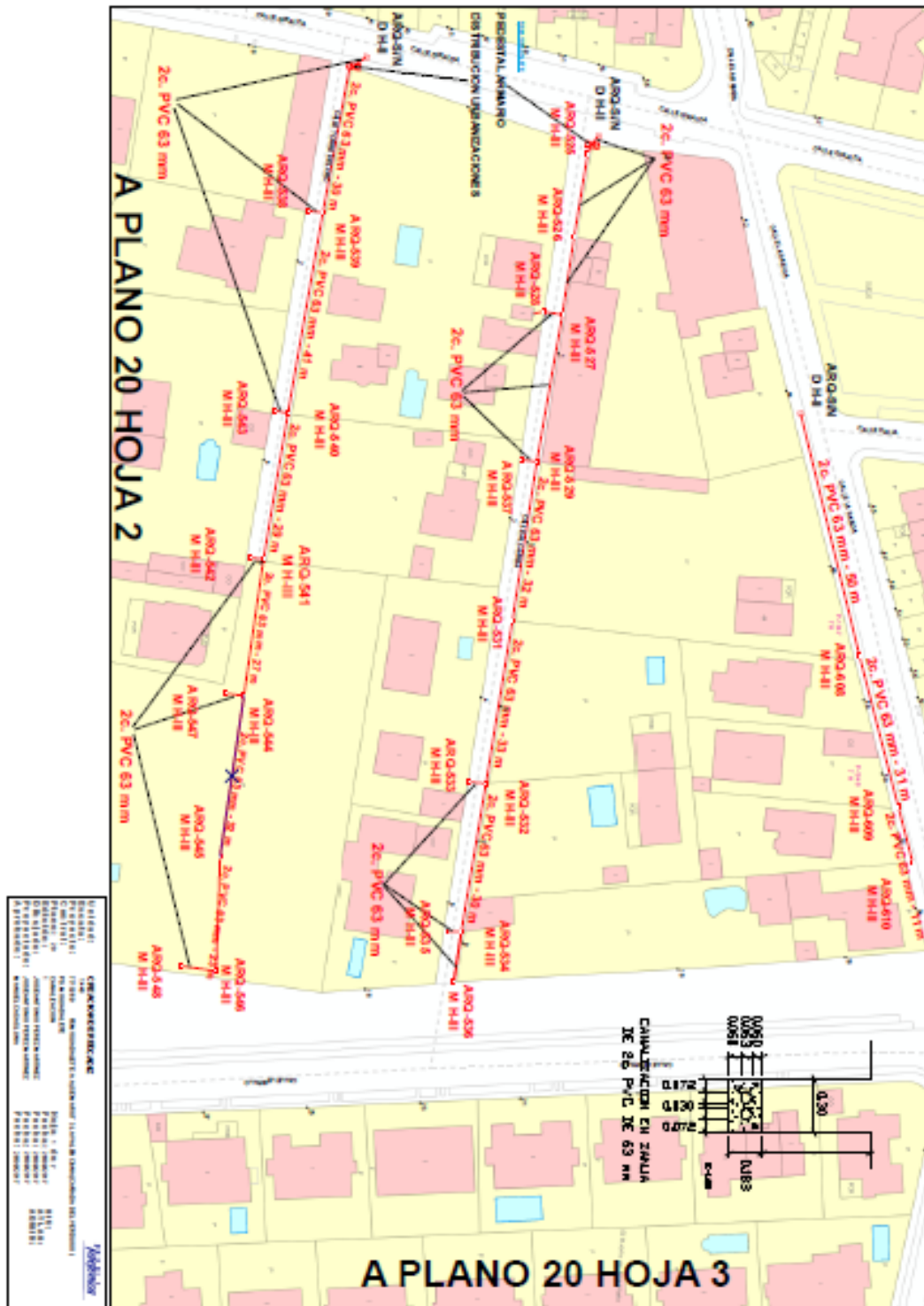
Manuel J. Basallote Neto
Arquitecto

El Puerto de Santa María, agosto de 2017



Como puede observarse, tras cinco años desde su petición, Endesa no ha evacuado el informe solicitado; no obstante, cabe decir que la unidad está totalmente consolidada, su consolidación viene de décadas, y por tanto no presenta déficits de suministro alguno, siendo necesario únicamente el soterramiento de la red aérea actual. La unidad se suministra desde tres Centros de transformación, por lo que queda totalmente cubierta cualquier pequeña necesidad de demanda.

La unidad cuenta con plano de redes de telecomunicaciones necesarias, elaborado por Telefónica Movistar. Dado que se desarrolla en múltiples páginas, acompañamos aquí una de ellas, a modo de ejemplo. La propuesta de redes de dicha empresa se ha volcado en la documentación gráfica que acompaña al presente PRI.



3.2 CUESTIONES DE ÍNDOLE MEDIOAMBIENTAL

3.2.1 Medidas para la reducción del CO2

El objetivo del presente PRI es el de planificar el terreno en acorde con los usos y especificaciones previstos para él y que se desprenden de la propia ficha del PGOU, donde los parámetros en cuanto a la ordenación y en un marco normativo cada vez más restrictivo hacia el diseño libre, ha previsto y ordenado, estableciendo unos objetivos y directrices que no dan lugar más que a la asunción de dicha ordenación como la óptima para este área de Reforma Interior.

En este PRI se concretan las superficies de cesiones y distribución de usos y volumetría, como paso previo a la realización del consiguiente proyecto de urbanización, reparcelación y edificación o regularización de las edificaciones en su interior. Por tanto, el alcance no afecta a las emisiones de CO2 a la atmósfera, sino más bien será el posterior proyecto de edificación que se redacte el que si haga incidencia en las mencionadas emisiones, en función del diseño de los edificios que se planteen. No obstante, desde el presente documento se establecen una serie de medidas a tener en cuenta por el posterior proyecto de edificación que se elabore, con el objetivo de que éste reduzca la emisión de CO2 a la atmósfera.

Las emisiones de CO2 a la atmósfera de un edificio se pueden reducir disminuyendo el consumo energético del mismo. Por tanto, el proyecto de edificación que se redacte deberá cumplir la normativa relativa a la eficiencia energética, en lo que se respecta a requisitos mínimos de eficiencia energética, inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas y certificación energética de edificios. Dicha normativa que deben cumplir los edificios viene impuesta por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, habiéndose transpuesto al ordenamiento jurídico español mediante los siguientes Reales Decretos:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de edificios de nueva construcción.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

3.3 NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD

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

BOJA nº 140, de 21
de julio de 2009

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

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Plan de Reforma de Reforma Interior de la unidad S-CN-3 la Valenciana de El Puerto de Santa María.

ACTUACIÓN

Ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Superficie de la unidad	152.536,44 m2
Áreas libres de uso y dominio públicos	1.942,73 m2
SIPS	2.980,17 m2
Plazas de aparcamientos en vial público	228

LOCALIZACIÓN

Cañada del Verdugo, El Puerto de Santa María

PERSONA/S PROMOTORA/S

Junta de Compensación de la unidad ARG 03 La Valenciana

PROYECTISTA/S

Isabel Ruiz Vázquez, arquitecta.

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

Isabel Ruiz Vázquez
Arquitecta
El Puerto de Santa María, junio de 2023

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL Descripción de los materiales utilizados
--

<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u>
--

Material: Solería de Granito o similar

Color: Gris

Resbaladidad: Clase 3 $R_d > 45$

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

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010		DEC.293/2009 (Rgto)	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		1,80 m (1)	1,50 m		Cumple
Pendiente longitudinal		6,00 %	-		
Pendiente transversal		2,00 %	2,00 %		
Altura libre		2,20 m	2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	En itinerarios peatonales	Ø 0,01 m	--		
	En calzadas	Ø 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		20 luxes	-		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho 1,50 m, con las condiciones previstas en					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	Longitud 2,00 m	10,00 %	8,00 %		Cumple
	Longitud 2,50 m	8,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos		2,00 %	2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		1,80 m	1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de		
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario	8,00 %		Cumple
Pendiente longitudinal en tramos 3,00 m		--	6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario	2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		Vado de	Vado de		Cumple
Pendiente vado 10% P 8%. Ampliación paso		0,90	-		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada de	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada vado	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					No hay

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010		DEC.293/2009 (Rgto)		
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona de	-	0,50 m	Cumple	
		Altura	-	0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles	Altura del pasamano continuo	0,90 m	--			
	Anchura libre de obstáculos	1,80 m	0,90 m			
	Altura libre de obstáculos	2,20 m	2,20 m			
Señalización	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		=0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		50 m	--		
	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	-	0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010		DEC.293/2009 (Rgto)	
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Cumple
Dimensiones	Batería ☐	5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		Cumple
	Línea ☐	5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO				
NORMATIVA		O. VIV/561/2010		DEC.293/2009 (Rgto)
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN				
Altura del borde inferior de elementos volados	2,20 m	2,20 m		Cumple
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	0,15 m	–		
Altura de pantallas que no requieran manipulación	--	1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con	0.40 m	--		

Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		Cumple
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	105°		
	Dimensión soporte región lumbar		--	15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		Ø 1,50 m a un lado	0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		0,60 m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	1,20 m		
	Diámetro		0,10 m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		Cumple
	Altura libre bajo la marquesina		--	2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedor es de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		Cumple
		Altura parte inferior	1,40 m	--		
	No enterrados	Altura de elementos	0,90 m	--		

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☒ **Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.**

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

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

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

CARTOGRAFÍA

4 CARTOGRAFÍA

- 4.1 01. Situación.
- 4.2 02. Ordenación en PGOU.
- 4.3 03. Topográfico
- 4.4 04. Estructura de la propiedad y Ámbito de actuación.
- 4.5 05. Elementos existentes
- 4.6 06. Red de Saneamiento existente
- 4.7 07. Red de Abastecimiento existente.
- 4.8 08. Red de Electricidad existente BT y MT
- 4.9 09. Red de Telecomunicaciones existente
- 4.10 10.1. Ordenación
- 4.11 10.2. Ordenación. Superposición parcelas existentes y parcelas resultantes.
- 4.12 11. Zonificación.
- 4.13 12. Delimitación de Unidades de Ejecución
- 4.14 13.1. Red viaria 1/4.
- 4.15 13.2. Red viaria 2/4.
- 4.16 13.3. Red viaria 3/4.
- 4.17 13.3. Red viaria 3/4.
- 4.18 13.4. Red viaria 4/4.
- 4.19 14.1. Perfiles viarios propuestos 1/5.
- 4.20 14.2. Perfiles viarios propuestos 2/5.
- 4.21 14.3. Perfiles viarios propuestos 3/5.
- 4.22 14.4. Perfiles viarios propuestos 4/5.
- 4.23 14.5. Perfiles viarios propuestos 5/5.
- 4.24 15.1. Red de saneamiento fecales propuesta 1/4.
- 4.25 15.2. Red de saneamiento fecales propuesta 2/4.
- 4.26 15.3. Red de saneamiento fecales propuesta 3/4.
- 4.27 15.4. Red de saneamiento fecales propuesta 4/4.
- 4.28 16.1. Perfiles de saneamiento fecales 1/4.
- 4.29 16.2. Perfiles de saneamiento fecales 2/4.
- 4.30 16.3. Perfiles de saneamiento fecales 3/4.

- 4.31 16.4. Perfiles de saneamiento fecales 4/4.
- 4.32 17.1 Red de saneamiento pluviales propuesta 1/4.
- 4.33 17.2 Red de saneamiento pluviales propuesta 2/4.
- 4.34 17.3 Red de saneamiento pluviales propuesta 3/4.
- 4.35 17.4 Red de saneamiento pluviales propuesta 4/4.
- 4.36 18.1. Perfiles de saneamiento pluviales 1/4.
- 4.37 18.2. Perfiles de saneamiento pluviales 2/4.
- 4.38 18.3. Perfiles de saneamiento pluviales 3/4.
- 4.39 18.4. Perfiles de saneamiento pluviales 4/4.
- 4.40 19.1. Red de abastecimiento 1/4.
- 4.41 19.2. Red de abastecimiento 2/4.
- 4.42 19.3. Red de abastecimiento 3/4.
- 4.43 19.4. Red de abastecimiento 4/4.
- 4.44 20.1. Red eléctrica de BT. Canalizaciones 1/4.
- 4.45 20.2. Red eléctrica de BT. Canalizaciones 2/4.
- 4.46 20.3. Red eléctrica de BT. Canalizaciones 3/4.
- 4.47 20.4. Red eléctrica de BT. Canalizaciones 4/4.
- 4.48 21.1. Red eléctrica de BT. Circuitos 1/4.
- 4.49 21.2. Red eléctrica de BT. Circuitos 2/4.
- 4.50 21.3. Red eléctrica de BT. Circuitos 3/4.
- 4.51 21.4. Red eléctrica de BT. Circuitos 4/4.
- 4.52 22.1. Red de alumbrado público. Canalizaciones 1/4.
- 4.53 22.2. Red de alumbrado público. Canalizaciones 2/4.
- 4.54 22.3. Red de alumbrado público. Canalizaciones 3/4.
- 4.55 22.4. Red de alumbrado público. Canalizaciones 4/4.
- 4.56 23.1. Red de alumbrado público. Circuitos 1/4.
- 4.57 23.2. Red de alumbrado público. Circuitos 2/4.
- 4.58 22.3. Red de alumbrado público. Circuitos 3/4.
- 4.59 23.4. Red de alumbrado público. Circuitos 4/4.
- 4.60 24.1. Red de telecomunicaciones 1/4.
- 4.61 24.2. Red de telecomunicaciones 2/4.
- 4.62 24.3. Red de telecomunicaciones 3/4.

4.63 24.4. Red de telecomunicaciones 4/4.

4.64 25.1. Tráfico y accesibilidad 1/4.

4.65 25.2. Tráfico y accesibilidad 2/4.

4.66 25.3. Tráfico y accesibilidad 3/4.

4.67 25.4. Tráfico y accesibilidad 4/4.