



3.5 Sº de Planeamiento y Gestión Urbanística

EXPTE. Nº: 2024/1/S536

REF.: IP-IOU-1/1AT/2024

1. OBJETO

INFORME DE PLANEAMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD S-CN-3 "LA VALENCIANA" DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

2. ANTECEDENTES

Con fecha 19 de diciembre de 2023, nº 37533 de anotación del registro electrónico de este Excmo. Ayuntamiento, la arquitecta Dña. Isabel Ruiz Vázquez, colegiada nº 488 COA de Cádiz, con domicilio en C/ San Sebastián nº 21, 11500 El Puerto de Santa María (Cádiz), en calidad de redactora del PRI "LA VALENCIANA", presenta los siguientes documentos:

- Documento de "CONSULTA SOBRE LOS EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS DEL 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), Y SOBRE LA INNECESARIEDAD DE SOMETERLO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA", elaborado por la Asistencia Técnica "IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, S. L.
- Escrito de D. Mario Portillo Osés, DNI 75747052W, que actúa como presidente de la promotora Junta de Compensación en constitución ARGT 03 "La Valenciana", donde se ruega se tramite y traslade a la Junta de Andalucía, por parte este Excmo. Ayuntamiento, el documento anteriormente mencionado para la obtención del pronunciamiento expreso de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente sobre la necesidad de realizar el trámite de Evaluación Ambiental del instrumento de ordenación urbanística.

Posteriormente, en respuesta al requerimiento realizado por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de subsanación de la solicitud anterior por carecer del borrador del instrumento de ordenación urbanística, con fecha de 11 de enero de 2024 y número de anotación 1107, de forma complementaria, Dña. Isabel Ruiz Vázquez presenta el BORRADOR del PRI "La Valenciana", de iniciativa privada.

Por todo lo expuesto en estos antecedentes, **se analiza a continuación la procedencia dela admisión a trámite de dicho instrumento.**

3. CARACTERIZACION URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

3.1. Clasificación y régimen de aplicación

El vigente **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad**, en adelante **PGMO 92**, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), **que entró en vigor el 27 de marzo de 1992** (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), **ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A.** (con aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayto. en sesión de 10 de marzo de 2009 y publicada en el B.O.P. de Cádiz núm. 180 de 17/09/09), asigna una clasificación a los terrenos objeto del presente informe de SUELO URBANO, con la categoría de NO CONSOLIDADO y con uso dominante RESIDENCIAL, según la Adaptación Parcial a la



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

LOUA del PGM 92. Se muestra seguidamente detalle de los planos de “Clasificación del suelo. Determinaciones del suelo no urbanizable”, nº 1.061, hojas 4-1 y 4-2) de dicho documento:



CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES

SUELO URBANO:

CONSOLIDADO

NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE:

ORDENADO

SECTORIZADO

NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE:

POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANA

NATURAL O RURAL



SISTEMAS GENERALES :

DE CARÁCTER INTERÉS REGIONAL O SINGULAR

DE CARÁCTER MUNICIPAL:

DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN: VIARIO

FERROVIARIO

ESTACIÓN DE AUTOBUSES

PORTUARIO

ESPACIOS LIBRES

EQUIP. Y SERV. PÚBLICOS

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

ADSCRITOS A DEFENSA NACIONAL BASE DE ROTA

ADSCRITOS A DEFENSA NACIONAL POLVORINES SIERRA

SAN CRISTÓBAL

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE:





Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

El **régimen urbanístico** aplicable queda determinado con carácter general en el **TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO** de las **Normas Urbanísticas del PGMO 92** (en adelante NN.UU.).

El ámbito objeto del borrador del instrumento de ordenación urbanística, PRI “La Valenciana” presentado a iniciativa privada ante esta Administración, conforme al planeamiento vigente, está englobado en la **Unidad de Ejecución S-CN-3 “La Valenciana”**, simple, sin figura de planeamiento, encontrándose adscrita al Área de Reparto SU-21. Cuenta con ordenación detallada determinada por el propio Plan General pero su transformación urbanística no se ha completado al carecer del correspondiente proyecto de reparcelación / compensación, con aprobación definitiva y en vigor. Se aporta detalle de los planos de “*Régimen del Suelo y Gestión*”, hojas F-1 y F-2 del PGMO 92:



UNIDADES DE EJECUCION

ED - (VA) S - (BU 2)			ORDINAL DE IDENTIFICACION	
S	SIMPLE SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO	VA	VALDELAGRANA	AREA DE REPARTO
ED	ESTUDIO DE DETALLE	CN	CARRETERA NACIONAL	
PERI	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	CC	CIUDAD CENTRAL	
PP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	CO	COSTA OESTE	
PAU	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	NO	NOROESTE	
AARY	ACTUACION AISLADA DE VIARIO			
AAE	ACTUACION AISLADA DE EQUIPAMIENTO			
AZV	ACTUACION AISLADA DE ZONA VERDE			

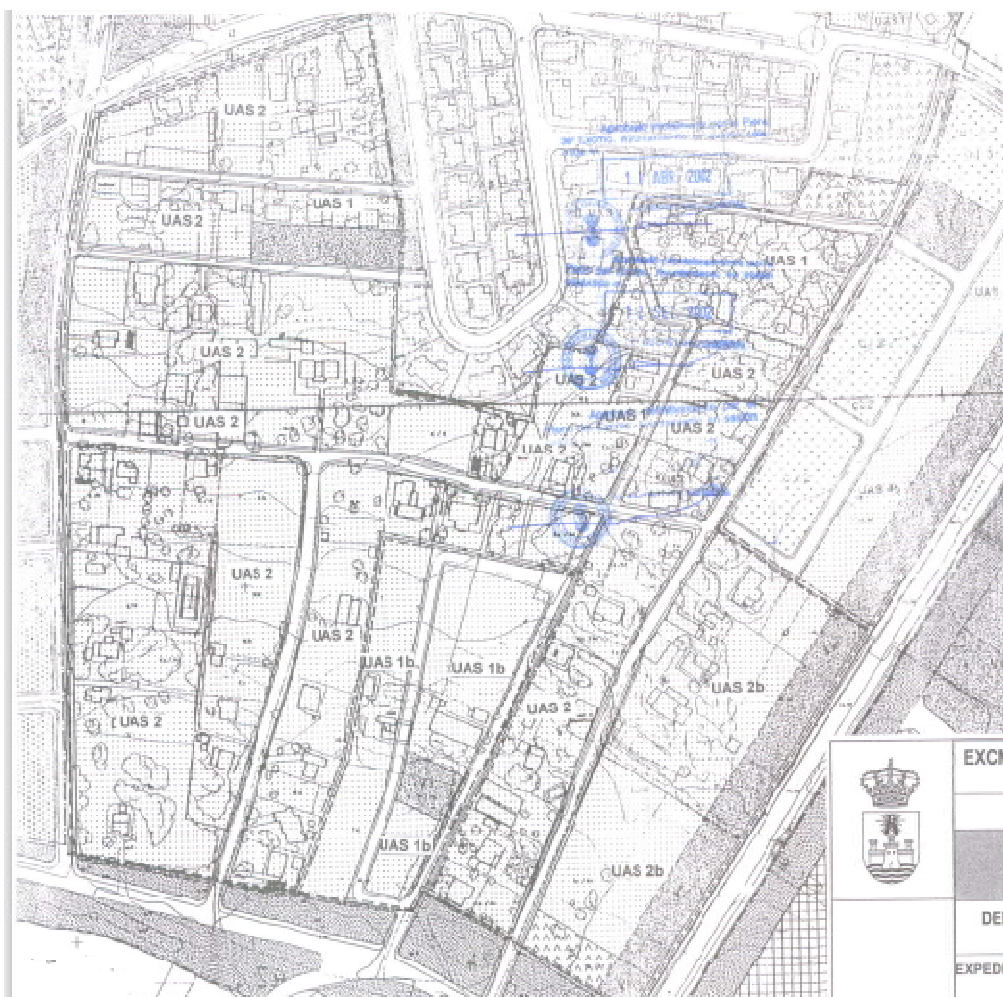


3.2. Modificaciones al PGMO 92

Por otra parte, los terrenos de referencia están afectados por la **2ª M.P. DEL PGMO EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO SU-21 ACTUACIONES SIN PLANEAMIENTO**, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en su sesión de 03/12/2002, que califica la mayor parte de los suelos como VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA - UAS, siéndoles aplicable con carácter general las determinaciones del TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO, y más específicamente, las del CAPITULO 7ºORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADADA, artículos 10.7.1 a 10.7.9, ambos inclusive.

El contenido esencial de dicha modificación consistía en modificar las fichas de las Unidades de Ejecución del Área de Reparto SU-21 “Actuaciones sin Planeamiento”, pasando el número máximo de viviendas previsto y la densidad propuesta de vinculante a estimativo.

2ª M.P. DEL PGMO EN EL AMBITO DEL AREA DE REPARTO SU-21 ACTUACIONES SIN PLANEAMIENTO
CALIFICACION, USOS y SISTEMAS, ALINEACIONES y RASANTES:





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
OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE	REGULACION DE PARCELACIONES ILEGALES		
PROGRAMACION	1 AÑO CUATRENIO 2 AÑOS.		
PLAZOS DE EJECUCION	DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL P.O.M.O.		
PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO	AÑOS	Meses	aprobacion definitiva
PRESENTACION PROY. URB. Y PROV. COMP.	AÑOS	Meses	aprobacion definitiva
			años
			Meses

USO E INTENSIDADES			MIN M2 UPC	MIN M2	MAX M2
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGIA			
		TIPOLOGIA			
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGIA UAS			45.832
		TIPOLOGIA			
	COMERCIAL COMPATIBLE				
	TOTAL USO RESIDENCIAL				45.832
USO TERCIARIO	HOTELERO				
	COMERCIAL				
	TOTAL USO TERCIARIO				
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL				

N. VIVIENDAS	LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	45.832
	COLEC. UNIFAM.	COLEC. UNIFAM.			
MINIMO			155	DENSIDAD	10,33 VIV/HA
MAXIMO PREVISTO	155				

CEBIONES	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	TOTAL
M2 SUELO MINIMO	3.610			1.978	5.588
M2 SUELO MAXIMO					

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



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 condiciones 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

- _ Vialidad principal.
- _ Usos y tipologías.
- _ Ubicación de las cesiones.

OBSERVACIONES

- _ Ninguna parcela constituida en el contexto de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será in edificable a causa de sus dimensiones.
- _ Toda edificación consolidada en el contexto 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.
- _ El número de viviendas total y densidad previstos tendrá carácter meramente indicativo no siendo por tanto vinculante.



3.3. Especificaciones a destacar de la Adaptación Parcial a la LOUA

Por otro lado, a los efectos del PLAN DE REFORMA INTERIOR “LA VALENCIANA”, cabe reseñar lo especificado en el Documento de ADAPTACION PARCIAL a la LOUA del PGMO 92, que en su art. 3.1. Clasificación y categorías del suelo, y más concretamente en su apartado b), establece que:

(...)

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifica como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las unidades de ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, que no cumplan con el art. 45 de la LOUA, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre en relación al art. 10.1.A.b, según el uso global en el que se encuadre y ajustándose a los parámetros establecidos para esos usos en el art. 17. Según el art. 3.2.b del Decreto 11/2008 la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/ 2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo. La relación de suelos urbanos no consolidados y el ajuste de las condiciones de desarrollo en virtud del art. 3.2.b del Decreto 11/2008 para su adaptación a la LOUA se expresa en el cuadro nº 9.

CUADRO Nº 9 RESUMEN ACTUACIONES POR DESARROLLAR EN SUELO URBANO

actuación urbanística	clasificación PGMO vigente	ámbito	superf. m2	uso global	aprov. urbanístico	nº máx viv.	m2 t	edif.	densidad viv/ha	VALORES ADAPTADOS A LA LOUA						
										fase de ejecución	clasificación LOUA	nº máx viv.	nº viv. libre	nº viv vpo	m2 t	dens. viv/ha
10-La Valenciana	Suelo Urbano	S-CN-3	169.600	resid.	60.120ua	100	50.100	0.29	5.89	No Ejecutado	Suelo Urbano No consolidado	{1}				

Los valores adaptados a la LOUA para suelos residenciales, reservan el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, tal y cómo indica el art. 10.1.A.b de la LOUA. Así mismo, el Decreto 11/2008, en su art. 3.2.b establece: “A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre”

(1) Estas uds. de ejecución se eximen de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida así como de cumplir con el art. 17 de la LOUA, por tener la figura de planeamiento u ordenación pormenorizada correspondiente aprobada inicialmente con anterioridad al 20/1/07.

(2) Si se realizara una transferencia de edificabilidad hotelera al uso residencial en virtud de la Mod. Puntual “Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito de las subzonas terciaria-hotelería” Aprob. Def. por la COPT el 7/11/97, que afecta a la ud. de ejecución La Sierra, ésta edificabilidad residencial reservaría el 30% para vivienda protegida.

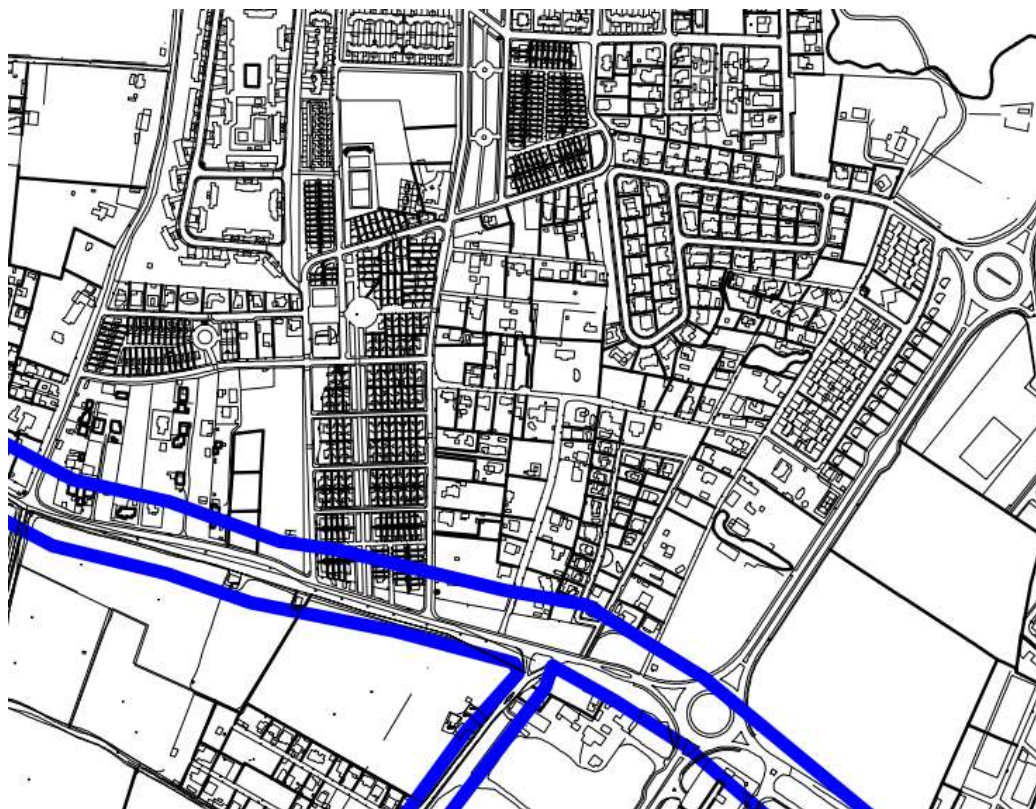
El ajuste de la edificabilidad para el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico, se ha realizado con los coeficientes de ponderación entre la vivienda protegida y la vivienda libre establecidos en el programa de actuación y estudio económico-financiero II. Concretamente en la pág. 121 de dicho programa de actuación dice:

“Los coeficientes de ponderación están recogidos en cada una de las fichas de áreas de reparto. Para las VPO de las áreas de reparto 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20 y 21, el coeficiente de ponderación será el 90% del correspondiente a las viviendas libres de igual uso y tipología”.



3.4. Afecciones sectoriales de especial relevancia en el ámbito del PRI “La Valenciana”

Por parte del ámbito de la propuesta presentada transcurre la siguiente vía pecuaria:



VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS

VÍAS PECUARIAS

VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS



Cañada del Verdugo 110270013

Clasificada por Orden Ministerial de fecha 10/05/1931, con una anchura de 20,89m.

Deslinde: el realizado en el año 1933 Según el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno 27 de marzo de 2001/BOJA nº 74), esta vía tiene evaluados los siguientes usos: Uso Ganadero: 0 / Uso público: 2 / Uso ecológico: 0 Afecciones: afectada por delimitación del suelo urbano y urbanizable, afectada por los viarios previsto en el planeamiento (rotondas, carreteras), debe asegurarse la continuidad e integridad superficial.

Ésta vía pecuaria aparece en las ortofotos y cartografía (escala 1:5.000/Hojas E2/F2/F3/G4) realizadas durante el convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María para el deslinde de las vías pecuarias del término municipal. La delimitación establecida en el deslinde deberá aparecer reflejada en la cartografía del documento de adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (se localiza en el anexo de planimetría denominado vías pecuarias deslindadas).



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Al respecto de lo anterior, se muestra la PROPUESTAS DE DESAFECTACIONES DE VIAS PECUARIAS recogida en la Adaptación Parcial la LOUA del PGMO 92:



PROPUESTAS DE DESAFECTACIONES DE VIAS PECUARIAS

1.- PP-CN2-SUP1 Cañada del Verdugo	1.052 m2	Suelo Urbanizable con Plan Parcial AD el 20/07/1993
2.- PERI-CN1-SU18 El Palmar	16.229,67 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
3.- S-CN2-SU21 El Chinarral	7.775,22 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
4.- PP-CN6-SUP1 El Tomillar	4.010,72 m2	Suelo Urbanizable con PP AD el 21/01/1993
5.- S-CN3-SU21 La Valenciana	3.324,79 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
6.- ED-CN4-SU21 La Cañada	1.288,72 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
7.- S-NO3 SU21 La Caridad	40.475,60 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
8.- S-NO1 SU21 Serones	4.205,83 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
9.- S-NO8 Arenas Cárdenas	753,80 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
10.- Cordel de Puerto Real	198.881,65 m2	Suelo Urbano desde el 27/03/1992
11.- Colada del Cementerio	77.700 m2	

TRAZADOS ALTERNATIVOS

Trazados Alternativos





4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN DE PRESENTADA COMO PROPUESTA DE PRI “LA VALENCIANA” PARA SU ADMISIÓN A TRÁMITE

4.1. Justificación de la actuación

Se considera que la justificación de la actuación se encuentra motivada en el propio PGMO 92, quedado sus objetivos específicos claramente establecidos en la ficha de Planeamiento Urbanístico:

- *Recoger y ordenar la parcelación y edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y las condiciones 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.*

Estos objetivos se mantienen en consonancia con los “*Criterios para la ordenación urbanística*” recogidos en el artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y se han mantenido en el borrador aportado del PRI “La Valenciana”.

4.2. Caracterización de la actuación

Conforme al apartado a) 1ª de la **Disposición transitoria primera** “Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor” de la LISTA, según la cual los suelos de referencia tienen la condición de SUELO URBANO, y en consecuencia de lo dispuesto en la “**Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general**” del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA, se plantea, en consonancia con las determinaciones de la LISTA, una ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO, de las definidas en el apartado 1.a del art. 24. “*Actuaciones de transformación urbanísticas y actuaciones urbanísticas*”.

Dentro de estas, se entiende tendría consideración de **ACTUACION DE REFORMA INTERIOR**, planteamiento al que se acoge la propuesta presentada, conforme al **apartado 1 del art. 29. “Actuaciones de reforma interior”** de la LISTA y del **art. 48 “Actuaciones de reforma interior”** de su REGLAMENTO GENERAL, ya que:

“Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.”

Los **deberes** de este tipo de actuaciones quedan determinados, por una parte, en el **Art. 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior** de la LISTA y por otra, en el **art.49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano** de su REGLAMENTO GENERAL, los cuales deberán asegurarse en la elaboración definitiva de la propuesta presentada.

4.3. Delimitación y ámbito

Conforme al **art. 29. Actuaciones de reforma interior** de la LISTA y del **art. 48 Actuaciones de reforma interior** de su REGLAMENTO GENERAL

“El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.”



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

En este caso, no existe POU, pero atendiendo a lo que establece la **Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes** de la LISTA, y más específicamente en su **apartado 3**:

“Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.”

A este respecto, el ámbito delimitado por la 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO 92, correspondiente al Área de Reparto SU-21 “Actuaciones sin planeamiento”, aprobada definitivamente el 03/12/2002, establecía una superficie para el ámbito del S-CN-3 “LA VALENCIANA” de 150.029 m2.

El artículo 99 de la LISTA establece *“que 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”*. En base a este y otros artículos como el 78.2, el documento presentado incluye la justificación de la propuesta de delimitación del ámbito de actuación:

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 Urbaluz, 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

La superficie de la ATU delimitada en el PRI “LA VALENCIANA”, 152.536,44 m2 supone una variación aproximada del 1,7 % aproximadamente respecto a la delimitada por el Planeamiento General vigente, 150.029 m2 conforme a la 2ª MP DEL ÁREA DE REPARTO SU-21, por lo que se estima admisible y justificada por adaptación a la realidad física.

Atendiendo al **apartado 3** del precitado **art. 99** de la LISTA, se considera igualmente admisible la “supresión” de los tramos de conexión con el ámbito colindante en las calles Alcazaba y Torre del Oro para facilitar la gestión, teniendo en cuenta que se impone como “carga” de esta unidad, tanto su obtención como su ejecución material.

4.4. Contenido documental

Conforme al artículo 98 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba del Reglamento General de la LISTA, la iniciación del procedimiento para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento, completo en su contenido sustantivo y documental y resto de documentos que resulten preceptivos.

La documentación presentada consta de los siguientes documentos:



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

- Documento de Borrador del PRI de la Unidad de Ejecución S-CN-3 “La Valenciana, que consta de las siguientes partes:
 1. MEMORIA:
 - a. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 - b. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA
 - c. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - d. MEMORIA ECONÓMICA
 - i. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
 - ii. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - iii. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - iv. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI
 - v. PLAN DE ETAPAS
 2. NORMATIVA URBANÍSTICA
 3. ANEXOS
 4. CARTOGRAFÍA
- Documento de “Consulta sobre los efectos ambientales significativos del 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, y sobre la innecesariedad de someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada”.

A los efectos del contenido mínimo exigible al borrador del instrumento de ordenación urbanística, se considera que este deberá asimilarse a lo determinado en el artículo 101 “Avance” del Reglamento de la LISTA. Por ello el borrador debe incluir:

- La descripción y justificación del objeto
- El ámbito de actuación
- Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- Los criterios y propuestas generales para la ordenación
- Las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

Si bien se observa que no se han incluido distintas alternativas razonables de la propuesta, al realizarse el borrador bajo la hipótesis de ser innecesaria la evaluación ambiental estratégica, aportándose a su vez una justificación de este planteamiento y considerando lo recogido en la Disposición Final Única del Reglamento General de la LISTA (analizado en el punto siguiente), se acepta el contenido del BORRADOR de la forma presentada quedando este condicionado al pronunciamiento expreso por parte de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. Por tanto, bajo esta premisa la documentación se considera suficiente para la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento.

4.5. Tramitación

Avance y consulta previa y tramitación ambiental:

Por otra parte, a modo de desarrollo del planteamiento expuesto en el punto anterior, resulta en principio preceptivo tanto el trámite de CONSULTA PREVIA como la elaboración de un AVANCE, atendiendo al art. 77. Avance y consulta pública de la LISTA:

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

A este respecto, el PRI “LA VALENCIANA” se encontraría igualmente sometido en principio al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica**, que se presupone del tipo simplificado, ya que, conforme a la **Disposición final quinta** de la LISTA, se modifica la **Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía**, en adelante **GICA**, afectando más concretamente, la nueva redacción que el **art. 40** de la **GICA** establece en su **apartado 4**:

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

(...)

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

Ahora bien, atendiendo al **apartado 3** de la **Disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental** del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA:

3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma:

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

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.
- b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.»

Por todo lo anterior, vista la justificación aportada al respecto junto con la solicitud de la iniciativa privada, se considera pertinente la remisión a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, con el fin de solicitar su pronunciamiento expreso tal como se indica en esta Disposición Final Única.

Evaluación de impacto a la salud:

Del mismo modo, atendiendo a la **Disposición final cuarta** de la LISTA, se modifica la **Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía**.



Así, la nueva redacción del **art. 56** de la **Ley 16/2011** establece en su **apartado 1. b. 3º**, lo siguiente:

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

(...)

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

(...)

3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

(...)

En este caso, el ámbito que desarrolla el Borrador del PRI “La Valenciana” no se encuentra dentro de los ámbitos identificados por el Plan de Intervención en Zonas Desfavorecidas “Barrio Alto-Sudamérica”, ni se estima que tenga una especial incidencia en la salud humana, por lo que, en base a las disposiciones mencionadas, se entiende que no resulta preciso someter el instrumento al trámite de informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

Asimismo, a modo de precedente, cabe destacar que este mismo ámbito fue objeto de una Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María (Planeamiento General anulado) en el ámbito de la ARGT-03 La Valenciana, para la cual se realizó el trámite pertinente, concluyendo el informe de Impacto en el Salud de la Consejería competente, de fecha 18 de noviembre de 2019, que la actuación no tenía incidencia en la salud humana y, en todo caso, de tenerlo este sería positivo.

Por otro lado, el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su disposición transitoria segunda establece lo siguiente:

Disposición transitoria segunda. Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Los planes de desarrollo que provengan de un instrumento de planeamiento general no sometido a EIS durante su tramitación, no estarán sometidos a EIS con excepción de los que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, reguladas en el artículo 11, y aquellos que se vean afectados por los supuestos previstos en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

5. PROCEDENCIA DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE

A reserva de mejor o superior criterio y de lo que determine la Asesoría Jurídica de Urbanismo al respecto, vista la solicitud y documentación presentada, se concluye lo siguiente:

1. La documentación aportada para la admisión a trámite del PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI DE LA UNIDAD S-CN-3 “LA VALENCIANA”, **cumplimenta en términos generales las determinaciones exigibles por la legislación urbanística aplicable para su consideración como BORRADOR** del instrumento de ordenación urbanística.
2. Habiéndose presentado, adjunto a dicho BORRADOR, un documento justificativo de que no es necesario realizar el trámite ambiental, donde se desarrollan los motivos por los que el instrumento de ordenación urbanística no es susceptible de generar un impacto significativo en el medio ambiente, **deberá solicitarse el pronunciamiento expreso al respecto de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente**, conforme a lo establecido en la



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Disposición Final Única del Reglamento General de la LISTA que modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En caso de que la resolución de dicha Consejería precisara que sí resulta obligada la Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento de ordenación urbanística, deberá cerrarse el presente expediente y posteriormente, en el caso de que la iniciativa privada lo considere, iniciar de nuevo el procedimiento, siendo en ese caso necesaria la elaboración de un documento de AVANCE y cumplimentación del trámite de Consulta Pública previa.

3. Finalmente, se pone de manifiesto que en el subsiguiente procedimiento de aprobación se emitirán los informes técnicos y jurídicos del órgano responsable de la tramitación y aprobación, así como se solicitarán los informes sectoriales pertinentes, de cuyas conclusiones podrían derivarse las subsanaciones oportunas para dar cumplimiento a los mismos.

Por todo lo anterior, se considera **PROCEDENTE la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento del PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD S-CN-3 "LA VALENCIANA"**.

En El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica

La Arquitecta del Planeamiento y Gestión Urbanística

Fdo.: Dña. María del Mar Herrera Díez de la Torre