

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

ARQUITECTA: Isabel Ruiz Vázquez	EXPEDIENTE	454/15
PROMOTOR: Junta de Compensación, en constitución, de la S CN 3 "La Valenciana"	ABRIL	2023

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO	3
5.1 <i>OBJETIVOS Y FINALIDADES.....</i>	3
5.2 <i>ORDENACIÓN PROPUESTA.....</i>	3
5.3 <i>LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</i>	6
5.4 <i>PLANOS</i>	6

RESUMEN EJECUTIVO

5.1 OBJETIVOS Y FINALIDADES

ANTECEDENTES

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.

El PGMO de 1992 clasifica 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 PGMO 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.

En 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 ARG-T-03 La Valenciana, que obtuvo aprobación definitiva en julio de 2020

La REVISIÓN del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, que fue aprobada definitivamente el 21 de febrero de 2012, y bajo el cual estaba redactado y aprobado definitivamente la Modificación Puntual del Plan General, fue objeto de una sentencia de nulidad por parte del TRIBUNAL SUPREMO resolviendo en su sentencia inapelable en mayo de 2021, ello tuvo las consecuencias de la anulación en cascada de todo el planeamiento de desarrollo aprobado bajo dicha revisión.

Es por eso 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 PGMO del 92, que tras la anulación en el año 2021, cobra hoy plena vigencia de nuevo.

5.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

En la presente propuesta se mantiene el viario principal, así como el uso y la ubicación de las cesiones, modificando la tipología en aras de establecer las tipologías edificatorias que mejor se adaptan a la realidad de este ámbito territorial. En concreto, determinaciones que se plantean modificar en el presente documento son:

- 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 más 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. Superficie con una diferencia menor del 15% de la determinada en al PGM0, por lo que según el punto b) del artículo 78 del Reglamento de la LISTA, antes transcrito.

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 PGM0, 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, la 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 Urbaluz.

f) Se plantea la división en dos unidades de ejecución para hacer frente a dos realidades muy distintas que coexisten en dicho ámbito. 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 PGM0 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana • Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas exceptuando el viario de conexión con unidades circundantes.

Los parámetros urbanísticos de la unidad son los siguientes

Superficie total de la unidad	152.536,44 m ²
Índice de edificabilidad	0,2979
Edificabilidad residencial UAS y CJ	45.457,09 m ²
Densidad de viviendas	15 viv/Ha
Nº viviendas	236
Edificabilidad media por vivienda	192,61 m ² /viv.
Coeficiente por tipología	1,20

Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.548,51 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 (-7,67 u.a.) se tomará 0
Sistema de actuación	Compensación

Tras la división en dos unidades de ejecución las determinaciones de cada una de ellas son:

Los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución :

UE-1. S CN 3 LAVALENCIANA.1

Superficie total de la unidad de ejecución UE-1	124.464,01 m²
Índice de edificabilidad	0,29
Edificabilidad residencial UAS y CJ	36.100,29 m²
Densidad de viviendas	12,85 viv/Ha
Nº viviendas	160
Edificabilidad media por vivienda	225,62 m²/viv.
Coeficiente por tipología	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	43.320,47 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	44.517,85 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (90% A.U.)	40.066,06 u.a.
Cesión 10 % A.U.-Excesos UE-2	3.232,08 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos (-7,67 u.a.) se tomará 0
Sistema de actuación	Compensación

UE-2. S CN 3 LAVALENCIANA.2

Superficie total de la unidad de ejecución UE-1	20.121,94 m²
Índice de edificabilidad	0,33
Edificabilidad residencial UAS y CJ	9.356,70 m²
Densidad de viviendas	27,07 viv/Ha
Nº viviendas	76
Edificabilidad media por vivienda	123,11 m²/viv.
Coeficiente por tipología	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	11.228,04 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	10.038,34 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (90% A.U.)	9.034,50 u.a.
Cesión 10 % A.U. + Defectos UE-1	2.193,53 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	0
Sistema de actuación	Compensación

La tipología edificatoria de la ordenación es la siguiente:

Casuística	Tipología	Índice edificabilidad	Parcelas incluidas
UE-1			
Parcelas menores de 400 m2	UAS-0.0	0,35	1A, 11B y 11C.
		0,33	1, 2, 3-11, 11A, 12-56, 57, 58-59, 62-65, 66, 67-92.
Parcelas mayores de 400 m2	UAS-0.1		
Parcelas con mas de una vivienda sin posibilidad de UAS	CJ-2x	0,33	57 y 60.
UE-2			
Parcelas franja al este	CJ 2.1	0,465	93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, 94.2

5.3 LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Por su parte, el presente Plan de Reforma Interior determina la ejecución sistemática del ámbito a través de dos unidades de ejecución, la UE-1 La Valenciana 1 y la UE-2 La Valenciana 2.

El establecimiento del sistema se efectuará de acuerdo con el artículo 217 del Reglamento General de la LISTA y corresponderá a las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución que se haya de delimitar.

Será necesaria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación (EUC) en los dos ámbitos de ejecución delimitados, teniendo en cuenta que se prevén equipamientos susceptibles de ser mantenidos por una EUC.

Instrumentos de ejecución

Para ejecutar el planeamiento que resulta del presente PRI, se deberá redactar el correspondiente proyecto de reparcelación y urbanización para cada unidad de ejecución delimitada.

El Proyecto de Reparcelación, cuyo objeto es la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de terrenos incluidos en cada ámbito, se redactará conforme la legislación urbanística de aplicación, y su aprobación conllevará la cesión al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales, debidamente urbanizados y libres de cargas y gravámenes, la cesión del 10% del aprovechamiento medio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística y el exceso de aprovechamiento que sobre el aprovechamiento medio tiene el aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución, correspondiente a los terrenos dotacionales adscritos para su obtención con cargo a la misma. Se recogerán también en el proyecto de reparcelación las diferencias de cesiones respecto al 10% AU de cada unidad por compensaciones internas.

En cuanto al Proyecto de Urbanización, deberá ajustarse en sus determinaciones y contenidos a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, así como a las Ordenanzas Municipales y a los esquemas de trazado y características que se incorporan en el presente documento. Serán objeto de dicho Proyecto de Urbanización la definición de las obras concretas de implantación de los servicios y urbanización determinadas en el presente documento, pudiendo establecer una o más fases para su ejecución.

5.4 PLANOS