CARMEN MARIA SELMA CORDERO (1 de 1)
Auxiliar de Cartografía de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fecha Firma: 25/11/2025
HASH: 85caa9dbde5dffd9eb6162861f5d145c2

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el que el documento del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución S-CN-3 La Valenciana que se adjunta, tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 2 de mayo de 2024, números de registros 15118, 15119, 15120 y 15121.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 156



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 "La Valenciana"

EXPEDIENTE 454/15

ABRIL 2023

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 156

INDICE

1 MEMORIA 6

1.1 MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO 6

1.1.1 PRELIMINARES 6

1.1.1.1 Encargo del Plan de Reforma Interior. 6

1.1.1.2 Equipo técnico redactor. 6

1.1.1.3 Objeto. Ámbito de Actuación 6

1.1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION 7

1.1.2.1 Antecedentes. 7

1.1.2.2 Procedencia de su formulación. 8

1.1.3 DETERMINACIONES DE LA UNIDAD 9

2.1.2 INFORMACION URBANISTICA 14

2.1.2.1 Situación y superficie 14

2.1.2.2 Vías pecuarias 14

2.1.2.3 Topografía 15

2.1.2.4 Climatología 15

2.1.2.5 Edificaciones y vegetación existente 15

2.1.2.6 Infraestructura existentes 15

2.1.2.7 Estructura de la propiedad 15

2.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA 20

2.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN 20

2.3.1 OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION 20

2.3.1.1 Justificación de los criterios generales de la ordenación urbanística. 20

2.3.1.2 Estructura general de la ordenación 23

2.3.1.3 Red viaria 24

2.3.1.4 Justificación de la tipología adoptada 24

2.3.1.5 Justificacion del cumplimiento de estandares dotacionales. 25

2.3.1.6 Cuadro sintético de la unidad 26

2.3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN 26

2.3.2.1 Sistema viario 26

2.3.2.2 Saneamiento 29

2.3.2.3 Red de abastecimiento de agua 29

2.3.2.4 Red de energía eléctrica 30

2.3.2.5 Red de alumbrado público 30

2.3.2.6 Red de telefonía 30

2.3.2.7 Mobiliario urbano y señalización 30

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 156

2.3.2.8 Los suelos de cesión, y su urbanización. 30
2.3.3 ESTRUCTURA URBANA: ZONIFICACION 31
2.3.4 DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 35
2.3.5 TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS 38
2.3.6 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN 39
2.3.7 FICHAS DE PLANEAMIENTO 40
2.4 MEMORIA ECONÓMICA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN 44
2.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 44
2.4.1.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN 44
2.4.1.2 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE 46
2.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 46
2.4.2.1 INTRODUCCIÓN. 46
2.4.2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN 47
2.4.2.3 METODOLOGÍA 47
2.4.2.4 OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 47
2.4.2.5 JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 48
2.4.2.6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 48
2.4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 57
2.4.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI 59
2.4.5 PLAN DE ETAPAS 60
3 NORMATIVA URBANÍSTICA 63
3.1 PRELIMINARES 63
3.2 AMBITO DE APLICACION 63
3.3 DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION 63
3.4 TERMINOLOGIA 64
3.5 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO 64
3.6 NORMAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA 65
3.7 SISTEMA DE EJECUCION 67
4 ANEXOS 70
4.1 INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS 70
4.2 CUESTIONES DE ÍNDOLE MEDIOAMBIENTAL 73
4.2.1 Medidas para la reducción del CO2 73

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 156

4.3 NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD 74

5 CARTOGRAFÍA 82

6 RESUMEN EJECUTIVO 86

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 156

MEMORIA

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 156

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 Equipo técnico redactor.

El presente documento ha sido redactado por el equipo BRB Arquitectura, cuyo técnico responsable es la arquitecta Isabel Ruiz Vázquez con DNI 52301410-P colegiada en el Colegio de Arquitectos de Cádiz con el Nº de colegiada 488.

1.1.1.3 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 PGMO del 92, no corresponde con la superficie en el incluida, siendo los 169.600 m^2, que fija el PGMO, un valor mayor que la superficie del polígono en el cerrada por él.
- La modificación del PGMO 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 m^2.
- 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 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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 156

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 PGMO, eliminando un obstáculo en su ejecución. Estos dos trozos de calles suponen una superficie de 63,84 m^2 la franja norte y 147,40 m^2 la franja sur, que suponen un total de 211,24 m^2 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 PGMO de 2002 es de 150.029 m^2, la fijada en el presente documento fruto de la medición directa realizada es de **152.536,44 m^2** con la delimitación representada en el plano de delimitación del ámbito de actuación, esto supone una desviación de 2.507,44 m^2 que representa un 1,67% respecto a la superficie fijada por el PGMO, menor del 15% que admite el RG en el artículo 78.

1.1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

1.1.2.1 Antecedentes.

La unidad S-CN-3 "La Valenciana" es un área de regularización del PGMO definida por éste como "Ema" del PGMO 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 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.

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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 156

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 PGMO de 2012.

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.

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 PGMO 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana.

1.1.2.2 Procedencia de su formulación.

Partiendo de lo que establece el apartado 1 de 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.
(…)

> *los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente.*

Si bien se entiende que el planeamiento general vigente, PGMO 92, ha delimitado un ámbito concreto para la actuación S-CN-3 "La Valenciana", contando este con ordenación detallada tanto en los planos de calificación, usos, alineaciones y rasantes como en las Fichas de Planeamiento, la realidad, como se expuso anteriormente, no se acomoda a lo planteado en el PGMO.

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 detalla.*

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 156

Es decir, el Reglamento General, faculta a los instrumentos de ordenación urbanística detallada a modificar las determinaciones establecidas en el PGMO, por lo que queda justificada la procedencia mediante el presente documento de las determinaciones establecidas por el Plan General en aras a un mejor ajuste a la realidad existente.

1.1.3 DETERMINACIONES DE LA UNIDAD

A continuación se transcribe la ficha incluida en el PGMO 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	AÑOS	Meses	- APROBACION DEFINITIVA	AÑOS	Meses
- PRESENTACION PROY. URB. Y PROY. COMP.	AÑOS	Meses	- APROBACION DEFINITIVA	AÑOS	Meses

USOS E INTENSIDADES			MIN m2 UPO	MIN m2	MAX m2
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGIA			
		TIPOLOGIA			
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGIA UAS			50.100
		TIPOLOGIA			
	COMERCIAL COMPATIBLE				
	TOTAL USO RESIDENCIAL				50.100
USO TERCIARIO	HOTELERO				
	COMERCIAL				
	TOTAL USO TERCIARIO				
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL				

N. VIVIENDAS	LIBRES COLEC.	LIBRES UNIFAM.	PROTEGIDAS COLEC.	PROTEGIDAS UNIFAM.	TOTAL
MINIMO					180
MAXIMO	180				

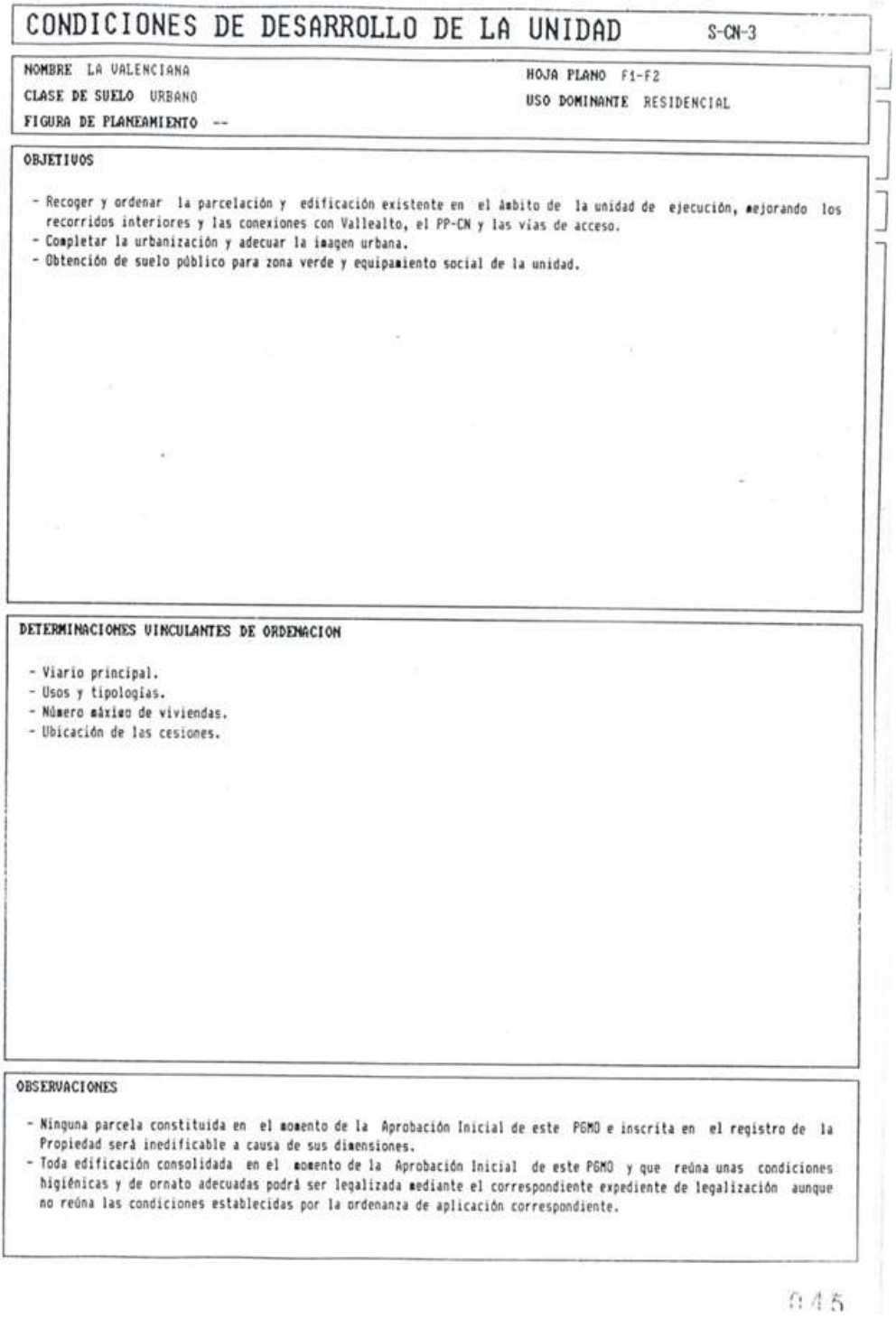
EDIFICABILIDAD TOTAL 50.100 m2
DENSIDAD 5'89 VIV/HA

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
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD 0'29 m2/m2
APROVECHAMIENTO TOTAL 68.128 U.A.
APROVECHAMIENTO URBANISTICO 68.668 U.A.
EXCESO U.A. DEFECTO 540 U.A.

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES
INTERIOR m2
EXTERIOR m2
TOTAL m2
SUPERFICIE DE LA UNIDAD MAS S. G. m2

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 156



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD S-CN-3

NOMBRE LA VALENCIANA
CLASE DE SUELO URBANO
FIGURA DE PLANEAMIENTO --
HOJA PLANO F1-F2
USO DOMINANTE RESIDENCIAL

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 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.

045

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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 156

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

CESIONES	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 EDFICABILIDAD	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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 156

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

_ Viario principal.
_ Usos y tipologías.
_ Ubicación de las cesiones.

OBSERVACIONES

_ Ninguna parcela constituida en el cocento 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 cocento de la Aprobacion Inicial de este PGMO y que reúna unas de condiciones higienicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de Legalización aunque no reuna 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 156

Los datos generales de dicha Modificación eran:

Superficie total de la unidad	150.029,00 m2
Índice de edificabilidad	0,305
Edificabilidad residencial UAS (1 y 2)	45.832,00 m2
Densidad de viviendas	10,33 viv/Ha*
Nª viviendas	155*
Edificabilidad media por vivienda	295 m2/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 y CJ	45.457,09 m^2
Densidad de viviendas	15 viv/Ha
Nª viviendas	236
Edificabilidad media por vivienda	192,61 m2/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

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

PARÁMETROS	PRI	MOD PGMO 2002
Superficie total de la unidad	152.536,44 m^2	150.029,00 m^2
Índice de edificabilidad	0,298	0,305
Edificabilidad residencial UAS y CJ	45.457,09m2	45.832,00 m2
Densidad de viviendas	15 viv/Ha	10,33 viv/Ha
Nª viviendas	236	155
Edificabilidad media por vivienda	192,55 m2/viv.	295 m2/viv.
Coeficiente por tipología	1,20	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.548,51 u.a.	54.999,00 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	54.556,18 u.a.	53.659,00 u.a.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 156

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 (-7,67 u.a.) se tomará 0	Excesos 1.340 u.a.
Sistema de actuación	Compensación	Cooperación

2.1.2 INFORMACION URBANISTICA

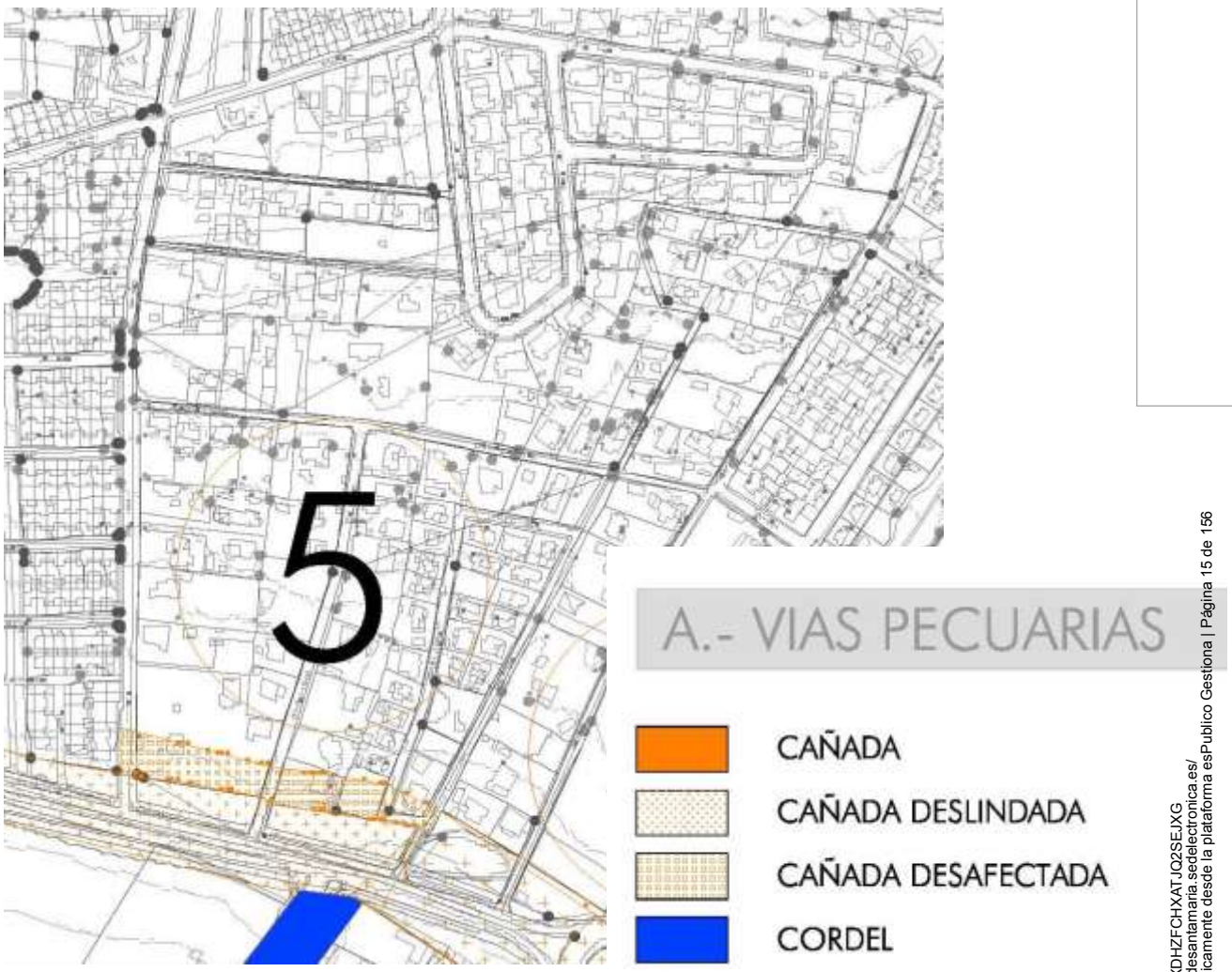
2.1.2.1 Situación y superficie

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 Urbaluz, 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.

2.1.2.2 Vías pecuarias

La unidad linda al sur con la Vía Pecuaria Cañada del Verdugo CÓDIGO 11027002, sin que invada los límites de la unidad de ejecución, ya que parte de la cañada se encuentra desafectada. Coincidiendo los límites actuales de la unidad con el límite actual de la vía pecuaria deslindada.



Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 156

2.1.2.3 Topografía

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

2.1.2.4 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.

2.1.2.5 Edificaciones y vegetación existente

En relación con la edificación, la unidad presenta una alta consolidación, motivo éste de su inclusión en el PGMO, 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 Urbaluz.
Por otra parte, no existe dentro de la unidad vegetación destacable, toda vez que no presenta zonas verdes ni solares vacantes con vegetación.

2.1.2.6 Infraestructura existentes

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

a) 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.
b) 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.
c) 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.
d) Alumbrado público
   Existe alumbrado público interior en la unidad, de tendido aéreo.
e) Red de teléfonos
   El suministro actual se da por red aérea.

2.1.2.7 Estructura de la propiedad

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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 156

	S CN 3 La Valenciana			
PARCELA	TITULAR	NIF	Nº registral	Nº catastral
1	Firmes y Carreteras S.A. (repr. Manuel Novo Blandino)	A-11019767	1,147	9572604QA4597B0001WD
1A	Bibiana Álvarez Ibañez / Manuel Álvarez Ibáñez	75798074X/ 75787428J	1149	9572604QA4597B0001WD
2	Manuel Almagro Estrada / Inmaculada Herrera Morales	31.335.929-Q 731.333.337-T	1109	9572605QA4597B0001AD
3	Pedro Lobato Montes de Oca , Ana Mechado Ruiz	31490228-P / 31539158-V	4110	9572606QA4597B0001BD
3 bis	José de los Santos Morón , Carmen Raposo Ruso	31.274.950-X / 31291245-K	4110	9572606QA4597B0001BD
4	Mª José Mascarell Inta, Carlos,Enrique,Juan, Julián Ayala Mascarell	42501400E	2335	9572607QA4597B0001YD
5	Araceli Cabrero Ruiz y otros*	31.314.681-C y otros	950	9572608QA4597B0001GD
6	Gilberto Luis Parra Vazquez / Isabel Macias Aranda	26.442,346-M / 28.664.880-A	5817	9572609QA4597B0001QD
7	Jose María Peinado Perez / María Milagros Cordero Arcila	31.270.836-J /31.296.919-Z	4928	9572610QA4597B0001YD
8	Juan Carlos Glez.Suano-Susana Bollullo Prado-Manuel Soto Arroyo	34003414-F -x- 31337150-H	1515	9572601QA4597B0001ZD
9	Jorge Macpherson Snyder	44963400-X	674	9572602QA4597B0001UD
10	Jesus María Barcenilla Nieto / Rosa María Bustelo Contento	12.709.602-D / 00.674.023-P	11404	9572603QA4597B0001HD
11	Rafael, Lourdes, Carmen, Milagros, Joaquín Álvarez González	31320961K	6424	9970936QA4597B0002LF
11A	José María López Gómez / María José Palacios Morón	832.155-S / 44.963.755-C	6430	9970936QA4597B0002LF
11B	Milagros Álvarez González	34003630Q	6426	9970936QA4597B0002LF
11C	Juan José Sanchez Egido / Isabel María García Alcantara	12.388.031-R / 52.248.648-P	6428	9970936QA4597B0002LF
12	Joaquin Jarque Ahucha / M Tinidad Corbacho Adriaque	44969220-B / 75.799.413-S	4003	9970937QA4597B0001RD
13	José Luis Ramos Márquez / Carmen Martín Jiménez y otros*	31.535.946 y otros	5421	9970938QA4597B0001DD
14	José Manuel Gil González	29776335-Y	5802	9970939QA4597B0001XD
15	Mark Alexander Reece	NIE Y6558316H	2338	9970935QA4597B0001OD
	Representante: Jesús Mª González Vilar			
16	Juan Manuel Padilla García / Rocío Perea Andana	52.262.017-Z / 31,332,171	7507	9970963QA4597B0001LD
17	Eugenio Jose Rodríguez Romero / María Francisca Romojaro	41.917.512-N / 35.263.944	4873	9970934QA4597B0001MD
18	Santiago Lareo de la Cierva	50413453-Y	1843	9970933QA4597B0001FD
19	Jose Joaquin Perez Gravan / María Josefa Moreno Gomez	31.316.967-Y / 31,319,342	370	9970932QA4597B0001TD
20	Yurena González Fernández	75.798.954-Q	1235	9970931QA4597B0001LD
21	Josefa Cordero Mangana	29.314.155-B	4904	9970930QA4597B0001PD
22	Rosario Fátima Delgado Garcia / Manuel Valerión Segura	31.310.594-G /31.302.263	10130	9970960QA4597B0001GD
23	Daniel Mcpherson Snyder	44963401-B	1135	9970929QA4597B0001TD

Cód. Validación: 5NHTFYXKDHZFDHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 156

24	Hortensia María Camacho Heredia y otros*	31.329.012-E y otros	9492	9970928QA4597B0001LD
25	Isabel Delgado Escribano	31.546.544-C	1117	9970927QA4597B0001PD
26	J.Suazo S.L. y Jumbo Speed S.L.	B-11486669 - B-72141062	5422	9970925QA4597B0001GD
27	Manuel, Carlos Villatoro y Roberto Vara Villatoro	31261441W-31257022E-75763371Z	10653	9970924QA4597B0001YD
28	María Dolores Siloniz Fernandez / Jose Manuel Pico Tosar	31.298.970-H	6694	9970923QA4597B0001BD
29	Macarena Rubiales Rojas	31.677.589-B	5625	9970922QA4597B0001AD
30	Antonio de Pauda García González / María José Díaz Vázquez	31.329.997-H / 36.091.407-Z	4679	9970921QA4597B0001WD
31	Ramón Fernando García Gonzalez	31.326.628-F	13377	9970961QA4597B0001QD
32	Juan Manuel Serón Muñoz	45265215L	3028 / 3030 / 3032	9970959QA4597B0001PD
33	Francisco Javier Suano Flores	31.334.075-W	5010	9970920QA4597B0001HD
34	Manuel J. Reina Carrasco / Eva Camas Carrasco	31655662-A	3972	9970919QA4597B0001AD
35	José Luis Ariza Cíes / Francisca Serrano Martínez	31335557-N / 75789868-S	1835 / 1837	9970918QA4597B0001WD
36	Comunidad de Propietarios Urbaluz - Centro de Transformación			9970913QA4597B0001ED
37	Emilio Hinojosa Castro	31.327.991-J	691	9970912QA4597B0001JD
38	María del Mar Vargas Montaño / Jesús Neva Delgado	52.327.805-E / 31.337.878-X	4480	9970962QA4597B0001PD
39	María del Mar Castellano Romero	31678028-J	2780	9970902QA4597B0001MD
40	Ismael Benítez Mateos	31.677.611-X	8225	9970903QA4597B0001OD
41	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini	30.512.824-N / 30.545.900-Z	4821	9970907QA4597B0001XD
42	Francisco García Rebollo / Ana María Ortega Arana	31.316.110-T / 31.326.589-Z	4366	9970906QA4597B0001DD
43	Gordillo Muñoz Inmuebles SL	B-11525557	8667	9970901QA4597B0001FD
44	Isaac Ramos Pacheco / Encarnación Recamales Sánchez	75,795,946-K / 32,068,908-P	6833	9970905QA4597B0001RD
45	Manuel Jesús Gassin Ordoñez y otros*	31.636.983-T y otros	10865	9970904QA4597B0001KD
46	María del Carmen Maqueda Moresco / Francisco Muñoz Mora	31314569-T / 26431022-C	11091	9970908QA4597B0001ID
47	Milagros González Forte	31313739-K	4236	9970909QA4597B0001JD
48	Santiago Neva Delgado / Dolores Rodríguez Ares	31.320.042-E / 31.319.838	4402	9970910QA4597B0001XD
49	Juan Carlos Neva Delgado y otros*	31.317.224-X	13571	9970911QA4597B0001ID
50	Eduardo Armada Dorda / EmmaWard	23010191-W / Y-2768541-	11231-11233	9970914QA4597B0001SD
51	Pilar Cruz Portugues	34.004.138-H	4129	9970915QA4597B0001ZD
52	Rafael García Arana /Gloria González Agudelo	31622601-Q - X1347854-F	4864	9970964QA4597B0001TD
53	Antonio Ruiz Ruano Vida	52,360,339-B	251	9970916QA4597B0001UD
54	Milagros Teresa Gomez Galvez /Felix Perez Sanchez	31.325.440-S / 31.320.884	11217	9970917QA4597B0001HD

Cód. Validación: 5NHT7YKXDRZFCHXAJUQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona Página 18 de 156

55	Ramón Moreno Gil de Reboleño / Rosa María Aguilar Ruiz Herrera	31.337.877-D / 31.338.853-L	2282	9668905QA4596H0001PR
56	Francisco Bioque Gómez / María Auxiliadora Medina Garcia	30.937.003-W /	27916	9668906QA4596H0001LR
57	Manuel Garrucho Gómez / Dolores Iglesias Giraldo*	31.481.580-P /31.524,541-M	8277 -8279	9668907QA4596H0002YT
58	Jose Antonio Astorga González / Almudena Rincón Jurado	31,658,912-X / 44.963.675-D	6193	9668908QA4596H0001FR
59	María Leonor Moreno Basallote	31.322.233-M	36091	9668904QA4596H0001QR
60	Miguel Mir Roldán / Jurado Soto Carolina*	31.315.717-K	9668 - 9670	9668916QA4596H0001DR
61	Jose Luis Hernández Luaces / María del Carmen Mate Macias	31.387.464-P / 31.395.169-P	2910	9668915QA4596H0001RR
62	Jose Ramón Invernón Melian / María Matilde Santiago Cossi	31.221.341-Z / 31.324.463-G	6186	9668914QA4596H0001KR
63	M Leticia García Rodriguez y otros*	31. 319 . 855 - L y otros	12745	9668903QA4596H0001GR
64	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	76.088.988-C / 76.443.237-T	12987	9668902QA4596H0001YR
65	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	76.088.988-C / 76.443.237-T	12989	9668918QA4596H0001IR
66	Francisco Bello Ortiz / Francisca Ramona Mir Roldan	31.211.254-R /31.319.143-C	860	9668901QA4596H0002ZT
66 A	Jose Angel Jurado Soto	31.403.329-A	864	9668901QA4596H0004MU
66 B	Jose Lavi Ortega / Milagros González García	31.301.804-T	862	9668901QA4596H0003XY
67	Manuel Ganaza Roldan y otros*	31.284.181-H	8165	9668913QA4596H0001OR
67 bis	María Azucena Mena Morales / Manuel Feria Valle	75.791.555-T / 75.790.716-N	6507	9668913QA4596H0002PT
68	Davide Salanitri / Maria José Jaen Moreno	Y 6.889.882-Q / 31.736.512-P	4936	9668912QA4596H0001MR
69	Fernando Marín-Sebastian Marín Ricón / Encarnación Alvarez Siles	31.256.820-75.823.091	26773	9668911QA4596H0001FR
70	Ashraf Ahmed Ali / Yolanda Belmonte Lazaro	51.425.479-D / 27.514.710-V	2728	9668910QA4596H0002YT
70A	Francisco José Aceituno Avila / María Isabel Seijas Diaz	25.987.746-T / 31.332.890-J	2726	9668910QA4596H0003UY
71	María Antonia Calatayud García	31.323.809-V	9528	9668909QA4596H0001MR
72	Angel Gurrea López / Rosa Salas García	31.306.581-Q / 31.319.405-Y	12044	9768701QA4596H0001RR
73	Pablo Leandro Fernández Galán / Marina Pita Pereira	32.576.016-N	6687	9768702QA4596H0001DR
74	José Castilla Gómez / Eloisa Guerrero Montero	75.948.859-F / 75.948,931-X	4535	9768703QA4596H0001XR
75	Alexis Mateos Jiménez	31.642.750-V	7537	9768704QA4596H0001IR
76	María del Carmen Salmeron del Valle	34.009.256-F	1750	9768705QA4596H0002KT
76A	Fernando Ariza Pelayo / Juana María Lobato Penacho	31.337.526-A / 31.339.950	302	9768705QA4596H0003LY
76B	Mario Alberto Portillo Oses / Mª Ángeles Remírez Díaz	75747052-W / 48971758-G	164	9768705QA4596H0001JR
77	José Luis Sambruno Menacho / Laura Rincón Gerez	31722726-E / 75868997-R	11899	9768706QA4596H0001ER
78	Manuel Jaen Vergara / María del Carmen Moreno Moreno	31.612.896-V / 31.626.732	11199	9768707QA4596H0001SR
79	Fernando Celorio Benedicto	72.126.015-Q	2610	9768708QA4596H0001ZR
80	Arensol Arrendamientos S.L.	B-90246687	1394	9768709QA4596H0001UR
81	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	25.113.009-E / 31.286.384	8093	9768732QA4596H0001KR
82	Andres Miguel Jiménez López / Ana María Rios Ortega	31,336,805-H	8097	9768733QA4596H0001RR

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHKAJJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 156

83	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	25.113.009-E / 31.286.384-J	8095	9768711QA4596H0001ZR
84	Juan Rosal Obrador / Genoveva Seijas Díaz	78.198.672-Y / 31.326.104-N	5250	9768720QA4596H0001YR
85	María del Carmen Carmona Fernández y otros	31.330.937-S	13061	9768719QA4596H0001QR
86	Jose Ignacio Fernández Varela	31.303.490-F	39374	9768712QA4596H0001UR
87	Josefa Pérez Sánchez	31328140R	1410	9768713QA4596H0001HR
88	Juan Manuel Zaragoza Moreno y otros	75794879-N	7581 / 7583	9768714QA4596H0001WR
89	Rivanorte S.L.	B11523297	656	9768715QA4596H0001AR
90	Agustín Fernández Dosal	31.311.261-G	32953	9768716QA4596H0001BR
91	José González Gómez y otras	31.319.073-L	13298	9768721QA4596H0001GR
92	Francisco González Delgado / María de los Milagros Bernal González	31.324.970-M / 31.333.409-A	38801	9768717QA4596H0001YR
93	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	CIF B-11.608.460	12343	9968501QA4596H0001ER
94	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro	34009218-S / 44960599-S	1143	9968502QA4596H0001SR
95	Varios propietarios (calle Alcazaba, ver nota simple)		3409	0

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 156

2.2 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. No obstante y a solicitud de la asamblea de fecha 17 de enero de 2024, se sometió el documento de ordenación aprobado en la última asamblea a un periodo de exposición pública y consulta pormenorizada de los propietarios con el equipo técnico, siendo solicitadas las consultas pornenorizadas por un total de 23 propietarios. El pasado 21 de marzo, y como se solicitó en la asamblea de enero, se procedió a hacer una nueva votación para ratificar si procedía la ordenación a presentar en el ayuntamiento, siendo el resultado de ratificación de la propuesta a presentar con un 91,88% de los asistentes de votos a favor, 7,15% de los asistentes con votos en contra y un 0,97% de abstenciones.

2.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.3.1 OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

2.3.1.1 Justificación de los criterios generales de la ordenación urbanística.

En cumplimento de las reglas determinadas en el apartado 1 de la Disposición transitoria segunda del REGLAMENTO de la LISTA, se plantea la justificación de los criterios generales de la Reforma Interior conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

A. JUSTIFICAR Y MOTIVAR LA MEJORA EN LA CIUDAD EXISTENTE

La ordenación planteada, parte de una ocupación existente, dentro de un entorno de suelo urbanos consolidado, reforzando la consolidación de la ciudad existente, como un claro ejemplo de ciudad compacta no planteándose la dispersión urbana en base a la promoción de una ocupación racional y eficiente del suelo y a una complexión de la malla urbana.

B. JUSTIFICAR SU ORDENACION EN EL MARCO DE LA DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL y DETALLADA PRECEPTIVA DEL PGMO 92.

Una vez comprobada la capacidad de un Plan de Reforma Interior para la intervención en la ordenación, procede comprobar los conceptos urbanísticos que se pretenden modificar mediante el Plan de Reforma Interior.

Las determinaciones de la Ordenación General vienen enumeradas según el artículo 75 de Reglamento de la LISTA pasando a estudiar cada punto y su modificación prevista:

1. *La clasificación del suelo.*

Respecto a la Clasificación de Suelo, el presente proyecto, conserva la clasificación de SUELO URBANO, tal como se determina en el PGMO vigente.

2. *Esquema de los elementos estructurantes que comprende:*
   a) *Sistema general de Espacios Libres y zonas verdes*
   b) *Redes generales de infraestructura y servicios técnicos*

En el presente proyecto, NO se modifica ningún esquema de elemento estructurante, según lo anteriormente referido. No se modifican ni la situación ni la superficie de las dotaciones y zonas verdes.

3. *El establecimiento de las zonas de suelo rústico, , que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias*

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 156

NO es objeto del presente documento, la modificación ni el establecimiento de nueva características para el suelo rústico.

4. *La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado.*

En el presente documento, ni se identifican ni se delimitan ámbitos rurales diseminados.

5. *La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección*

No se identifica en el presente documento ningún bien de especial protección.

Es decir, en el presente documento, no se plantea la modificación de ninguna de las determinaciones de la Ordenación General.

En relación a las determinaciones de la ordenación urbanística detallada, y según el artículo 78 del Reglamento de la LISTA, dicha ordenación se concreta a través de las siguientes determinaciones:

***a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de**:*
1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.
2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:
i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior.
ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria
***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.*
***c) La definición completa de la malla urbana**, que comprende*
1º El trazado y las características de la red viaria
2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios.
3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.
4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.
5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.
***d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras** y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*
e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección
***f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen.** Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.*
***g) La normativa de edificación**, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones:*
1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.
***h) La normativa de urbanización**, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario, aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.*

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 156

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, ***la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano***
j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística*, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:*
1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada.
2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.
3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Si bien la ficha de la Modificación Puntual del PGMO en el ámbito del área de reparto SU-21, dentro del cual se encuentra la presente unidad, fija como vinculantes las siguientes determinaciones

- *El viario principal.*
- *Los usos y tipologías.*
- *La ubicación de las cesiones.*

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:

- Establecer el sistema de actuación por Compensación
- Adaptar la superficie oficial del sector a la real (hay un error elevado en el PGMO 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 PGMO actual, a pesar del descenso de edificabilidad.
- Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas
  Exceptuando el viario de conexión con unidades circundantes.
- La división del ámbito en dos unidades de ejecución

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.*"

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 156

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 PGMO, 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 PGMO, 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 PGMO 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana

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 y ratificada el 21 de marzo de 2024. En la Asamblea de junio, se aprobó por unanimidad de los asistentes y en la Asamblea de marzo de ratificación de la ordenación, solicitada por algunos propietarios, se probó por mayoría de los asistentes con un 91,88% de votos a favor, un 0.97% de abstención y un 7,15% de votos en contra. La presentación del presente documento, llevada y aprobada en las Asambleas antes mencionadas, está basada en la propuesta de ordenación que se aprobó en asambleas anteriores 3 de abril de 2017 y de 18 de octubre de 2015, y que se tramitó como alternativa a la ordenación actual, bajo el anulado PGMO de 2012.

2.3.1.2 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 156

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.

2.3.1.3 Red viaria

En relación con las latitudes y el tipo de calzadas, se toma como base las recomendaciones de diseño de viario que da el propio PGMO 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.

2.3.1.4 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-0.0 para resolver los casos de parcelas preexistentes con superficie inferior a 400 m^2, pero que puedan constituir una tipología unifamiliar aislada. La introducción de la tipología UAS-0.1 recogerá aquellas parcelas en la misma situación, pero con dimensiones superiores a los 400 m^2 por otra parte se detectan parcelas con varias edificaciones preexistentes prescritas e inscritas en el registro de la propiedad en régimen de división horizontal, para estas parcelas, se plantea la tipología CJ-2x, donde no es posible configurar un parcelario en tipología unifamiliar aislada, pudiendo quedar las edificaciones en régimen de división horizontal sobre parcela común.
En este ámbito, 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 PGMO; es por ello que se utiliza, en exclusiva en esta zona, la CJ-2.1, tal y como define el Plan General vigente la tipología CJ-2, a excepción del parámetro de edificabilidad. La introducción de esta tipología se basa, expresamente, en lo prescrito por el PGMO en su artículo 10.1.8.2.d.

En la UE-1, cada parcela contará con la adjudicación de una sola vivienda a excepción de las parcelas en las que actualmente cuentan con un régimen de división horizontal inscritas en el registro de la propiedad, parcelas 57 y 60 con un total, incluidas las divisiones antes mencionadas, de 160 viviendas.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 156

Para la UE-2, el numero de viviendas previstas, se calcula en función de las determinaciones que para la tipología de CJ-2 prevé el PGMO, con un total de 76 viviendas.

2.3.1.5 Justificacion del cumplimiento de estandares dotacionales.

En cuanto a los suelos de cesión, se reservan los mismos tres núcleos que contempla el PGMO, 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

En cumplimiento del **apartado 5** del **artículo 82**. Reservas y estándares dotacionales del Reglamento de la LISTA

> *5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo…*

Y de las definiciones contenidas en su anexo

> *21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano.*

Se considera que el nivel dotacional objetivo del ámbito S-CN-3 La Valenciana resulta de dividir la superficie prevista en su ficha para dotaciones por la edificabilidad asignada, esto es:

5.109,48 m2s / 45.835 m2t = **0,1115**

Dado que el PRI LA VALENCIANA no incrementa la edificabilidad, sino que incluso la disminuye (45.457,09), el nivel dotacional objetivo no varía, luego las dotaciones públicas locales ya consideradas por el PGMO 92 se estiman suficientes.

Y en relación **apartado 8** del **art. 82. Reservas y estándares dotacionales** del REGLAMENTO de la LISTA,

> (…)
>
> *para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas*

se establecería por tanto un mínimo de:

- 152.536,44 m2 x 10 % = **15.253,65 m2** para zonas verdes públicas (sistemas generales o locales) o privadas.

Partiendo que la tipología edificatoria se distribuye según:

Tipología edificatoria	Suelo lucrativa	Ocupación	Espacio libre de parcela
CJ-2x/UAS-0	109.350,42 m^2	35%	71.077,77 m^2
CJ-2	20.121,94 m^2	40%	8.048,78 m^2

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 156

Tenemos un total **79.126,55 m²** de espacios libres privados, por lo que queda sobradamente justificado el cumplimiento del apartado antes mencionado.

2.3.1.6 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 cómputos 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 (m2) - Suelo lucrativo - Áreas libres - SIPS - Suelo para viario - Suelo C.T.	152.536,44 129.472,36 2.110,37 2.999,11 17.654,73 299,87	150.029,00
Edificabilidad (m2)	45.457,09	45.835,00
Número de viviendas	236	155*
Plazas de aparcamiento	228	

*Potestativo

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, con la singularidad antes mencionada.

Y en cuanto a las plazas de aparcamiento, el PRI reserva espacio para 228. Queda asegurado el cumplimiento del PGMO, toda vez que se cumple sobradamente el estándar de 1 plaza por cada 100 m2 (art 4.3.9 PGMO) 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 PGMO en la ficha del sector, insertada más arriba.

	Plan de Ref. Interior	Mod Plan General 2002
Superficie	152.536,44 m²	152.029,0 m²
Aprovechamiento medio	0,35766	0,35766
Aprovechamiento urbanístico (u.a.)	54.556,18 u.a.	53.659,37 u.a.
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	54.548,51 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. - Excesos	 5.455,6 u.a (-7,67 u.a.) se tomará 0	 5.365,90 u.a Excesos 1.340 u.a.

2.3.2 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.

2.3.2.1 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.
En relación al artículo Artículo 6.2.2.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones. del PGMO vigente

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 156

trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico, de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de setenta y cinco (75) centímetros

En el presente documento se parte de una anchura mínima de acera de 100 centímetro excepto en parte de la C/ Alcazaba, que tal como se expuso anteriormente y por existir edificaciones principales a ambos lados de la vía, la anchura mínima de banda peatonal es inferior a esta, pero superior a la mínima exigida.

Artículo 6.2.6.- Calles de Circulación Compartida.
(…)2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

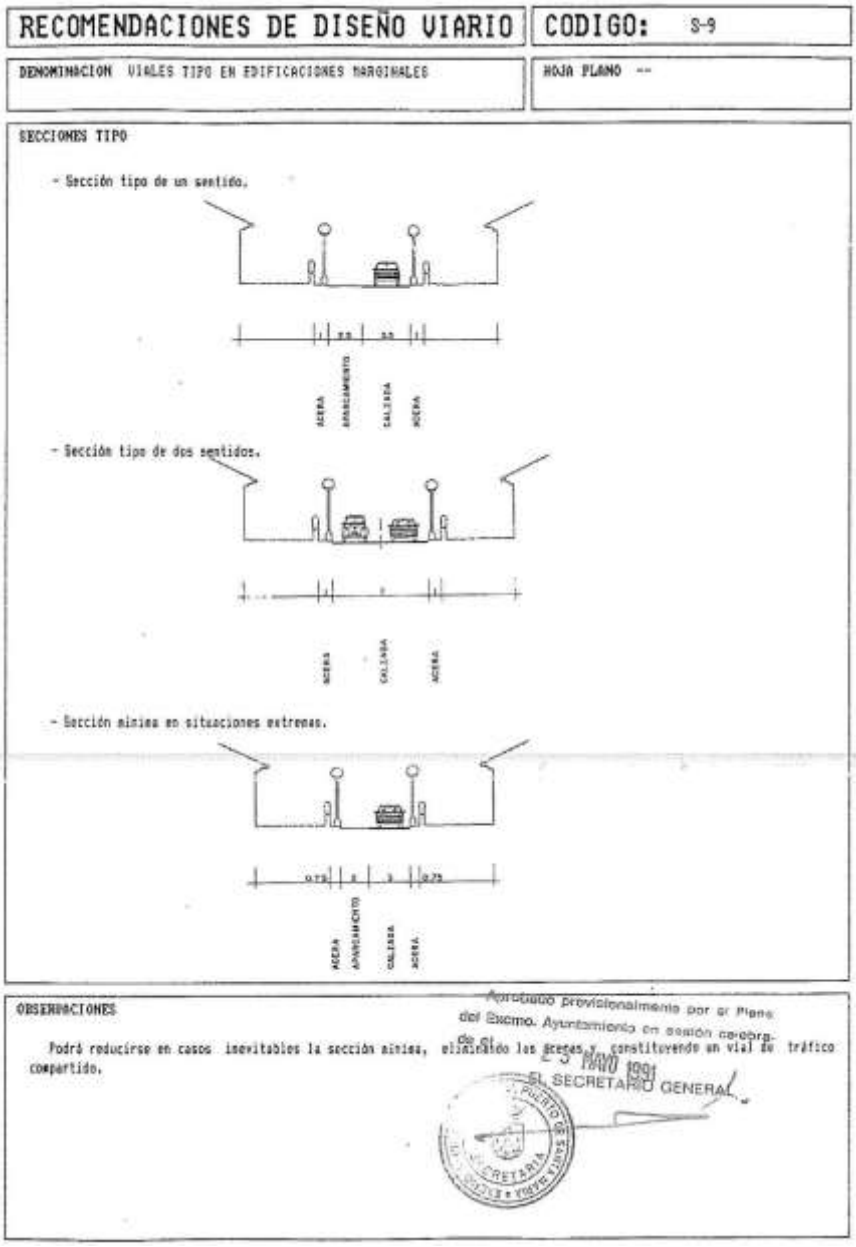
Tal como figura en los planos 25 de Trafico y accesibilidad, al inicio de cada calle de circulación compartida, existirá una señal que la identifique, limitando la velocidad en dichas calle a 20 Km/h

Artículo 6.2.8.- Estacionamiento en Vía Pública.
1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
** Unidireccional (a uno o ambos lados):*
- Aparcamiento en línea, tres (3) metros

Por entenderse los viales de circulación compartida, los viales que se plantean con aparcamiento, cumplen sobradamente, las premisas del PGMO.

Por otra parte, el mismo PGMO, establece medidas exepcionales para los ámbitos de edificaciones marginales.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 156



RECOMENDACIONES DE DISEÑO VIARIO | CODIGO: S-9

DENOMINACION VIALES TIPO EN EDIFICACIONES MARGINALES | HOJA PLANO --

SECCIONES TIPO

- Sección tipo de un sentido.

- Sección tipo de dos sentidos.

- Sección mínima en situaciones extremas.

OBSERVACIONES

Podrá reducirse en casos inevitables la sección mínima, eliminando las aceras y constituyendo un vial de tráfico compartido.

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada de fecha 25 MAYO 1991
EL SECRETARIO GENERAL

Las características de los mismos se describen en la documentación gráfica, y en el punto 1.3-1-1 anterior. En relación con el artículo Artículo 4.8.6.- Condiciones Específicas de las Calles Particulares.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 156



Tal como se puede observar el plano de adaptación Parcial del PGMO a la LOUA, no plantea la presente ordenación una nueva apertura de calle en fondo de saco, sino recoger dos pequeños fondos de sacos existentes, para dar acceso a algunas viviendas, que de otra manera, se quedarían sin acceso a vial público. Es por ello que se recogen en la presente propuesta dichas calles. Estas calles son la Calle Monumento a las cortes (1), con una longitud de 50m, que sirve para dar acceso a las parcelas 41 y 46 y la Calle A (2), con una longitud de 44 m que da acceso a la parcela 32 y por la misma razón se plantean como vial público.

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:

a) 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.
b) 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.
c) 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.
d) 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.

2.3.2.2 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.

2.3.2.3 Red de abastecimiento de agua

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 156

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

2.3.2.4 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.

2.3.2.5 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.

2.3.2.6 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.

2.3.2.7 Mobiliario urbano y señalización

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

2.3.2.8 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 156

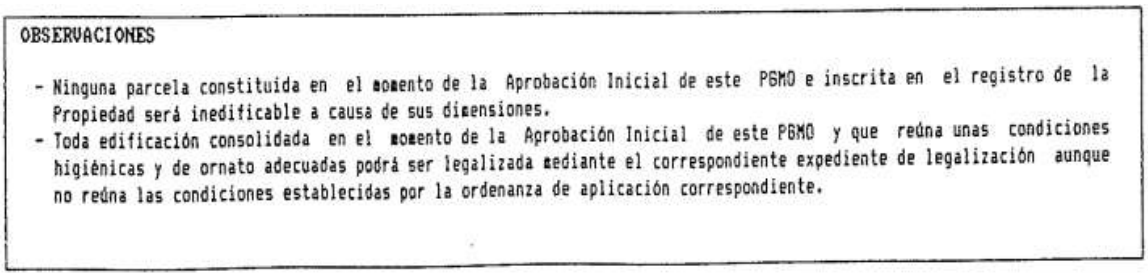
2.3.3 ESTRUCTURA URBANA: ZONIFICACION

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.

Se plantea la tipología CJ-2x con el objetivo de regularizar parcelario constituido y edificación existente prescrita, en el que es no es posible asociar una parcela a una única vivienda. Son parcelas que actualmente están inscritas en el registro de la propiedad con división horizontal y se plantea que queden las edificaciones en régimen de división horizontal sobre parcela común.

Para el resto del ámbito de la Unidad de Ejecución 1 UE-1, parte de la tipología UAS-1, tal y como la define el PGMO. con las particularidades descritas en la normativa urbanística del presente documento, para recoger la realidad existente, nombrando a esta tipología UAS-0.0, para parcelas preexistentes menores de 400 m^2 y UAS-0.1 para parcelas mayores de 400 m^2.

De este modo, se pretende poder reconocer la situación de hecho (edificación y parcela). Este objetivo es congruente con el marcado por el PGMO 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.

Para la Unidad de Ejecución 2 UE-2, se plantea la tipología CJ-2.1, basada en la tipología edificatoria CJ-2 del PGOU, como continuidad de la franja norte que fue unidad la ED-CN8 San Ignacio.

Casuística	Tipología	Índice edificabilidad	Parcelas incluidas
UE-1			
Parcelas menores de 400 m2	UAS-0.0	0,35	1A, 11B y 11C.
Parcelas mayores de 400 m2	UAS-0.1	0,33	1, 2, 3-11, 11A, 12-56, 57, 58-59, 62-65, 66, 67-92.
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

Realizadas las comprobaciones sobre la edificabilidad resultante de esta caracterización, resulta por debajo del límite establecido por el PGMO. (45.447,83 m2, frente a los 45.463,49 que permite el PGMO).

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 156

ARGT 03-La Valenciana

PARC	TITULAR	Suelo neto	Coef. Edif.	Edific. asignada	Tipología	Nº viv.
1	Firmes y Carreteras S.A. (repr. Manuel Novo Blandino)	1.873,55	0,33	618,27	UAS 0.1	4
1A	Bibiana Álvarez Ibañez / Manuel Álvarez Ibáñez	119,37	0,35	41,78	UAS 0.0	1
2	Manuel Almagro Estrada / Inmaculada Herrera Morales	546,89	0,33	180,47	UAS 0.1	1
3	Pedro Lobato Montes de Oca , Ana Mechado Ruiz	636,82	0,33	210,15	UAS 0.1	1
3 bis	José de los Santos Morón , Carmen Raposo Ruso	1.361,50	0,33	449,30	UAS 0.1	2
4	Mª José Mascarell Inta, Carlos,Enrique,Juan, Julián Ayala Mascarell	497,05	0,33	164,03	UAS 0.1	1
5	Araceli Cabrero Ruiz y otros*	560,79	0,33	185,06	UAS 0.1	1
6	Gilberto Luis Parra Vazquez / Isabel Macias Aranda	570,82	0,33	188,37	UAS 0.1	1
7	Jose María Peinado Perez / María Milagros Cordero Arcila	427,78	0,33	141,17	UAS 0.1	1
8	Juan Carlos Glez.Suano-Susana Bollullo Prado-Manuel Soto Arroyo	1.075,73	0,33	354,99	UAS 0.1	2
9	Jorge Macpherson Snyder	1.022,24	0,33	337,34	UAS 0.1	1
10	Jesus María Barcenilla Nieto / Rosa María Bustelo Contento	943,65	0,33	311,40	UAS 0.1	1
11	Rafael, Lourdes, Carmen, Milagros, Joaquín Álvarez González	1.866,88	0,33	616,07	UAS 0.1	4
11A	José María López Gómez / María José Palacios Morón	427,68	0,33	141,13	UAS 0.1	1
11B	Milagros Álvarez González	236,08	0,35	82,63	UAS 0.0	1
11C	Juan José Sanchez Egido / Isabel María García Alcantara	383,47	0,35	134,21	UAS 0.0	1
12	Joaquin Jarque Ahucha / M Tinidad Corbacho Adriaque	1.387,33	0,33	457,82	UAS 0.1	2
13	José Luis Ramos Márquez / Carmen Martín Jiménez y otros*	1.022,21	0,33	337,33	UAS 0.1	2
14	José Manuel Gil González	761,80	0,33	251,39	UAS 0.1	1
15	Mark Alexander Reece	1.967,05	0,33	649,13	UAS 0.1	3
16	Juan Manuel Padilla García / Rocío Perea Andana	596,97	0,33	197,00	UAS 0.1	1
17	Eugenio Jose Rodríguez Romero / María Francisca Romojaro	2.089,14	0,33	689,42	UAS 0.1	3
18	Santiago Lareo de la Cierva	784,97	0,33	259,04	UAS 0.1	1
19	Jose Joaquin Perez Gravan / María Josefa Moreno Gomez	1.069,70	0,33	353,00	UAS 0.1	2
20	Yurena González Fernández	961,15	0,33	317,18	UAS 0.1	1
21	Josefa Cordero Mangana	1.909,66	0,33	630,19	UAS 0.1	3
22	Rosario Fátima Delgado Garcia / Manuel Valerión Segura	476,53	0,33	157,25	UAS 0.1	1
23	Daniel Mcpherson Snyder	996,35	0,33	328,80	UAS 0.1	1
24	Hortensia María Camacho Heredia y otros*	1.029,75	0,33	339,82	UAS 0.1	1
25	Isabel Delgado Escribano	1.251,73	0,33	413,07	UAS 0.1	1
26	J.Suazo S.L. y Jumbo Speed S.L.	4.497,90	0,33	1.484,31	UAS 0.1	4
27	Manuel, Carlos Villatoro y Roberto Vara Villatoro	1.743,29	0,33	575,29	UAS 0.1	2
28	María Dolores Siloniz Fernandez / Jose Manuel Pico Tosar	905,61	0,33	298,85	UAS 0.1	1
29	Macarena Rubiales Rojas	841,85	0,33	277,81	UAS 0.1	1
30	Antonio de Pauda García González / María José Díaz Vázquez	682,55	0,33	225,24	UAS 0.1	1
31	Ramón Fernando García Gonzalez	789,39	0,33	260,50	UAS 0.1	1
32	Juan Manuel Serón Muñoz	1.809,63	0,33	597,18	UAS 0.1	1
33	Francisco Javier Suano Flores	496,65	0,33	163,89	UAS 0.1	1
34	Manuel J. Reina Carrasco / Eva Camas Carrasco	486,49	0,33	160,54	UAS 0.1	1
35	José Luis Ariza Cíes / Francisca Serrano Martínez	902,40	0,33	297,79	UAS 0.1	2
36	Comunidad de Propietarios Urbaluz - Centro de Transformación	0,00	0,00	0,00	0,00	
37	Emilio Hinojosa Castro	528,95	0,33	174,55	UAS 0.1	
38	María del Mar Vargas Montaño / Jesús Neva Delgado	983,41	0,33	324,53	UAS 0.1	
39	María del Mar Castellano Romero	531,66	0,33	175,45	UAS 0.1	
40	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini	499,57	0,33	164,86	UAS 0.1	
41	Francisco García Rebollo / Ana María Ortega Arana	755,24	0,33	249,23	UAS 0.1	
42	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini	570,18	0,33	188,16	UAS 0.1	
43	Gordillo Muñoz Inmuebles SL	0,00	0,00	0,00	0,00	
44	Isaac Ramos Pacheco / Encarnación Recamales Sánchez	490,76	0,33	161,95	UAS 0.1	
45	Manuel Jesús Gassin Ordoñez y otros*	475,96	0,33	157,07	UAS 0.1	
46	María del Carmen Maqueda Moresco / Francisco Muñoz Mora	529,01	0,33	174,57	UAS 0.1	

Cód. Validación: 6NHTFYKXDHZFCHXNTJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 156

47	Milagros González Forte	533,58	0,33	176,08	UAS 0.1	1
48	Santiago Neva Delgado / Dolores Rodríguez Ares	631,01	0,33	208,23	UAS 0.1	1
49	Juan Carlos Neva Delgado y otros*	719,95	0,33	237,58	UAS 0.1	1
50	Eduardo Armada Dorda / EmmaWard	2.400,00	0,33	792,00	UAS 0.1	4
51	Pilar Cruz Portugues	2.071,68	0,33	683,65	UAS 0.1	4
52	Rafael García Arana /Gloria González Agudelo	530,81	0,33	175,17	UAS 0.1	1
53	Antonio Ruiz Ruano Vida	620,32	0,33	204,71	UAS 0.1	1
54	Milagros Teresa Gomez Galvez /Felix Perez Sanchez	826,92	0,33	272,88	UAS 0.1	2
55	Ramón Moreno Gil de Reboleño / Rosa María Aguilar Ruiz Herrera	1.028,24	0,33	339,32	UAS 0.1	2
56	Francisco Bioque Gómez / María Auxiliadora Medina Garcia	953,46	0,33	314,64	UAS 0.1	1
57	Manuel Garrucho Gómez / Dolores Iglesias Giraldo*	947,84	0,33	312,79	CJ 2x	2
58	Jose Antonio Astorga González / Almudena Rincón Jurado	993,64	0,33	327,90	UAS 0.1	1
59	María Leonor Moreno Basallote	1.012,55	0,33	334,14	UAS 0.1	1
60	Miguel Mir Roldán / Jurado Soto Carolina*	1.235,46	0,33	407,70	CJ 2x	2
61	Jose Luis Hernández Luaces / María del Carmen Mate Macias	1.191,86	0,33	393,31	UAS 0.1	1
62	Jose Ramón Invernón Melian / María Matilde Santiago Cossi	1.005,91	0,33	331,95	UAS 0.1	1
63	M Leticia García Rodriguez y otros*	2.616,91	0,33	863,58	UAS 0.1	2
64	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	2.033,13	0,33	670,93	UAS 0.1	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	3.677,80	0,33	1.213,67	UAS 0.1	6
66 A	Jose Angel Jurado Soto	784,18	0,33	258,78	UAS 0.1	1
66 B	Jose Lavi Ortega / Milagros González García	1.041,60	0,33	343,73	UAS 0.1	1
67	Manuel Ganaza Roldan y otros*	923,97	0,33	304,91	UAS 0.1	1
67 bis	María Azucena Mena Morales / Manuel Feria Valle	514,46	0,33	169,77	UAS 0.1	1
68	Davide Salanitri / Maria José Jaen Moreno	824,57	0,33	272,11	UAS 0.1	1
69	Fernando Marín-Sebastian Marín Ricón / Encarnación Alvarez Siles	1.941,10	0,33	640,56	UAS 0.1	2
70	Ashraf Ahmed Ali / Yolanda Belmonte Lazaro	1.006,70	0,33	332,21	UAS 0.1	1
70A	Francisco José Aceituno Avila / María Isabel Seijas Diaz	1.001,49	0,33	330,49	UAS 0.1	1
71	María Antonia Calatayud García	2.456,03	0,33	810,49	UAS 0.1	4
72	Angel Gurrea López / Rosa Salas García	1.057,74	0,33	349,05	UAS 0.1	1
73	Pablo Leandro Fernández Galán / Marina Pita Pereira	985,51	0,33	325,22	UAS 0.1	1
74	José Castilla Gómez / Eloisa Guerrero Montero	1.497,13	0,33	494,05	UAS 0.1	2
75	Alexis Mateos Jiménez	1.480,25	0,33	488,48	UAS 0.1	2
76	María del Carmen Salmeron del Valle	833,96	0,33	275,21	UAS 0.1	1
76A	Fernando Ariza Pelayo / Juana María Lobato Penacho	1.028,18	0,33	339,30	UAS 0.1	1
76B	Mario Alberto Portillo Oses / Mª Ángeles Remírez Díaz	1.167,40	0,33	385,24	UAS 0.1	1
77	José Luis Sambruno Menacho / Laura Rincón Gerez	501,19	0,33	165,39	UAS 0.1	1
78	Manuel Jaen Vergara / María del Carmen Moreno Moreno	1.121,17	0,33	369,99	UAS 0.1	2
79	Fernando Celorio Benedicto	1.095,43	0,33	361,49	UAS 0.1	1
80	Arensol Arrendamientos S.L.	1.078,44	0,33	355,89	UAS 0.1	1
81	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	695,40	0,33	229,48	UAS 0.1	1
82	Andres Miguel Jiménez López / Ana María Rios Ortega	661,80	0,33	218,39	UAS 0.1	1
83	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	501,35	0,33	165,45	UAS 0.1	1
84	Juan Rosal Obrador / Genoveva Seijas Díaz	1.119,98	0,33	369,59	UAS 0.1	2
85	María del Carmen Carmona Fernández y otros	1.131,25	0,33	373,31	UAS 0.1	2
86	Jose Ignacio Fernández Varela	1.886,35	0,33	622,50	UAS 0.1	4
87	Josefa Pérez Sánchez	1.153,06	0,33	380,51	UAS 0.1	2
88	Juan Manuel Zaragoza Moreno y otros	3.103,40	0,33	1.024,12	UAS 0.1	4
89	Rivanorte S.L.	1.205,08	0,33	397,68	UAS 0.1	2
90	Agustín Fernández Dosal	1.753,50	0,33	578,66	UAS 0.1	2
91	José González Gómez y otras	799,80	0,33	263,93	UAS 0.1	1
92	Francisco González Delgado / María de los Milagros Bernal González	592,74	0,33	195,60	UAS 0.1	1
	Sumas UE-1	109.350,42		36.100,39		160
93	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	15.953,53	*	7.418,39	CJ 2.1	2

Cod. Validación: 5NUTFXKXDUZFGHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 156

94	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro	4.168,42	*	1.938,31	CJ 2.1	15
	Sumas UE-2	**20.121,94**		**9.356,70**		**76**
95	Varios propietarios (calle Alcazaba, ver nota simple)	0,00		0,00	0	
	TOTAL LUCRATIVAS	**129.472,36**		**45.457,09**		**236**

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	12.703,35	
V 2	Finca de viario UE 2	4.951,38	17.654,73
CT	Finca del Centro de Transformación - Parcela aportada 36 (UE 1)	299,87	299,87
	TOTAL CESIÓN	**23.064,08**	**23.064,08**
	TOTAL ARGT 03	**152.536,44**	

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 156

2.3.4 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 PGMO 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	28.072,43	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	
Sumas UE-1	124.464,01	36.100,39	1,20	43.320,47	0,348	79,42%
Sumas UE-2	28.072,43	9.356,70	1,20	11.228,04	0,400	20,58%
	152.536,44	45.457,09		54.548,51		

La diferencia de aprovechamiento unitario es de 0,042, por lo que 0,042/0,3576 = 0,1184
11,84% 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 156

Urbanización completa de una calle o similar (todos los servicios) 117,08 €/m².

A estos costes de ejecución material, tendremos que sumarle el 19% de Gastos Generales y Beneficio industrial.

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%	36.100,39	79,42%	15.113,59	65,53%	124.464,01
28.072,43	18,404%	9.356,70	20,58%	7.950,49	34,47%	28.072,43

El aprovechamiento total a repartir en el sector asciende a la cifra de 54.548,51 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 % 44.511,58 ua
UE-2 18,40 % 10.036,93 ua

Comparando con el reparto real de aprovechamiento:

UE-1 79,42 % 43.320,47 ua
UE-2 20,58 % 11.228,04 ua

Se podrá observar que el desvío en positivo de la UE-2 respecto a sus derechos iniciales es de 1.191,11 unidades de aprovechamiento, lo que valorado a 282,60 € la unidad, resulta un saldo total a su favor de 336.607,69 €.

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 = 23.064,08 m2			Suelo en áreas libres = 2.110,37 m2			Suelos en viales públicos = 17. 654,73 m2		
	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia
UE-1	81,60 %	65,53 %		81,60 %	100 %	388,39 m2	81,60 %	71,95 %	
UE-2	18,40 %	34,47 %	3.705,83 m2	18,40 %	0 %		18,40 %	28,05 %	1.702,24 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:

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJJ23EJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 156

	Suelos de cesión = 23.211,04 m2			Suelo en áreas libres = 2.110,37 m2			Suelos en viales públicos = 17.801,69 m2		
	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia	% inicial	% PRI	Diferencia
UE-1	81,60 %	65,75 %		81,60 %	100 %	388,39 m2	81,60 %	72,32%	
UE-2	18,40 %	34,25 %	3.678,78 m2	18,40 %	0 %		18,40 %	27,68 %	1.675,20 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, 336.607,69€ 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
  3.678,78 m2 x 72,46 €/m2 266.564,40 €
  Suelo = Valor aprovechamiento*Apr. tipo
- Costos de urbanización de zonas verdes En favor de UE-1
  388,39 m2 x 93,66 €/m2 x 19% 43.288,16 €
- Costos de urbanización de viales En favor de UE-2
  1.675,20 m2 x 93,66 €/m2 x 19% 186.710,09 €

Lo que totaliza un régimen de compensaciones:

Concepto	Exceso a favor de UE-1	Exceso a favor de UE-2
Reparto de aprovechamiento	336.607,69 €	
Cesión excedente de suelo		266.564,40 €
Costos de urbanización Z. verdes	43.288,16 €	
Costo de urb. exceso de viales		186.710,09 €
TOTALES	379.895,85 €	453.274,48 €

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

	Porcentajes
Sumas UE-1	79,42 %
Sumas UE-2	20,58 %

	Superficie de suelo	Urbanización teórica	Compensaciones	Urbanización real (con la participación de cesiones reales y compensaciones)	Porcentajes
UE 1 Totales	124.464,01	3.883.501,15	-73.378,64	3.810.122,51	80,05%
UE 2 Totales	28.072,43	875.910,35	+73.378,64	949.288,98	20,20%
		4.759.411,49		4.759.411,49	

Es de observar que respecto a las compensaciones internas, los excesos de aprovechamientos que tiene la unidad UE-2, quedan compensados prácticamente compensados con el exceso de gastos de urbanización. Lo que supone una desviación de 0,63 % puntos, 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 156

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%	160	67,80%
UE-2	67	29,39%	76	32,20%
Total	228		236	

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	
UE 1 Totales	36.100,39	79,42 %
UE 2 Totales	9.356,70	20,58%

2.3.5 TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS

Según hemos visto anteriormente, la división de las dos unidades, conllevará una diferencia de aprovechamientos respecto a lo que marca el aprovechamiento medio que le corresponde a la unidad, pero dentro del 15% que permite la ley.
De forma que la unidad de ejecución UE-1, quedaría deficitaria en 1.197,38 UA y la unidad de ejecución quedaría excedentaria en 1.189,70 UA.

Aprovechamiento	Suelo	A.Urbanístico	A. Objetivo	A.Subjetivo	Cesiones	Excesos
Sumas UE-1	124.464,01	44.517,85	43.320,47	40.066,06	4.451,78	-1.197,38
Sumas UE-2	28.072,43	10.038,34	11.228,04	9.034,50	1.003,83	1.189,70
	152.536,44	54.556,18	54.548,51	49.100,56	5.455,61	-7,68

En aras de una justa equidistribución de cargas y beneficios e independencia de ambas unidades de ejecución, se plantea al amparo del **artículo 173 Transmisión de excesos de aprovechamiento** del reglamento de la LISTA

> *"1. Cuando una actuación de transformación urbanística presente, en su conjunto, un exceso de aprovechamiento, éste se compensará:*
> *a) Por la cesión de los suelos de sistemas generales o locales necesarios para la ejecución del ámbito o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.*
> *b) Por la cesión de terrenos en otro ámbito, mediante transferencias de aprovechamiento.*
> *c) Por adjudicación a los propietarios de suelo con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto.*
> *d) Por cesión de edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar."*

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 156

La materialización de la transmisión de esos excesos, se plantea por compensación de las cesiones correspondientes, quedando el cuadro de aprovechamientos de la siguiente manera:

Aprovechamiento	Suelo	A.Urbanístico	A. Objetivo	A.Subjetivo	Cesiones	Excesos
Sumas UE-1	124.464,01	44.517,85	43.320,47	40.066,06	3.262,08	-7,68
Sumas UE-2	28.072,43	10.038,34	11.228,04	9.034,50	2.193,53	0,00
	152.536,44	54.556,18	54.548,51	49.100,56	5.455,61	-7,68

De manera que el cómputo global de las cesiones se mantiene y no son necesarias compensaciones internas entre las dos unidades, no viéndose perjudicadas ningunas de las dos unidades de ejecución. Esta transmisión favorece ineludiblemente la independencia de las dos unidades de ejecución, manteniendo en su conjunto las obligaciones urbanísticas inherentes al ámbito del S CN 3 La Valenciana, y la equidistribución de cargas y beneficios.

2.3.6 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

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 m^2
Índice de edificabilidad	0,29
Edificabilidad residencial UAS y CJ	36.100,29 m^2
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 m^2
Índice de edificabilidad	0,33
Edificabilidad residencial UAS y CJ	9.356,70 m^2
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

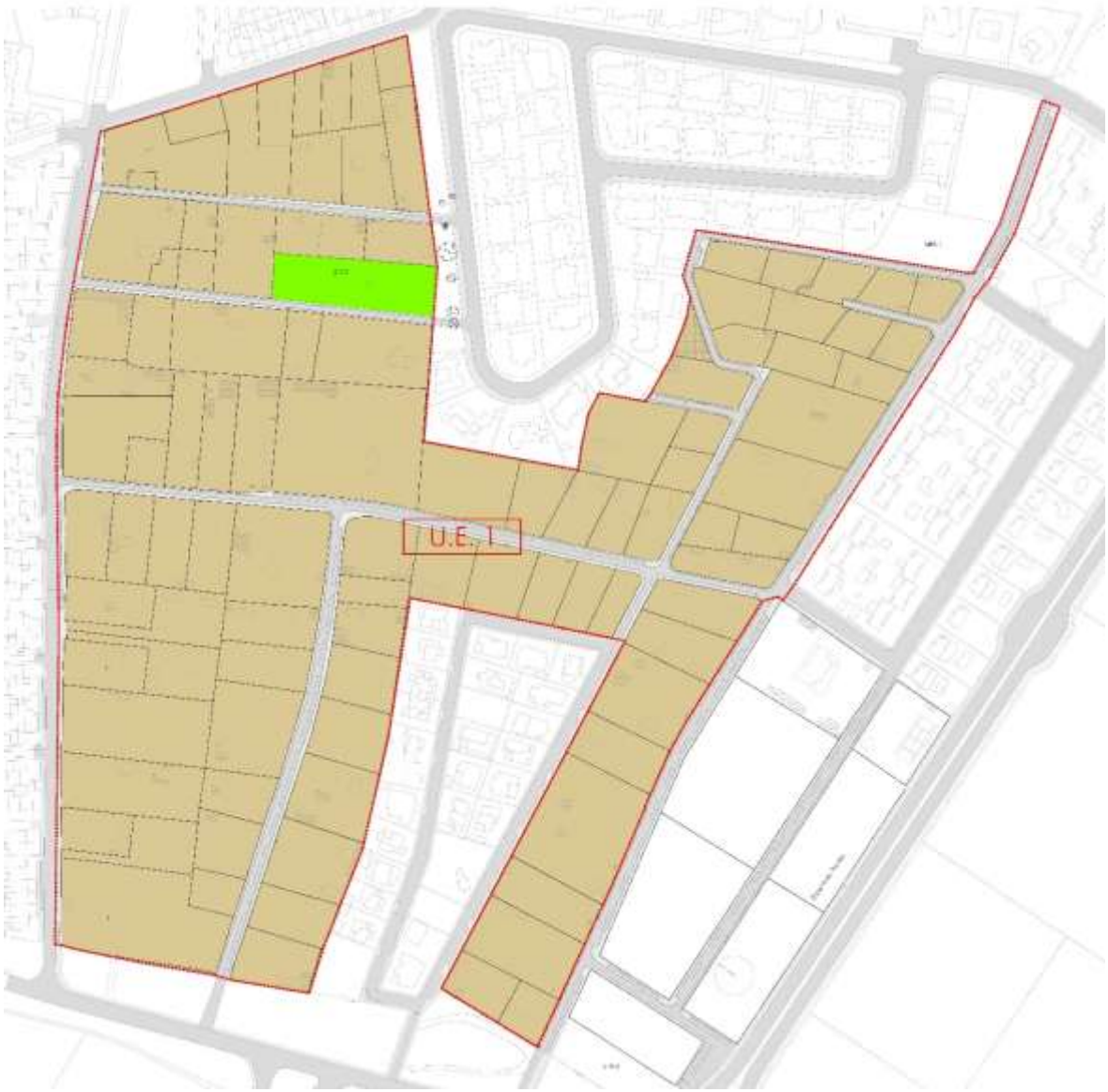
Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 156

2.3.7 FICHAS DE PLANEAMIENTO

SCN 3_UE 1 LA VALENCIANA.1

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		S CN 3 UE-1 LA VALENCIANA .1
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		COMPLECIÓN



Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 156

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1) - viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1.SUPERFICIE DEL A.R.I.	124.464,01 m²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	36.100,39 m²
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILID	0,29 m2/m2	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	36.100,39 m²
4. DENSIDAD	12,85 viv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	160 viv.		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	- m²

II.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
-	S/Ord. Modificación Puntual PGOU

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO SU-21

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO

RES. LIBRE 1,20

APROVECHAMIENTOS

AP. MEDIO (UA/ m²)	AP. OBJE. (UA)	AP. SUBJE. (UA)	CESIONES AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,35766	43.320,47	40.066.06	3.262,08	-

IV. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización cuyas determinaciones vienen impuestas por el Plan General; aspectos tales como la localización en su interior de las reservas dotacionales- llamadas a dar cobertura las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

V.DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Es vinculante la ordenación pormenoriza

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO 109.350,42 m2

2.ORDENANZA DE APLICACIÓN

La determinada por el presente Plan de Reforma Interior

3.OBSERVACIONES

Los defectos de aprovechamientos de esta división de la unidad, han sido transformados en cesiones detraidas al 10% AU, en la misma magnitud que son añadidas de la unidad de ejecución UE-2 La Valenciana 2

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	

3.PLAZOS PARA GESTIÓN.

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

Se establece para esta unidad, la carga 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.

Superficie afecta: 211,24 m2 (63,84 m2 franja norte; 147,40 franja sur)

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 156

SCN 3_UE 2 LA VALENCIANA.2

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		S CN 3 UE-2 LA VALENCIANA .2
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		COMPLECIÓN



Cód. Validación: 5NHTFYKKDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 156

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m^2
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1) - viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1.SUPERFICIE DEL A.R.I.	20.121,94 m^2	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.356,70 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILID	0,33 m2/m2	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	9.356,70 m^2
4. DENSIDAD	27,07 viv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	76 viv.		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	- m^2

II.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
-	S/Ord. Modificación Puntual PGOU

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO SU-21

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO

RES. LIBRE 1,20

APROVECHAMIENTOS

AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE. (UA)	AP. SUBJE. (UA)	CESIONES AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,35766	11.228,04	9.034,51	2.193,53	-

IV. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización cuyas determinaciones vienen impuestas por el Plan General; aspectos tales como la localización en su interior de las reservas dotacionales- llamadas a dar cobertura las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

V.DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Es vinculante la ordenación pormenoriza

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO 20.121,94 m2

2.ORDENANZA DE APLICACIÓN

La determinada por el presente Plan de Reforma Interior

3.OBSERVACIONES

Los excesos de aprovechamientos de esta división de la unidad, han sido transformados en cesiones añadidas al 10% AU, en la misma magnitud que son detraídos de la unidad de ejecución UE-1 La Valenciana 1

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
3.PLAZOS PARA GESTIÓN.		

II. CARGAS URBANÍSTICAS:

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 156

2.4 MEMORIA ECONÓMICA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Según el artículo 85.1 apartado a) 4º del Reglamento de la LISTA, la Memoria Económica, 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, sean o no de transformación urbanística."*

y en el artículo 91.3 del Reglamento

> "…c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
> 1º. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
> 2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Por lo que se estructura la memoria económica de gestión y ejecución de la siguiente manera:

-ESTUDIO CONÓMICO FINANCIERO, en el que se estudiaran los tanto los gastos de urbanización así como los medios económicos de toda índole para sufragarlos.

-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, que estudiará tanto el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

-MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, con un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto con un análisis de la inversión en términos de beneficios y cargas.

-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI en los términos establecidos en el artículo 30 de la LISTA y el artículo 49 del Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

-PLAN DE ETAPAS para la realización de las obras de urbanización

2.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.4.1.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Para la estimación de los gastos de urbanización y según el artículo 189 del Reglamento de la LISTA se contemplan los siguientes apartados

a) El coste de las obras de urbanización.
b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y de sus instrumentos de evaluación ambiental.
c) Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, notaria, registro, contabilidad y asesoramiento fiscal.
d) Estimación de los pagos por aprovechamientos.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 156

a) COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

En la presente unidad y debido al alto grado de consolidación y grado de integración en la trama urbana, no se prevén la ejecución de infraestructuras exteriores para el desarrollo de dicho ámbito.

b) GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES

Se estiman en este apartado, los gastos de los honorarios profesionales de los instrumento de ordenación para establecer la ordenación detallada y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Se estima en este apartado un importe total de 196.252,32 €

c) GASTOS DE GESTIÓN

Se incluye en este apartado, los gastos de honorarios profesionales, gastos de gestión, indemnizaciones, administrativos, actuaciones notariales y cualquier otro necesario para el desarrollo de la unidad. Este apartado, se estima en un 5 % del Presupuesto de Ejecución Material de los gastos de urbanización, con un importe total de 199.975,27 €

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

d) ESTIMACIÓN DE LOS PAGOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS

La presente unidad no tiene cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento por excesos. El 10% de AT (5.455,61 u.a.) ha sido valoradas, a día de hoy en 282,60 €/ua, lo que da como resultado un valor de cesión de 1.541.755,39€

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 156

RESUMEN COSTES DE URBANIZACION, ASISTENCIA TECNICA y TRAMITACION

- Presupuesto de Urbanización ..... 4.759.411,49 €
- Gastos de honorarios ..... 196.252,32 €
- Gastos de gestión..... 199.975,27 €
- Estimación pagos al ayuntamiento ..... 1.541.755,39 €

TOTAL INVERSIÓN ---------- 6.697.394,47 €

2.4.1.2 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE

Dado que la titularidad de los terrenos se corresponde con la de los titulares residentes en la unidad, con bajo índice de cargas sobre los mismos, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera de los promotores para realizar las obras de urbanización.

2.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.4.2.1 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 Munassinghe, Earth Summit, Río de Janeiro, 1993):

EFECTO 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 3 0 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:

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 156

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…

2.4.2.2 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.

2.4.2.3 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.



2.4.2.4 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 156

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.

2.4.2.5 JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La inclusión de este área de regularización dentro del PGMO 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 PGMO 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 PGMO, 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 PGMO.

2.4.2.6 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:

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 156

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 m^2 suelo. 4.759.411,49 €[1] / 152.536,44 m^2 = 31,20 €
Repercusión sobre m^2 edificable. 4.759.411,49 € / 45.457,09m^2 = 104,70 €

Las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento, sumados el 10% de AT (5.455,61 u.a.) han sido valoradas, en 282,60 €/ua, lo que da como resultado un valor de cesión de 1.541.755,39€

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: 3,256 € año/m^2
17.654,73 m^2 / 3,256 € año/m^2 = 57.483,80 €/año (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones)
- Superficie de zonas verdes: 3,63 € año/m^2
2.110,37 m^2 / 3,63 € año/m^2 = 7.660,64 €/año
- Superficie de equipamientos públicos:1 € año/m^2
2.999,11 m^2 / 1,00 € año/m^2 = 2.999,11 €/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.

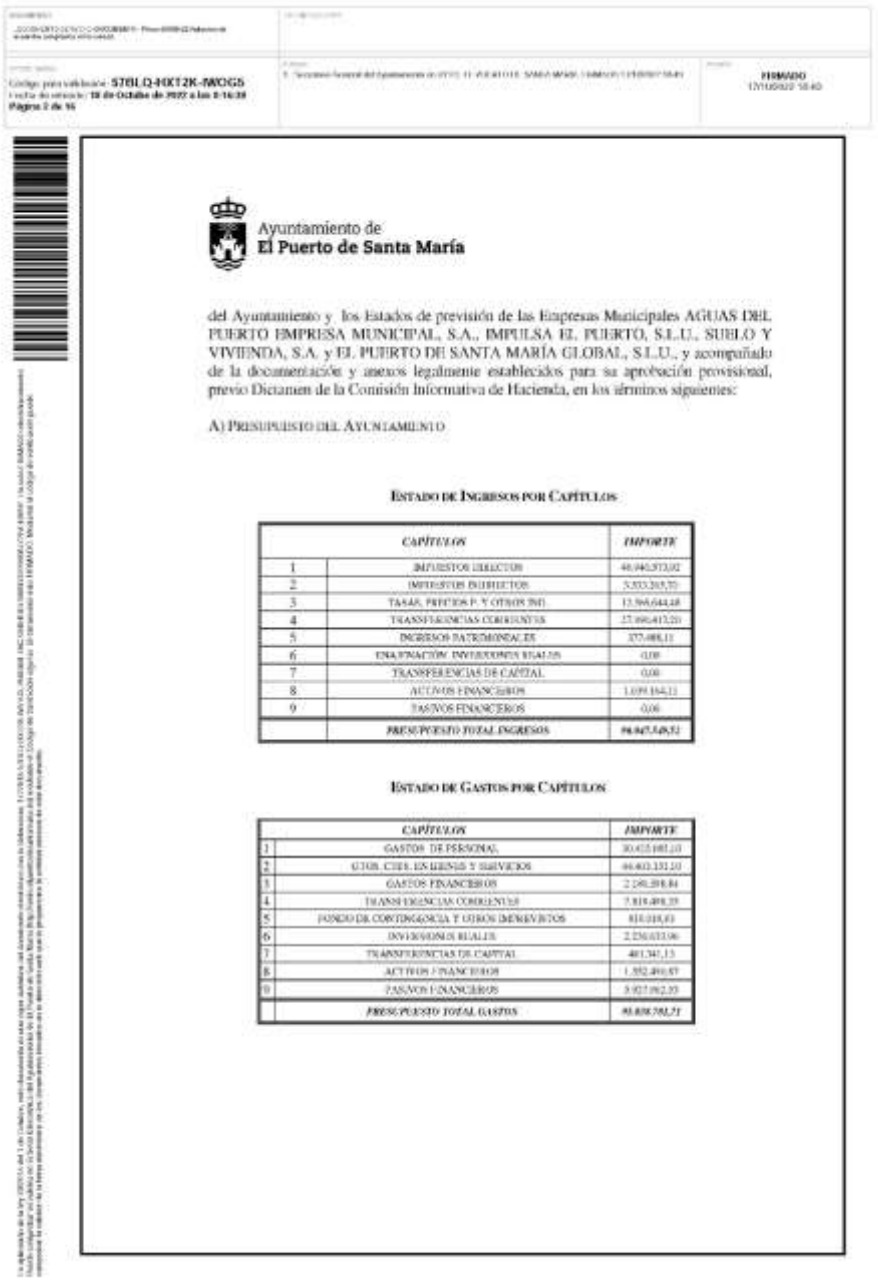
Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:
Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. No hay parcelas destinadas a equipamientos.
Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico: el aprovechamiento se cede a metálico.

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

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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 156



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

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:

A) PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO

ESTADO DE INGRESOS POR CAPÍTULOS

	CAPÍTULOS	IMPORTE
1	IMPUESTOS DIRECTOS	48.940.973,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	5.833.265,70
3	TASAS, PRECIOS P. Y OTROS ING.	13.569.644,68
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	27.696.612,20
5	INGRESOS PATRIMONIALES	377.488,11
6	ENAJENACIÓN INVERSIONES REALES	0,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.109.164,13
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	PRESUPUESTO TOTAL INGRESOS	98.527.149,82

ESTADO DE GASTOS POR CAPÍTULOS

	CAPÍTULOS	IMPORTE
1	GASTOS DE PERSONAL	30.435.985,10
2	GTOS. CTES. EN BIENES Y SERVICIOS	44.403.331,10
3	GASTOS FINANCIEROS	2.240.398,84
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.819.498,39
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	810.000,00
6	INVERSIONES REALES	2.250.033,06
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	481.347,13
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.392.490,87
9	PASIVOS FINANCIEROS	3.927.862,03
	PRESUPUESTO TOTAL GASTOS	93.859.781,71

No es objeto de este Informe de Sostenibilidad Económica realizar una crítica o desglose pormenorizado a este presupuesto municipal y si la de extraer aquellos datos que le sean de aplicación al área estudiada en el objetivo que pretende demostrar este informe.

Por eso esta Unidad, de iniciativa privada, no puede esperar del Ayuntamiento nada más que la colaboración en la tramitación de los instrumentos de desarrollo del mismo dada la función pública del urbanismo y las garantías que le son de aplicación.

Como resultado del concepto de sostenibilidad económica para esta unidad es necesario cumplir las siguientes premisas:

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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 156

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

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.
Se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento a finales de 2028. 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 x VV = 0,5 x VV
La Base Liquidable se obtiene tras aplicar la Reducción: BL = BI –R
R: Reducción de la Base Imponible
La reducción aplicable anualmente es:
Rt = CRt (VC-VB) Rt: Reducción del año t CRt: coeficiente reductor año t (t=1, 0,9;… 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 Vt = 488 €/m2t.

El valor catastral de los solares lucrativos:

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 156

VC: RM x VV x Caa = 0,5 x 488 €/m2t x (1,02)1 = 248,88 €/m2t

Se computa una vez 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 0,753%,(Ordenanza Fiscal Nº2 del año 2016 del Ayuntamiento del Puerto de Santa María) son los siguientes:

BI = BL = 248,88 €/m2t x 45.457,09m2t = 11.313.360,56 €
CI = BL x ti =11.313.360,56 € x 0,753%= 85.189,61 €
CL=CI–B

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 €/m2t) 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.
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 2026 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.

Así, el Valor de la construcción para cada uso y tipología edificatoria del sector aplicando los coeficientes correspondientes y la cuota íntegra y la líquida, con los importes siguientes dan como resultado:

VC: RM x Vv x Ao. = 0.5 x 488 x 54.548,51 = 13.309.835,95 €

BL = BI – R = 13.309.835,95 €

CI = BL x ti = 13.309.835,95 € x 0,753% = 100.223,06 €

Arrojando un valor estimado de 100.223,06 €

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora.

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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 156

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 x Vu x Caa x SS = 0,5 x 36,52 €/m2s x (1,02) x 152.536,44 m2s = 2.841.021,70 €

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 ejercicio, en el supuesto que no se hubiera programado y ejecutado la actuación urbanística, son:

CL = CI = BL x ti = 2.841.021,70 € x 0,753% = 21.392,89 €.

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

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

CI = BL x ti = 13.309.835,95 € x 6,26% = 833.195,73 €

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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 156

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 = 2.062.277,66 €

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:
CT = BI x ti = 2.062.277,66 € x 30% = 247.473,32 €.

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
247.473,32 €	30,00%	40% del Valor estimado
VT	32.223.088,42 €	
IVa	3,2% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos	
CT	247.473,32 €	

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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 156

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 PGMO.
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.

a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media.
b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado.
c. 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%.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 156

Gastos de la unidad S CN 3		1-20 años	21-40 años
Mantenimiento anual Mv	68.143,55 €	2 % anual	2% anual
	68.143,55 €	1.390.128,50 €	1.488.936,65 €
Ingresos del sector (anual)		Recesiva	Recesiva
IBI suelos - CL suelo	85.189,61 €		
IBI edificaciones - CL edificaciones	100.223,06 €		
IBI suelo anterior - CL anterior	21.392,89 €		
Otros ingresos	85.000,00 €		
TOTAL	249.019,78 €	1.792.942,39 €	2.689.413,58 €
Ingresos del sector (únicos)			
ICIO, licencia, ocupación	833.195,73 €		
IIVTNU	247.473,32 €		
TOTAL	1.080.669,05 €	1.080.669,05 €	0,00 €
BALANCE FISCAL		1.483.482,94 €	1.200.476,93 €

Este resultado positivo del impacto, representa un saldo 1.483.482,94 € 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 1.200.476,93 € 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 _ 1.483.482,94 €
Balance Fiscal Segunda Etapa_ 1.200.476,93 €

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 156

Total balance Fiscal acumulado_2.683.959,87 € Ingresos únicos y eventuales_1.080.398,33 €

Sobre un total impacto acumulado beneficio neto del Ayuntamiento de 2.683.959,87 €, supone un beneficio neto de 67.099,00 €/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.

2.4.3 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 156

Los parámetros urbanísticos de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias del presente documento son las siguientes:

Superficie:		152.536,44 m²
Sistemas locales		
	Espacios libres Viario SIPS	2.110,37 m² 17.654,73 m² 2.999,11 m²
Edificabilidad máxima:		45.457,09 m²
	UAS-0.0: UAS-0.1: CJ-2x: CJ-2.1:	258,62 m² 35.121,28 m² 720,49 m² 9.356,70 m²

Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento urbanístico (u.a.)	54.556,18 u.a.
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	54.548,51 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (u.a.)	49.100,56 u.a.
Cesiones: - 10 % A.T. - Excesos	 5.455,6 u.a (-7,67 u.a.) se tomará 0

Estimación del valor de repercusión

Para realizar la estimación de la valoración que podrán alcanzar los terrenos una vez culminado el desarrollo urbanístico, se ha analizado el mercado inmobiliario en zona próxima a la del ámbito de "La Valenciana", con los mismos usos y tipologías que los previstos en la Modificación, teniendo en cuenta los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de valoraciones , el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre –TRLSR- y el Reglamento de Valoraciones, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre – RVLS-), diferenciando según los usos y tipologías previstos en la presente Modificación Puntual.

Así, para el cálculo de los valores de repercusión se parte del método residual estático del artículo 22.2 del RVLS,

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$$

Siendo,

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que es el valor que se desea obtener.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en euros por metro cuadrado edificable, en base a un estudio de mercado para los diferentes usos, residencial. Cabe señalar que el ámbito de ordenación de "La Valenciana", se prevén diferentes tipologías del uso residencial, la UAS-0.0, UAS-0.1, CJ-2x y CJ-2.1, si bien, teniendo en cuenta las condiciones de ordenanza, no se estiman diferencias en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras entre las mismas.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Se ha estimado en 1,4, el que con carácter general se establece en la normativa catastral.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Se ha calculado a partir de los precios orientativos del COAC para 2023, incrementado en los gastos asociados a la construcción (beneficio industrial, gastos generales, dirección de obras, tasas e impuestos, etc.)

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 156

Teniendo en cuenta lo anterior, se estima el siguiente valor de repercusión de los terrenos una vez finalizada la urbanización, coincidente con el valor de la unidad de aprovechamiento en este caso:
- Valor de repercusión del Uso Residencial: **282,60 €/m²t**
- Valor de la u.a. en La Valenciana: **282,60 €/u.a.**

Las actuaciones de regularización de usos irregulares de suelo que contempla el PGMO 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.

Tal y como se ha expuesto, el importe total de la inversión necesaria para el desarrollo urbanístico del ámbito/unidad de ejecución "S CN 3 LA VALENCIANA" se ha estimado en **6.697.394,47 €.** La repercusión de dicho importe sobre los diferentes parámetros del ámbito arroja los siguientes resultados:

Repercusión por superficie bruta .....43,91 €/m²s
Repercusión por edificabilidad máxima.....147,33 €/m²t

Por tanto, teniendo en cuenta los valores de repercusión estimados que pueden alcanzar los terrenos en función del aprovechamiento objetivo/lucrativo otorgado por el planeamiento una vez culminado el proceso de regularización, superiores a la repercusión de los costes de urbanización por aprovechamiento que han de soportar los terrenos, se puede concluir que queda acreditada la viabilidad económica de la actuación en su conjunto.

Repercusión por aprovechamiento subjetivo (90% medio): .....136,40 €/u.a.

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.

2.4.4 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*

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 156

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. En el caso de " La Valenciana" el valor del 10% del aprovechamiento total asciende a 5.455,60 u.a. se plantea el abono por su valor en metálico, ya que no hay previsión del VPO y no hay suelo vacante donde localizar los derechos, dado el alto grado de colmatación de la edificación.

b) La superficie total urbanizada de los viales y áreas libres, así como de la parcela destinada a SIPS, también los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

En el caso de "La Valenciana" los sistemas locales son los siguientes:

Espacios libres	2.110,37 m²
Viario	17.654,73 m²
SIPS	2.999,11 m²

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.

No se prevén indemnizaciones

2.4.5 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 extremada fragmentación de la

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 156

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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 156

NORMATIVA URBANÍSTICA

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 156

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 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.

3.2 AMBITO DE APLICACION

Artículo 2
Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el sector, delimitado por el PGMO, 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.

3.3 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 156

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.

3.4 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.

3.5 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:
  - UAS 0.0
  - UAS 0.1
  - CJ-2x.
  - CJ-2.1.
- 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 complexión de la red viaria.
- Y, en general, todas aquellas cuestiones que escapan 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 regirán por lo señalado al efecto en el Plan General y la demás normativa al respecto.

Artículo 8. Obras de edificación

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 156

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.

3.6 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-0.0

Aplicada a las parcelas así designadas en el plano de zonificación plano 11son las parcelas 1A, 11B y 11C de la unidad de ejecución UE-1 Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGMO, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:

9.1.1.- *Parcela mínima*.
Por ser parcelas físicamente delimitada preexistentes con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal, se admite su configuración como parcelas independientes, no siendo para este supuesto de aplicación el artículo 10.7.3.1 de la Normativa-Ordenanza del PGMO 92.
Estas parcelas tienen una superficie inferior a 400 m^2.

9.1.2. Edificabilidad.
Se establece la edificabilidad máxima de 0,35 m^2/m^2 sobre parcela neta.
9.1.3. Edificaciones existentes.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal 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-0.1

Aplicada a las parcelas así designadas en el plano de zonificación plano 11 son las parcelas 1, 2, 3-11, 11A, 12-56, 57, 58-59, 62-65, 66, 67-92 de la unidad de ejecución UE-1. de la unidad de ejecución UE-1. Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGMO, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:
Se engloban dentro de esta tipología las parcelas físicamente delimitadas con superficies > 400 m^2, aunque no cumplan la longitud de frente mínimo.

9.2.1.- *Parcela mínima*.
Las parcelas mínimas a efectos únicamente de segregación, deben tener una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

SUBZONAS	*PARCELA MIN. (m^2)*	*FRENTE MIN. (metros)*
UAS-0.1	*400*	*16*

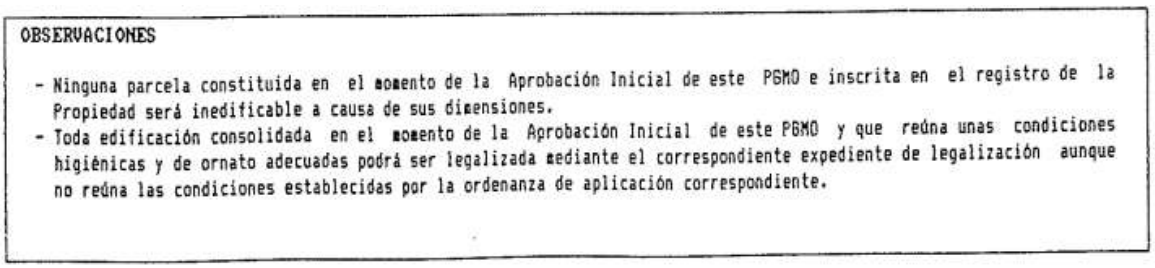
9.2.2. Edificabilidad.
Se establece la edificabilidad máxima de 0,33 m^2/m^2 sobre parcela neta.
9.2.3. Edificaciones existentes.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 156

9.1. Tipología CJ-2x

Se plantea esta tipología con el objetivo de regularizar parcelario constituido y edificación existente prescrita, en el que es no es posible asociar una parcela a una única vivienda. Son parcelas que actualmente están inscritas en el registro de la propiedad con división horizontal y se plantea que queden las edificaciones en régimen de división horizontal sobre parcela común.

De este modo, se pretende poder reconocer la situación de hecho (edificación y parcela). Este objetivo es congruente con el marcado por el PGMO 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 57y 60 de la unidad de ejecución UE-1.

Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGMO, 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 con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal y que han sido calificadas con esta variante en el presente PRI. No así para las nuevas parcelaciones. Se admite en estas parcelas 2 viviendas sobre una única parcela.

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 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal 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-2.1

Aplicada a las parcelas 93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, y 94.2.(Parcelas de la unidad de ejecución UE-2)

Se aplicará íntegramente el capítulo V " Ordenanza Ciudad Jardín. del Título X del PGMO, artículos 10.5.1 a 10.5.9, a excepción del parámetro de edificabilidad.

9.3.1 Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0.465 m2/m2 sobre la parcela neta

Se transcriben a continuación los artículos del PGMO antes referido, en lo que concierne a la parcela.

Artículo 10.5.3.- Condiciones particulares de la parcelación.

1. La parcela mínima edificable para las distintas subzonas se establece en:
- Ciudad Jardín 1 ..... 1.800 m2.
- Ciudad Jardín 2 ..... 1.000 m2.
- Ciudad Jardín 3 ..... 1.000 m2.
- Ciudad Jardín 4 ..... 500 m2.
- Ciudad Jardín 5 ..... 500 m2.
- Ciudad Jardín 6 ..... 500 m2.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 156

2. Parcela mínima por número de viviendas.
Asimismo, se establece una relación entre estas superficies de parcela mínima y densidad máxima de viviendas correspondientes a cada una de las subzonas:
- Ciudad Jardín 1 ..... 450 m2/viv.
- Ciudad Jardín 2 ..... 220 m2/viv.
- Ciudad Jardín 3 ..... 120 m2/viv.
- Ciudad Jardín 4 ..... 90 m2/viv.
- Ciudad Jardín 5 ..... 70 m2/viv.
- Ciudad Jardín 6 ..... 50 m2/viv.
3. Parcela máxima, dimensión y forma.
El tamaño de la parcela debe además cumplir las siguientes condiciones:
a) Ser capaz de inscribirse en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.
b) No tener ninguna dimensión superior a los 80 metros lineales. En parcelas de formas no regulares su forma tendrá que cumplir que la distancia entre dos puntos cualquiera no podrá ser superior a los 100 metros lineales.

Nota sobre edificaciones existentes.

Como fecha de referencia para admitir las legalizaciones de parcelas y edificios físicamente preexistentes se toma la de 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal.
Dicho criterio, se toma en base a la determinación de fecha de referencia, de las modificaciones puntuales del PGMO tramitadas por el ayuntamiento, para la regularización de agrupación de viviendas irregulares, tramitadas con posterioridad al anulado PGMO de 2012, que como se puede observar por la justificación de su procedencia y formulación es objetivo principal del presente documento.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a dicha fecha 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.

3.7 SISTEMA DE EJECUCION

Artículo 10. Justificación del sistema de actuación
Según lo expuesto en el apartado 2.3.1del presente documento, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de compensación. Todo ello en cumplimiento del artículo 217 del Reglamento General de la LISTA

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 las unidades. No obstante, en este caso este 10% se verá incrementado en la UE2 y disminuido en la UE1, en la misma proporción que los excesos y defectos de las dos unidades por compensaciones internas
c) No se dan excesos de aprovechamiento en el global de las dos unidades.
2- Costear y ejecutar la urbanización de las Unidades de Ejecución en los plazos previstos, participando en la proporción de los aprovechamientos que le corresponda a cada uno.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 156

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 las Unidades de Actuación, en tanto no sea esto 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 156

ANEXOS

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 156

4 ANEXOS

4.1 INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

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

Apemsa
AGUAS DEL PUERTO EMPRESA MUNICIPAL, S.A.
AURORA, 1 - 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA
TELEFONO: 956 86 04 80
FAX: 956 85 46 53

Apemsa Registro SALIDA
FECHA: 22 ENE 2018 NUM.

22 de Enero de 2018

ESTUDIO BRB ARQUITECTURA

11.500 - El Puerto de Santa María (CÁDIZ)

ASUNTO: INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE LA UNIDAD URBANÍSTICA ARGT–03 "LA VALENCIANA".

En respuesta a su escrito de solicitud de información sobre las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la unidad urbanística ARGT-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.

AGUAS DEL PUERTO Apemsa EMPRESA MUNICIPAL S.A.

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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 156

SEVILLANA ENDESA
El Puerto de Santa María

, con domicilio en ésta, calle San Sebastián, 24, en calidad de representante del equipo técnico-jurídico responsable del desarrollo de la unidad ARGT-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 ello 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.

Los 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 m²	5	> 5.750

Esperando su respuesta, reciban un saludo.

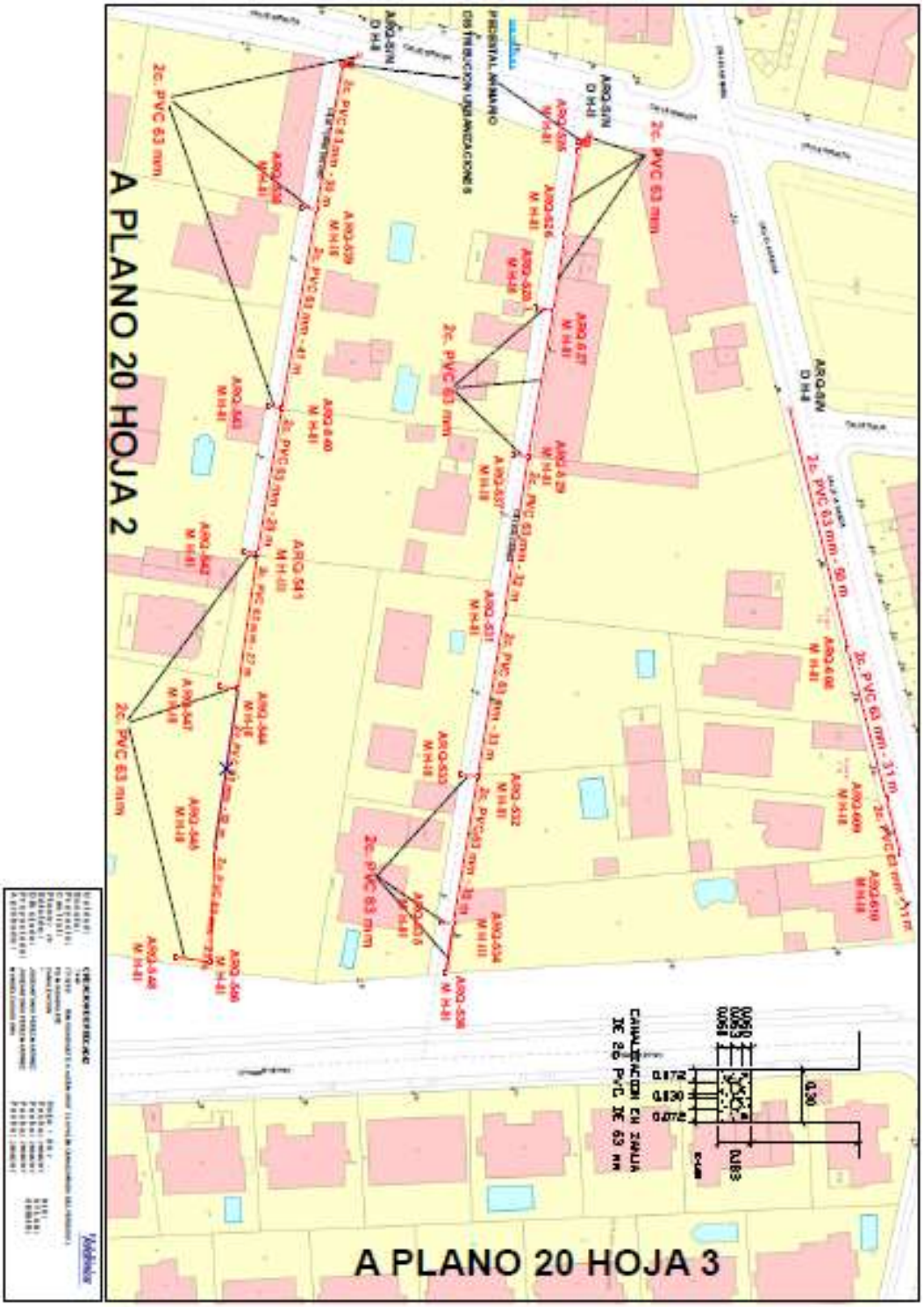
Manuel J. Basallote Neto
Arquitecto
El Puerto de Santa María, agosto de 2017

endesa
11 SET. 2017
ENTRADA
PTO. STA. MARIA Nº

Como puede observarse, tras SIETE 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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 156

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.



Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 156

4.2 CUESTIONES DE ÍNDOLE MEDIOAMBIENTAL

4.2.1 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 PGMO, 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).

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 156

4.3 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).

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 156

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 (UE-1+UE-2)	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 ARGT 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, abril de 2024

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 156

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

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Solería de Granito o similar
Color: Gris
Resbaladicidad: 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).

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 156

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 ancho1,50 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 o	--		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		
		Longitud	= Encuentro calzada vado o	--		
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					No hay	

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)	No hay

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 156

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 o	-	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 o diagonal	5,00 x 2,20 m+ ZT(1)	--		
	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				

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFDHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 156

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		--	105º		
	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.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		Cumple
	No enterrados	Altura parte inferior	1,40 m	--		
		Altura de elementos	0,90 m	--		

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 156

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.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 156

CARTOGRAFÍA

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 156

5 CARTOGRAFÍA

01. Situación.

02. Ordenación en PGMO.

03. Topográfico

04. Estructura de la propiedad y Ámbito de actuación.

05. Elementos existentes

06. Red de Saneamiento existente

07. Red de Abastecimiento existente.

08. Red de Electricidad existente BT y MT

09. Red de Telecomunicaciones existente

10.1. Ordenación

10.2. Ordenación. Superposición parcelas existentes y parcelas resultantes.

11. Zonificación.

12. Delimitación de Unidades de Ejecución

13.1. Red viaria 1/4.

13.2. Red viaria 2/4.

13.3. Red viaria 3/4.

13.3. Red viaria 3/4.

13.4. Red viaria 4/4.

14.1. Perfiles viarios propuestos 1/5.

14.2. Perfiles viarios propuestos 2/5.

14.3. Perfiles viarios propuestos 3/5.

14.4. Perfiles viarios propuestos 4/5.

14.5. Perfiles viarios propuestos 5/5.

15.1. Red de saneamiento fecales propuesta 1/4.

15.2. Red de saneamiento fecales propuesta 2/4.

15.3. Red de saneamiento fecales propuesta 3/4.

15.4. Red de saneamiento fecales propuesta 4/4.

16.1. Perfiles de saneamiento fecales 1/4.

16.2. Perfiles de saneamiento fecales 2/4.

16.3. Perfiles de saneamiento fecales 3/4.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 156

16.4. Perfiles de saneamiento fecales 4/4.

17.1 Red de saneamiento pluviales propuesta 1/4.

17.2 Red de saneamiento pluviales propuesta 2/4.

17.3 Red de saneamiento pluviales propuesta 3/4.

17.4 Red de saneamiento pluviales propuesta 4/4.

18.1. Perfiles de saneamiento pluviales 1/4.

18.2. Perfiles de saneamiento pluviales 2/4.

18.3. Perfiles de saneamiento pluviales 3/4.

18.4. Perfiles de saneamiento pluviales 4/4.

19.1. Red de abastecimiento1/4.

19.2. Red de abastecimiento 2/4.

19.3. Red de abastecimiento 3/4.

19.4. Red de abastecimiento 4/4.

20.1. Red eléctrica de BT. Canalizaciones1/4.

20.2. Red eléctrica de BT. Canalizaciones2/4.

20.3. Red eléctrica de BT. Canalizaciones3/4.

20.4. Red eléctrica de BT. Canalizaciones4/4.

21.1. Red eléctrica de BT. Circuitos 1/4.

21.2. Red eléctrica de BT. Circuitos 2/4.

21.3. Red eléctrica de BT. Circuitos 3/4.

21.4. Red eléctrica de BT. Circuitos 4/4.

22.1. Red de alumbrado público. Canalizaciones 1/4.

22.2. Red de alumbrado público. Canalizaciones 2/4.

22.3. Red de alumbrado público. Canalizaciones 3/4.

22.4. Red de alumbrado público. Canalizaciones 4/4.

23.1. Red de alumbrado público. Circuitos 1/4.

23.2. Red de alumbrado público. Circuitos 2/4.

22.3. Red de alumbrado público. Circuitos 3/4.

23.4. Red de alumbrado público. Circuitos 4/4.

24.1. Red de telecomunicaciones 1/4.

24.2. Red de telecomunicaciones 2/4.

24.3. Red de telecomunicaciones 3/4.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 156

24.4. Red de telecomunicaciones 4/4.

25.1. Tráfico y accesibilidad 1/4.

25.2. Tráfico y accesibilidad 2/4.

25.3. Tráfico y accesibilidad 3/4.

25.4. Tráfico y accesibilidad 4/4.

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 156

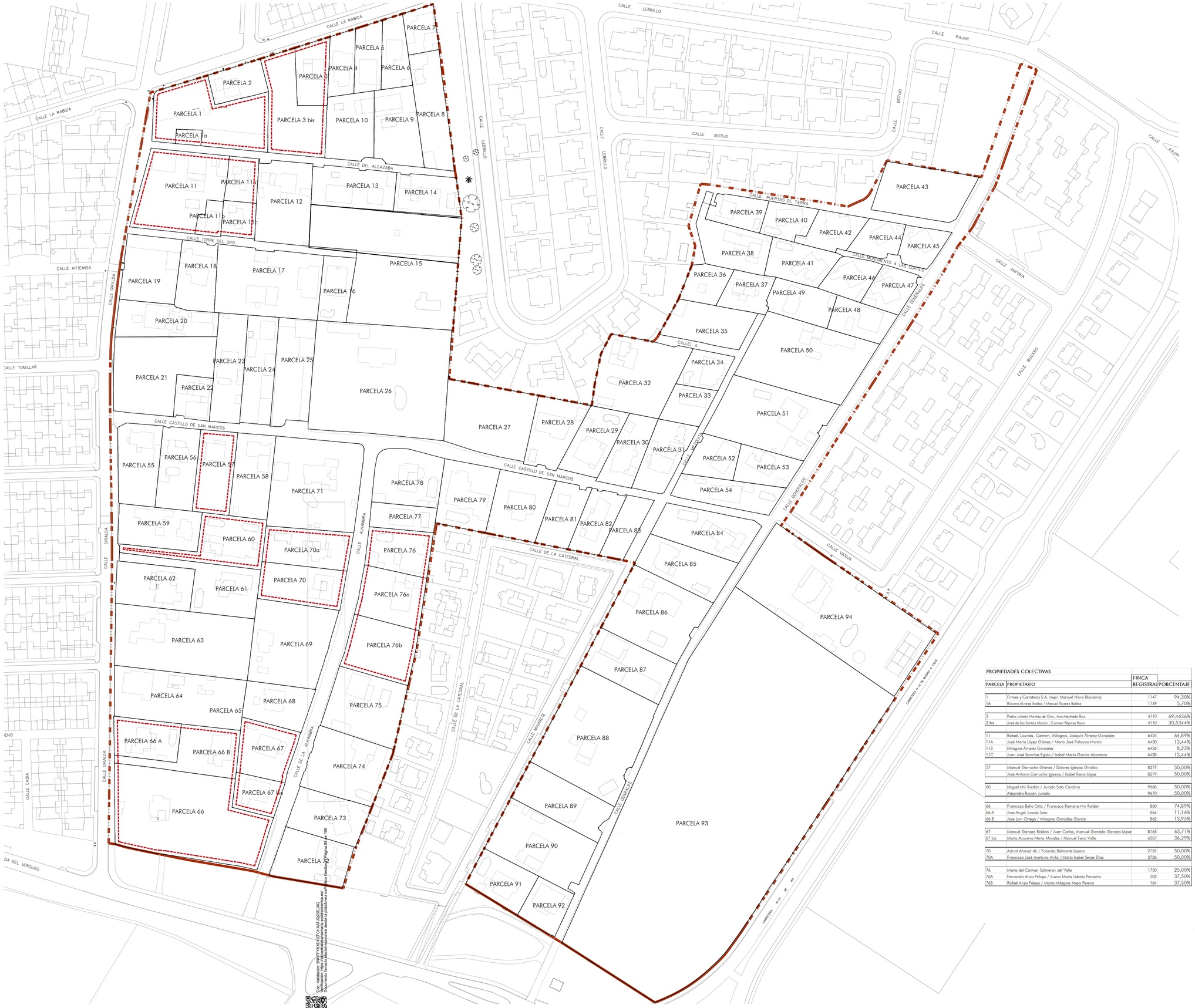
RESUMEN EJECUTIVO

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 156

6 RESUMEN EJECUTIVO

Se adjunta en documento aparte

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 156



ARGT 03-La Valenciana		
PARCELA	PROPIETARIO	SUELO REGISTRAL
1	Firmes y Carreteras S.A. (repr. Manuel Novo Blandino)	1.828,52
1A	Bibiana Álvarez Ibañez / Manuel Álvarez Ibáñez	119,26
2	Manuel Almagro Estrada / Inmaculada Herrera Morales	566,68
3	Pedro Lobato Montes de Oca , Ana Mechado Ruiz	635,23
3 bis	José de los Santos Morón , Carmen Raposo Ruso	1.385,75
4	Mª José Mascarell Inta, Carlos,Enrique,Juan, Julián Ayala Mascarell	527,04
5	Araceli Cabrero Ruiz y otros*	559,37
6	Gilberto Luis Parra Vazquez / Isabel Macias Aranda	570,96
7	Jose María Peinado Perez / María Milagros Cordero Arcila	440,08
8	Juan Carlos Glez.Suano-Susana Bollullo Prado-Manuel Soto Arroyo	1.105,37
9	Jorge Macpherson Snyder	981,77
10	Jesus María Barcenilla Nieto / Rosa María Bustelo Contento	1.048,18
11	Rafael, Lourdes, Carmen, Milagros, Joaquín Álvarez González	1.888,64
11A	José María López Gómez / María José Palacios Morón	445,16
11B	Milagros Álvarez González	248,35
11C	Juan José Sanchez Egido / Isabel María García Alcantara	394,54
12	Joaquin Jarque Ahucha / M Trinidad Corbacho Adriaque	1.374,37
13	José Luis Ramos Márquez / Carmen Martín Jiménez y otros*	1.039,12
14	José Manuel Gil González	802,54
15	Mark Alexander Reece	4.406,98
16	Juan Manuel Padilla García / Rocío Perea Andana	661,05
17	Eugenio Jose Rodríguez Romero / María Francisca Romojaro	2.146,92
18	Santiago Lareo de la Cierva	818,68
19	Jose Joaquin Perez Gravan / María Joseña Moreno Gomez	1.083,36
20	Yurena González Fernández	978,47
21	Josefa Cordero Manganza	1.828,57
22	Rosario Fátima Delgado Garcia / Manuel Valerión Segura	496,94
23	Daniel Mcpherson Snyder	971,10
24	Hortensia María Camacho Heredia y otros*	1.055,06
25	Isabel Delgado Escribano	1.164,42
26	J.Suazo S.L. y Jumbo Speed S.L.	4.622,09
27	Manuel, Carlos Villatoro y Roberto Vara Villatoro	1.794,41
28	María Dolores Siloniz Fernandez / Jose Manuel Pico Tosar	959,67
29	Macarena Rubiales Rojas	880,37
30	Antonio de Pauda García González / María José Díaz Vázquez	711,11
31	Ramón Fernando García Gonzalez	833,77
32	Juan Manuel Serón Muñoz	1.904,03
33	Francisco Javier Suano Flores	488,15
34	Manuel J. Reina Carrasco / Eva Camas Carrasco	563,75
35	José Luis Ariza Cies / Francisca Serrano Martínez	1.035,71
36	Comunidad de Propietarios Urbañuz - Centro de Transformación	495,61
37	Emilio Hinojosa Castro	521,39
38	María del Mar Vargas Montaño / Jesús Neva Delgado	954,35
39	María del Mar Castellano Romero	539,03
40	Ismael Benítez Mateos	494,24
41	Juan Enrique Máximo Sendra / María Soledad Revuelto Corbellini	801,55
42	Francisco García Rebollo / Ana María Ortega Arana	569,32
43	Gordillo Muñoz Inmuebles SL	1.551,00
44	Isaac Ramos Pacheco / Encarnación Recamales Sánchez	485,72
45	Manuel Jesús Gassin Ordoñez y otros*	471,46
46	María del Carmen Magueda Moresco / Francisco Muñoz Mora	585,31
47	Milagros González Forte	546,97
48	Santiago Neva Delgado / Dolores Rodríguez Ares	749,18
49	Juan Carlos Neva Delgado y otros*	567,88
50	Eduardo Armada Dorda / EmmaWard	2.436,89
51	Pilar Cruz Portugues	2.036,51
52	Rafael García Arana /Gloria González Agudelo	567,73
53	Antonio Ruiz Ruano Vida	631,66
54	Milagros Teresa Gomez Galvez /Felix Perez Sanchez	847,45
55	Ramón Moreno Gil de Rebolleño / Rosa María Aguilar Ruiz Herrera	1.007,08
56	Francisco Bioque Gómez / María Auxiliadora Medina Garcia	949,01
57	Manuel Garrucho Gómez / Dolores Iglesias Giraldo*	927,01
58	Jose Antonio Astorga González / Almudena Rincón Jurado	1.009,16
59	María Leonor Moreno Basallote	1.033,30
60	Miguel Mir Roldán / Jurado Soto Carolina*	1.282,16
61	Jose Luis Hernández Luaces / María del Carmen Mate Macias	1.205,36
62	Jose Ramón Invernón Melian / María Matilde Santiago Cossi	1.015,85
63	M Leticia García Rodriguez y otros*	2.579,91
64	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	1.478,55
65	Javier Carlos Lacave Granados / M Lourdes González Bohorquez	662,23
66	Francisco Bello Ortiz / Francisca Ramona Mir Roldan	3.743,97
66 A	Jose Angel Jurado Soto	814,89
66 B	Jose Lavi Ortega / Milagros González García	1.050,91
67	Manuel Ganaza Roldan y otros*	880,40
67 bis	María Azucena Mena Morales / Manuel Feria Valle	476,60
68	Davide Salaniti / Maria José Jaen Moreno	753,89
69	Fernando Marín-Sebastian Marín Ricón / Encarnación Alvarez Siles	1.963,33
70	Ashraf Ahmed Ali / Yolanda Belmonte Lazaro	836,40
70A	Francisco José Acebuno Avila / María Isabel Seijas Diaz	1.013,49
71	María Antonia Calatayud García	2.367,72
72	Angel Gurrea López / Rosa Salas García	1.077,15
73	Pablo Leandro Fernández Galán / Marina Pita Pereira	947,65
74	José Castilla Gómez / Eloisa Guerrero Montero	1.512,33
75	Alexis Mateos Jiménez	1.456,87
76	María del Carmen Salmeron del Valle	853,49
76A	Fernando Ariza Pelayo / Juana María Lobato Penacho	1.021,08
76B	Mario Alberto Portillo Oses / Mª Ángeles Remírez Díaz	1.159,53
77	José Luis Sambruno Menacho / Laura Rincón Gerez	517,07
78	Manuel Jaen Vergara / María del Carmen Moreno Moreno	1.109,95
79	Fernando Celorio Benedicto	1.062,71
80	Arensol Arrendamientos S.L.	1.095,35
81	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	680,68
82	Andres Miguel Jiménez López / Ana María Rios Ortega	679,86
83	Antonio Rios Martín / Juana Ortega García	784,81
84	Juan Rosal Obrador / Genoveva Seijas Díaz	1.230,36
85	María del Carmen Carmona Fernández y otros	1.134,43
86	Jose Ignacio Fernández Varela	1.859,84
87	Josefa Pérez Sánchez	1.212,89
88	Juan Manuel Zaragaza Moreno y otros	3.125,75
89	Rivanorte S.L.	1.167,06
90	Agustín Fernández Dosal	1.779,77
91	José González Gómez y otras	823,64
92	Francisco González Delgado / María de los Milagros Bernal González	585,93
93	SABYANT S.A. (REPRESENTADO POR Monserrat Hoces)	20.621,10
94	Valentín Jiménez López / Cristina rubio Navarro	4.568,84
95	Varios propietarios (calle Alcazaba, ver nota simple)	385,00
	Total registral	140.723,09

PROPIEDADES COLECTIVAS

PARCELA	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	PORCENTAJE
1	Firmes y Carreteras S.A. (repr. Manuel Novo Blandino)	1147	94,30%
1A	Bibiana Álvarez Ibañez / Manuel Álvarez Ibáñez	1149	5,70%
3	Pedro Lobato Montes de Oca , Ana Mechado Ruiz	4110	69,4656%
3 bis	José de los Santos Morón , Carmen Raposo Ruso	4110	30,5344%
11	Rafael, Lourdes, Carmen, Milagros, Joaquín Álvarez González	6424	64,89%
11A	José María López Gómez / María José Palacios Morón	6430	13,44%
11B	Milagros Álvarez González	6426	8,23%
11C	Juan José Sanchez Egido / Isabel María García Alcantara	6428	13,44%
57	Manuel Garrucho Gómez / Dolores Iglesias Giraldo	8277	50,00%
	José Antonio Garrucho Iglesias / Isabel Recio López	8279	50,00%
60	Miguel Mir Roldán / Jurado Soto Carolina	9668	50,00%
	Alejandro Rincón Jurado	9670	50,00%
66	Francisco Bello Ortiz / Francisca Ramona Mir Roldan	860	74,89%
66 A	Jose Angel Jurado Soto	864	11,16%
66 B	Jose Lavi Ortega / Milagros González García	862	13,95%
67	Manuel Ganaza Roldan / Juan Carlos, Manuel Gonzalo Ganaza López	8165	63,71%
67 bis	María Azucena Mena Morales / Manuel Feria Valle	6507	36,29%
70	Ashraf Ahmed Ali / Yolanda Belmonte Lazaro	2728	50,00%
70A	Francisco José Acebuno Avila / María Isabel Seijas Diaz	2726	50,00%
76	María del Carmen Salmeron del Valle	1750	25,00%
76A	Fernando Ariza Pelayo / Juana María Lobato Penacho	302	37,50%
76B	Rafael Ariza Pelayo / María Milagros Mesa Pereira	164	37,50%

FINCAS MATRICES

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION: 152.536,44 m2

PLANO 04

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

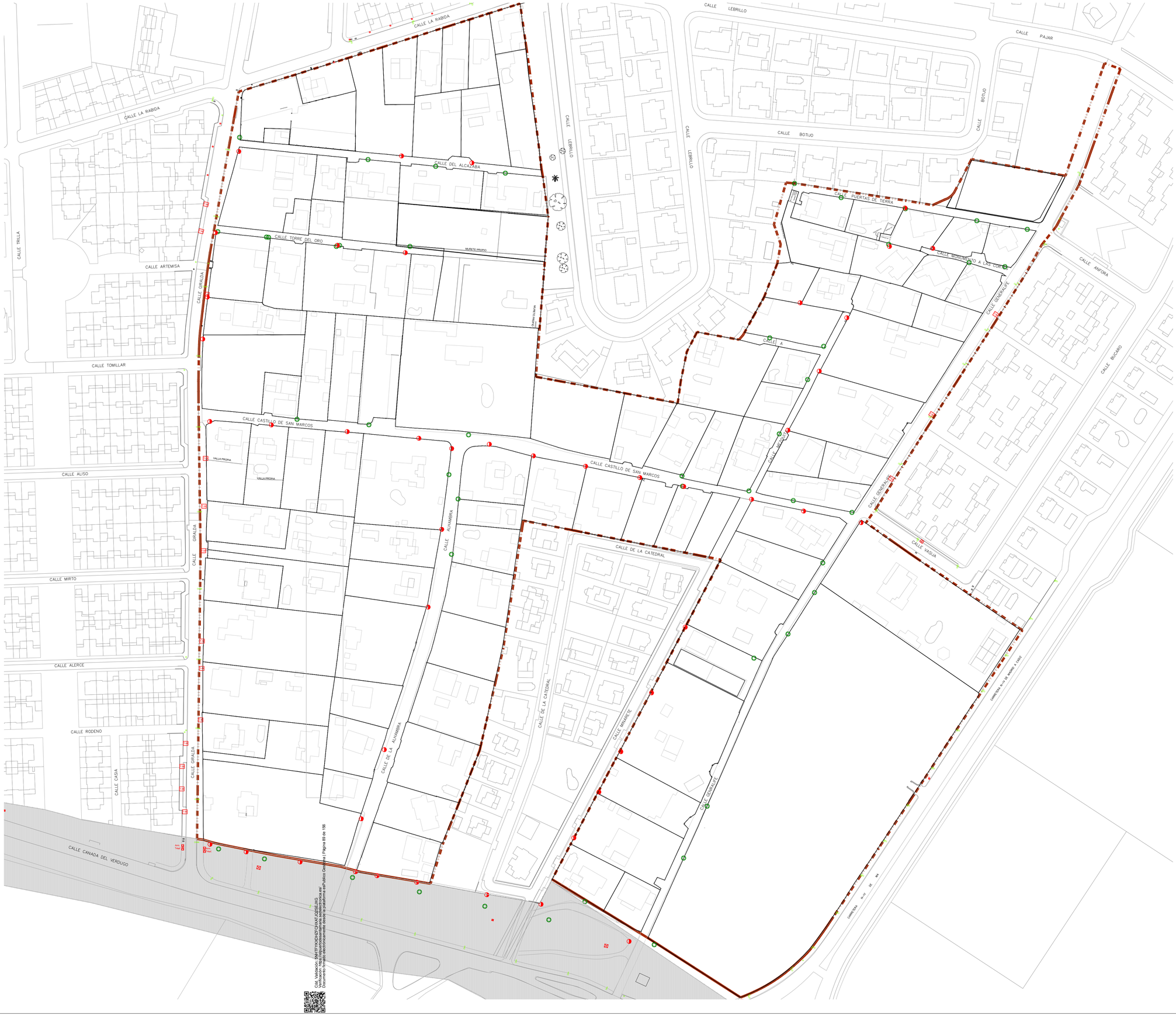
Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vazquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)



LEYENDA DE ELEMENTOS EXISTENTES

SIMBOLOGÍA

- ÁRBOLES
- POSTE METÁLICO DE ELECTRICIDAD
- POSTE DE HORMIGON B.T.
- POSTE DE MADERA DE RED DE TELEFONÍA
- POSTE DE HORMIGÓN DE RED DE TELEFONÍA
- VIA PECUARIA CAÑADA DEL VERDUGO CÓDIGO 11027002.

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

Cód. Validación: 3NTTYKXDH2FCHXAT4ZE5EJXG
Verificación: https://elportaldesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 156

PLANO 05

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ELEMENTOS EXISTENTES

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vazquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXISTENTE
- RED DE FECALES EXISTENTES
- RED UNITARIA EXISTENTES
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)
- S ARQUETA DE SANEAMIENTO

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 06

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 07

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP.: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

Promotor:

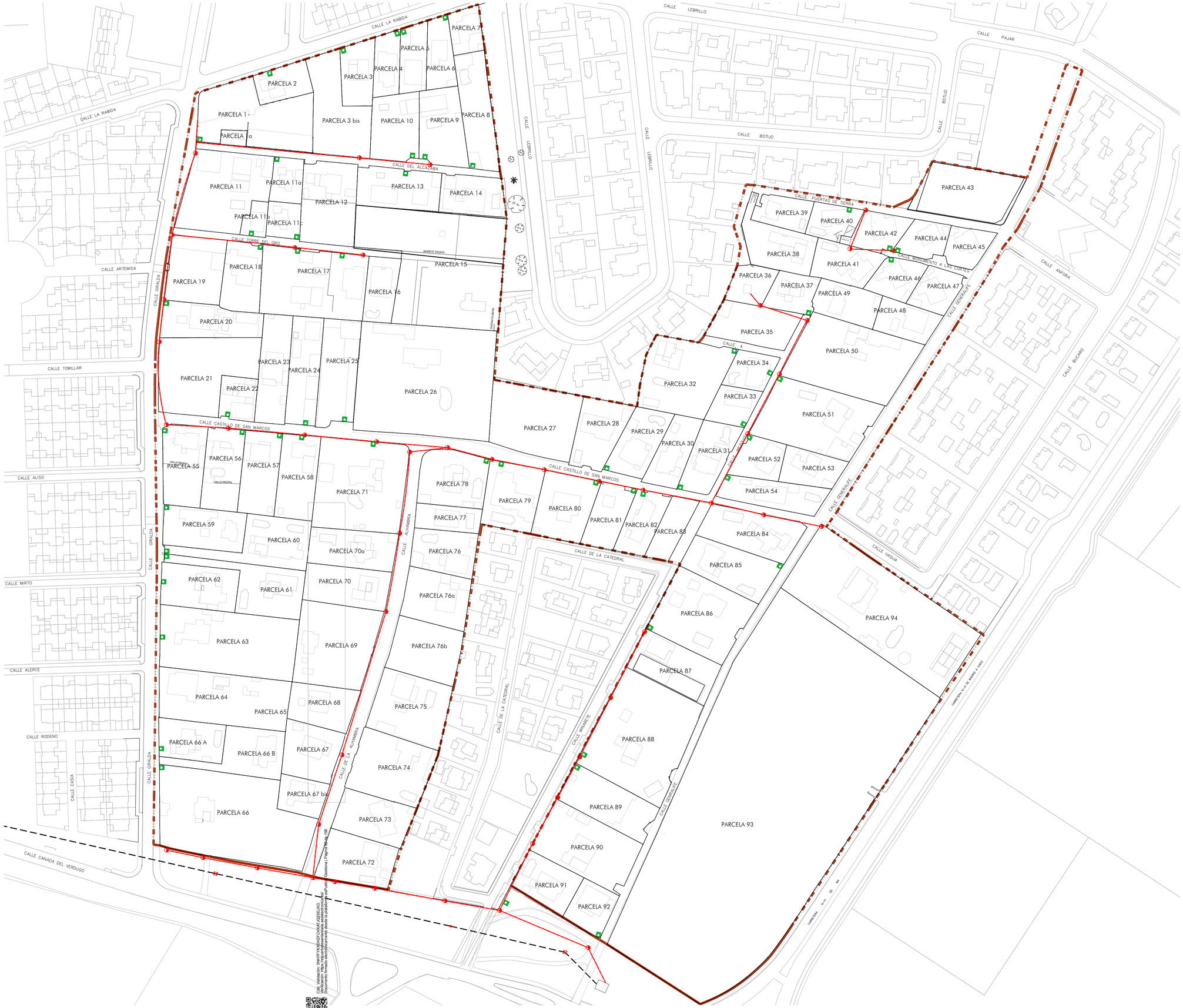
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Cód. Validación: 5N4TFYKXDHZFCHXAT2Q25EJVX | Verificación: https://elportaldocumental.dadeb.gal/ | Página 91 de 156
Documento firmado electrónicamente dadeb.gal para el PortalDocumental



LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- RED SUBTERRANEA DE B.T.
- RED AEREA TRENZADA DE B.T.
- LINEA DOBLE CTO. AEREA DE M.T.
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- POSTE DE HORMIGON B.T.
- POSTE DE HORMIGÓN DE M.T.
- TORRE ELÉCTRICA M.T.
- MÓDULO DE CONTADORES ELÉCTRICOS
- ARQUETA ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

CSV: Validación: GN4TTPYXDHZTCFKKAT-XQ2SEJXG
Verificación: https://sedelectronica.dipucadiz.es/pfdocweb/ (introduzca el código de verificación)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 106

PLANO 08

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED ELECTRICA EXISTENTE BT y MT

Promotor:
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:
Isabel Ruiz Vazquez
(488 COA Cádiz)



LEYENDA RED DE TELEFONÍA (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- POSTE DE HORMIGÓN DE RED DE TELEFONÍA
- POSTE DE MADERA DE RED DE TELEFONÍA
- RED AÉREA DE TELEFONÍA
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO D
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO H
- ARMARIO DE TELEFONÍA

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 09

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN.3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Cód. Validación: 5NM1PYKQH2FDHXAT4ZQSEJUKG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 186

LEYENDA DE TIPOS DE TRAMADO EN VIARIO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- CALZADA: Paso de vehículos (ver plano 13: Red Viaria)
- BANDA PEATONAL DE CALLE COMPARTIDA EN SECCIÓN TIPO (ver plano 13: Red Viaria)
- CALZADA COMPARTIDA CON PREFERENCIA PEATONAL, EN SECCIÓN TIPO (ver plano 13: Red Viaria)

LEYENDA DE TIPOS DE TRAMADO EDIFICACIÓN

SIMBOLOGÍA

- USO RESIDENCIAL
- USO AUXILIAR
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

SUELO LUCRATIVO	**Total Suelo Lucrativo**	**129.472,36 m²**
ZV.1 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1	2.110,37 m²	
TOTAL ZONAS VERDES	2.110,37 m²	
SPIS.1 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 1	1.565,45 m²	
SIPS.2 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 2	1.433,66 m²	
TOTAL SIPS	2.999,11m²	
TOTAL DOTACIONAL	5.109,48 m²	
V FINCA DE VIARIO	17.654,73 m²	
CT FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	299,87 m²	
Total Cesiones	**23.064,08 m²**	
Total Unidad	**152.536,44 m²**	

DOTACIÓN DE ARBOLADO	1 árbol cada 50m² construidos
ÁRBOLES EN VIALES	279 Uds
ÁRBOLES EN ZONAS VERDES	175 Uds
Total árboles	**454Uds**

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 10.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ORDENACIÓN

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Cód. Validación: 5N4TFYKXDH7CH4YJ4Z2E5LKKS
Verificación: https://elportal.dipucadiz.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 170

ARGT-03 LA VALENCIANA

SUELO LUCRATIVO		**Total Suelo Lucrativo**	**129.472,36 m²**
ZV.1	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1	2.110,37 m²	
	TOTAL ZONAS VERDES	2.110,37 m²	
SPIS.1	SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 1	1.565,45 m²	
SIPS.2	SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 2	1.433,66 m²	
	TOTAL SIPS	2.999,11 m²	
	TOTAL DOTACIONAL	5.109,48 m²	
V	FINCA DE VIARIO	17.654,73 m²	
CT	FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	299,87 m²	
		Total Cesiones	**23.064,08 m²**
		Total Unidad	**152.536,44 m²**

LEYENDAS DE PARCELA

LÍMITES DE PARCELAS EXISTENTES

LÍMITES DE PARCELAS RESULTANTES

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 10.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

ORDENACIÓN

SUPERPOSICION PARCELAS APORTADAS CON RESULTANTES

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN. 3 La Valenciana

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Cod. Validación: 3NHTFYKXDHZFCHXAT-Q2SEEJUXG
Verificación en https://portalciudadano.elpuertodesantamaria.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico | Página 5 de 106



SUPERFICIES NETAS FINALES DE PARCELA	TIPOLOGÍA		ÍNDICE EDIFICABILIDAD	PARCELAS INCLUÍDAS
UE-1				
PARCELAS <400 m²		UAS-0.0	0,35 m²/m²	1A, 11B y 11C
		UAS-0.1	0,33 m²/m²	1, 2, 3-11, 11A, 12-56, 57, 58-59, 62-65, 66, 67-92.
		CJ 2x	0,33 m²/m²	1-56, 57, 58, 59, 61-92.
UE-2				
PARCELAS >1.000 m²		CJ-2.1	0,465 m²/m²	93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, 94.2.
		CENTRO DE TRANSFORMACIÓN		
		LÍNEA LÍMITE DE FINCA		

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION: 152.536,44 m²

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

Cód. Validación: 6N4TTYKDHZTCHXAT-Q2QSEJLKG
Verificación: https://elportaldelverdugo.sedelectronica.es/ | Fecha: 08/05/2024 08:47:47
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 186

PLANO 11

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/1000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN. 3 La Valenciana
ZONIFICACIÓN

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



ARGT-03 LA VALENCIANA

SUELO LUCRATIVO	**Total Suelo Lucrativo**		**129.472,36 m²**
ZV.1 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1		2.110,37 m²	
TOTAL ZONAS VERDES			2.110,37 m²
SPIS.1 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 1		1.565,45 m²	
SIPS.2 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 2		1.433,66 m²	
TOTAL SIPS			2.999,11 m²
TOTAL DOTACIONAL			5.109,48 m²
V FINCA DE VIARIO		17.654,73 m²	
CT FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN		299,87 m²	
	Total Cesiones		**23.064,08 m²**
	Total Unidad		**152.536,44 m²**

DOTACIÓN DE ARBOLADO — 1 árbol cada 50m² construidos

ÁRBOLES EN VIALES	279 Uds
ÁRBOLES EN ZONAS VERDES	175 Uds
Total árboles	**454Uds**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1_ U.E.1

SUELO LUCRATIVO	**Total Suelo Lucrativo**		**109.350,42 m²**
ZV.1 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1		2.110,37 m²	
TOTAL ZONAS VERDES			2.110,37 m²
TOTAL DOTACIONAL			2.110,37 m²
V FINCA DE VIARIO		12.703,35 m²	
CT FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN		299,87 m²	
	Total Cesiones		**15.113,59 m²**
	Total Unidad de Ejecución U.E.1		**124.464,01m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2_ U.E.2

SUELO LUCRATIVO	**Total Suelo Lucrativo**		**20.121,94 m²**
SPIS.1 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 1		1.565,451m²	
SIPS.2 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 2		1.433,66 m²	
TOTAL SIPS			2.999,11m²
TOTAL DOTACIONAL			2.999,11m²
V FINCA DE VIARIO		4.951,38 m²	
	Total Cesiones		**7.950,49 m²**
	Total Unidad de Ejecución U.E.2		**28.372,43 m²**

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

Cód. Validación: 6N4TTPYXDNZFCHXAT JQQSEJKG
Verificación en https://sede.dipucadiz.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 155

PLANO 12

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)



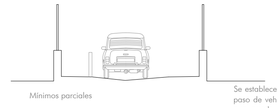
Cód. Validación: 6NHTFYXXDHZTCHXAT-JQQSEJLKG
Verificación: https://sedeelectronica.elpuertodesantamaria.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 106

SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



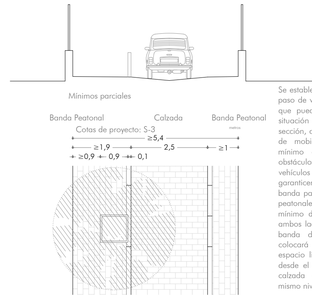
Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A y Partes de C/ PUERTA DE TIERRA,
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA



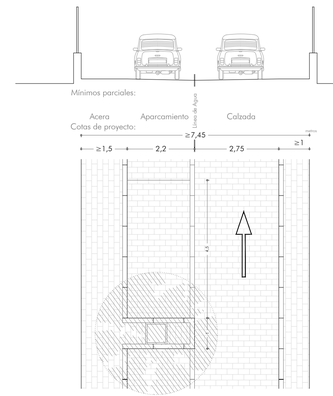
Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales. y ALCAZABA



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales. MARCOS



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO
13.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI

Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN: 3 La Valenciana
RED VIARIA 1/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)



CALLE BOTIJO

CALLE BOTIJO

CALLE LEBRILLO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE A

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GENERALIFE

CALLE ANFORA

CALLE BUCARO

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

S-ES.1

S-B.1

S-B.2

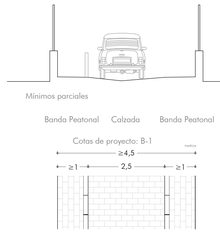
Ods Valencia:EX\ODHCH\AT\2024_XXS
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 186

SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



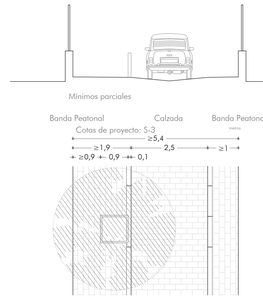
Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A y Partes de C/ PUERTA DE TIERRA,
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA



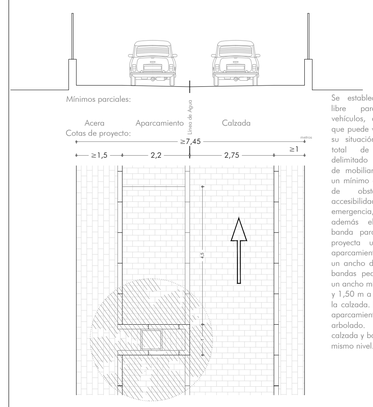
Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales. y ALCAZABA



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros)CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales. MARCOS



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 13.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA 2/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

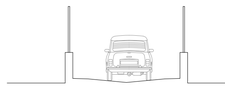
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 61
PARCELA 62
PARCELA 63
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 66
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 67 bis
PARCELA 68
PARCELA 69
PARCELA 70
PARCELA 70a
PARCELA 71
PARCELA 72
PARCELA 73
PARCELA 74
PARCELA 75
PARCELA 76
PARCELA 76a
PARCELA 76b
PARCELA 77
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 29

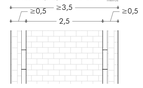
CALLE GIRALDA
CALLE ALHAMBRA
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE MINARETE
CALLE GENRALIFE

S-B.2
S-B.3

SECCIÓN TIPO S-ES.1(< 4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



Cotas de proyecto: S-ES.1

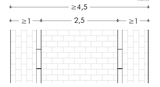


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A y Partes de C/ PUERTA DE TIERRA,
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA



Cotas de proyecto: B-1

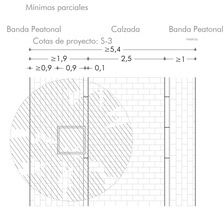


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales. y ALCAZABA

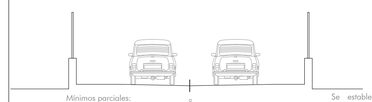


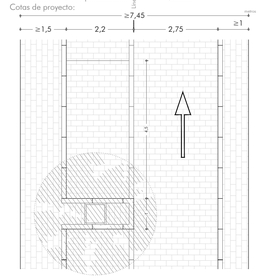
Cotas de proyecto: S-3



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales. MARCOS





Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.



Cód. Validación: 6NHTFYKXDNZFDHXAT4Z2SEJKG
Verificación: https://sede.dipalme.org/verifydocs.action
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 166

PLANO 13.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA 3/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

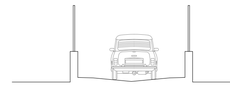
Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

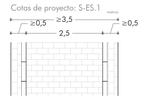


Cód. Validación: 6NITYKXDHZFCHXAT4Q25EJXXG
Verificación: https://sedelectronica.dipucr.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 156

SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



Cotas de proyecto: S-ES.1

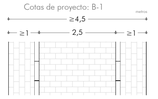


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A y Partes de C/ PUERTA DE TIERRA,
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA



Cotas de proyecto: B-1

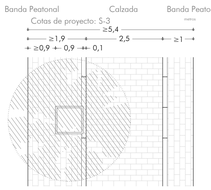


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales. y ALCAZABA

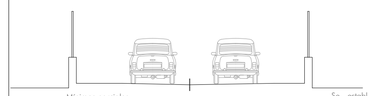


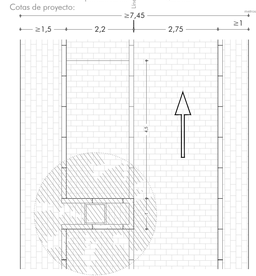
Cotas de proyecto: S-3



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales. MARCOS





Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO
13.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI

Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA 4/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vazquez
(488 COA Cádiz)

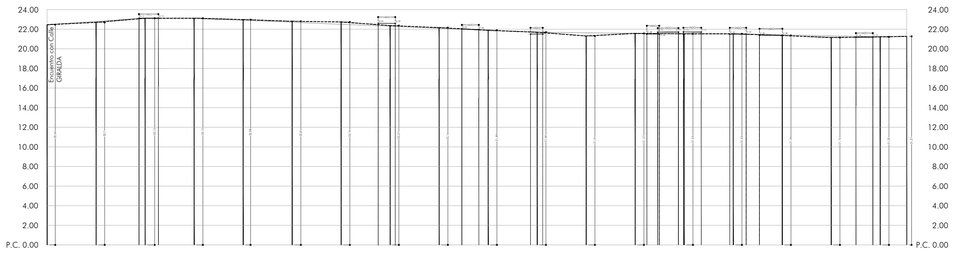
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

PERFIL TERRENO CALLE DEL ALCAZABA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

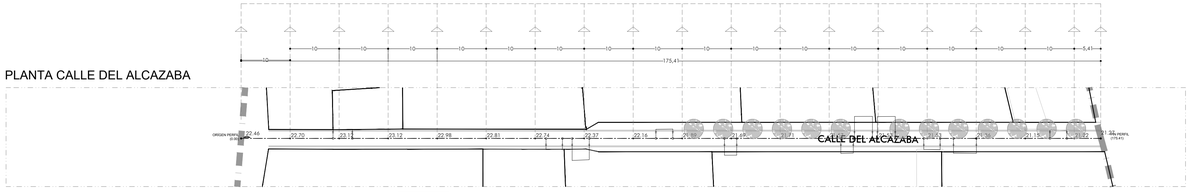
Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	22.46	22.70	23.12	23.12	22.92	22.71	22.51	22.30	22.10	21.89	21.69	21.63	21.57	21.55	21.53	21.43	21.32	21.22	21.27
Cotas Rasante Terreno Original	22.46	22.70	23.12	23.12	22.98	22.81	22.74	22.37	22.16	21.89	21.69	21.31	21.57	21.53	21.53	21.36	21.15	21.22	21.27
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	160.00	170.00	175.41
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	5.41
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

PLANTA CALLE DEL ALCAZABA

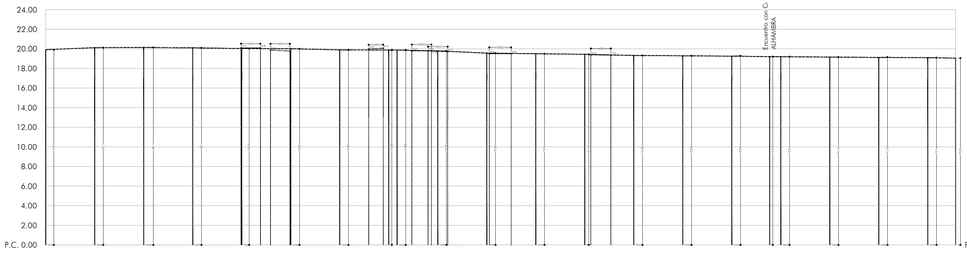


PERFIL TERRENO CALLE TORRE DEL ORO

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

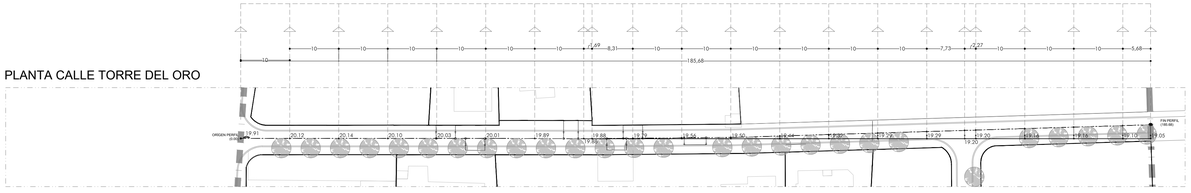
Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	19.91	20.12	20.14	20.01	20.03	20.01	19.89	19.88	19.88	19.79	19.56	19.50	19.44	19.34	19.30	19.25	19.22	19.21	19.16	19.12	19.08	19.05
Cotas Rasante Terreno Original	19.91	20.12	20.14	20.10	20.03	20.01	19.89	19.88	19.88	19.79	19.56	19.50	19.44	19.32	19.29	19.29	19.20	19.20	19.16	19.16	19.10	19.05
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	71.69	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	147.73	150.00	160.00	170.00	180.00	185.68
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.69	8.31	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	7.73	2.27	10.00	10.00	10.00	5.68
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

PLANTA CALLE TORRE DEL ORO

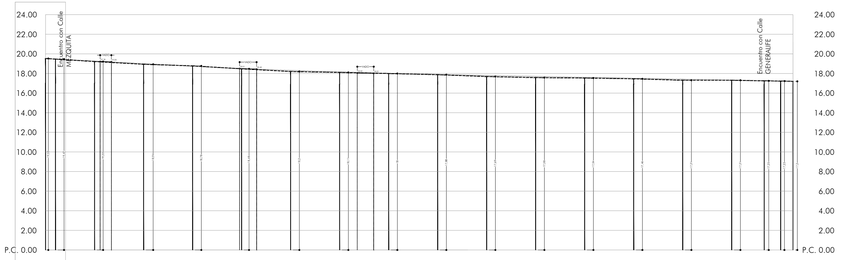


PERFIL TERRENO CALLE PUERTA DE TIERRA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

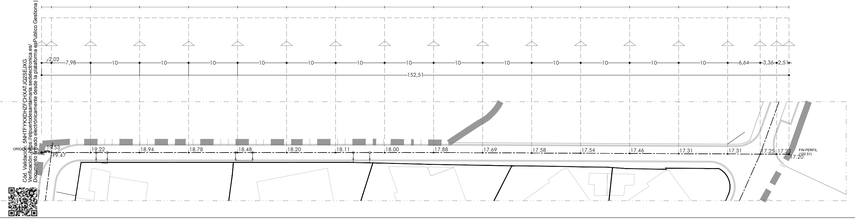
Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	19.53	19.47	19.22	19.01	18.74	18.48	18.32	18.16	18.00	17.90	17.81	17.71	17.61	17.52	17.42	17.32	17.26	17.22	17.20
Cotas Rasante Terreno Original	19.53	19.47	19.22	18.94	18.78	18.48	18.20	18.11	18.00	17.88	17.69	17.58	17.54	17.46	17.31	17.31	17.25	17.23	17.20
Distancias a Origen	0.00	2.02	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	146.64	150.00	152.51
Distancias Parciales	0.00	2.02	7.98	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6.64	3.36	2.51
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

PLANTA CALLE PUERTAS DE TIERRA

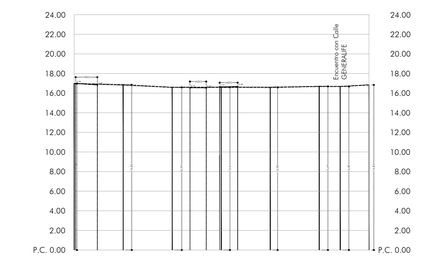


PERFIL TERRENO CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

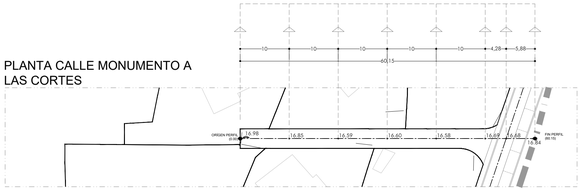
Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	16.98	16.79	16.59	16.65	16.64	16.67	16.68	16.84
Cotas Rasante Terreno Original	16.98	16.86	16.59	16.60	16.58	16.69	16.68	16.84
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	54.28	60.15
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	4.28	5.88
Numeracion de Perfiles	1	3	4	5	6	7	8	9

PLANTA CALLE MONUMENTO A LAS CORTES



PLANO 14.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-Cñd. 3 La Valenciana

PERFILES VIARIOS PROPUESTOS 1/5

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(468 COA Cádiz)

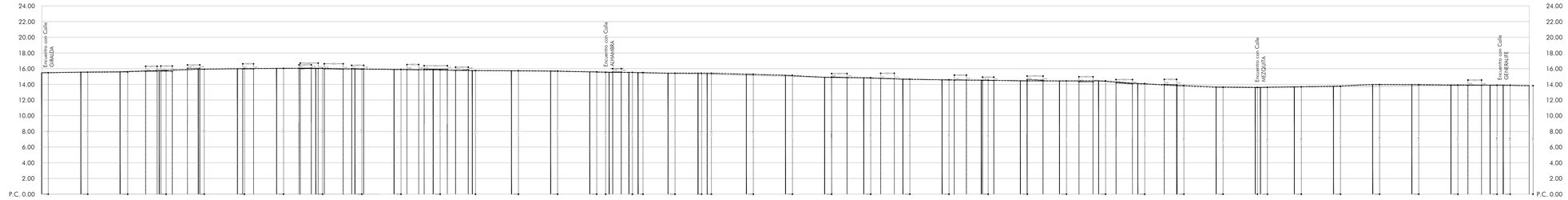
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

PERFIL TERRENO CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



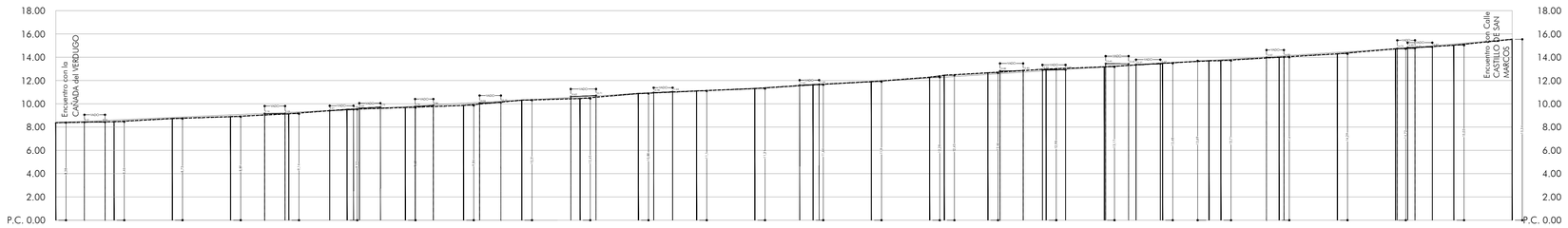
| | | |

PERFIL TERRENO CALLE ALHAMBRA

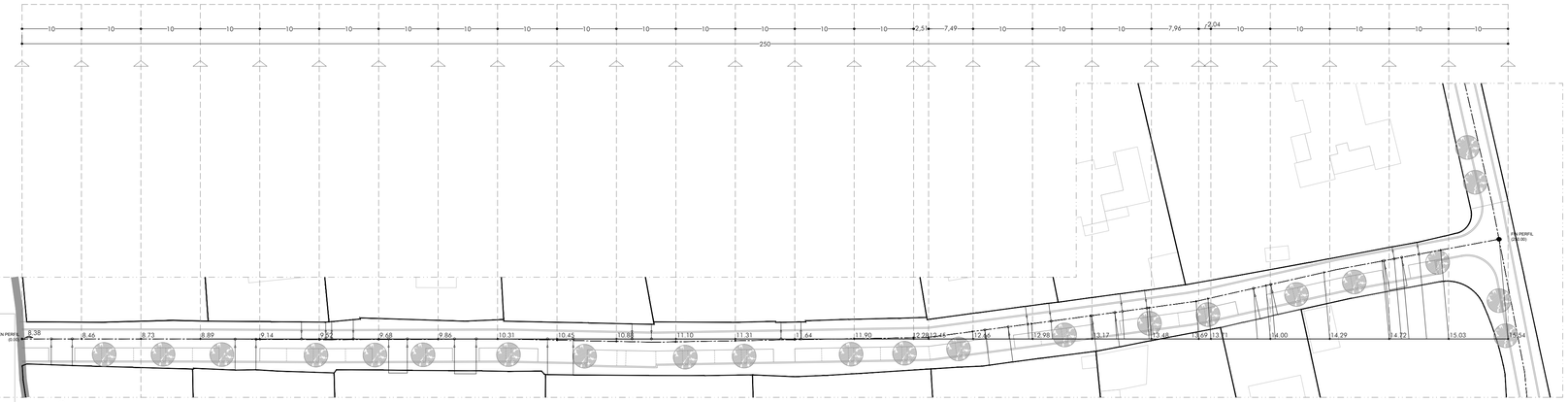
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



Cotas Rasante Terreno Modificado	8.38	8.60	8.82	9.04	9.26	9.49	9.76	10.04	10.31	10.60	10.88	11.09	11.31	11.60	11.90	12.22	12.30	12.53	12.85	13.16	13.48	13.73	13.79	14.10	14.41	14.72	15.13	15.54
Cotas Rasante Terreno Original	8.38	8.46	8.73	8.89	9.14	9.52	9.68	9.86	10.31	10.45	10.88	11.10	11.31	11.64	11.90	12.28	12.45	12.66	12.98	13.17	13.48	13.69	13.71	14.00	14.29	14.72	15.03	15.54
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	152.51	160.00	170.00	180.00	190.00	197.96	200.00	210.00	220.00	230.00	240.00	250.00
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	2.51	7.49	10.00	10.00	10.00	7.96	2.04	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28



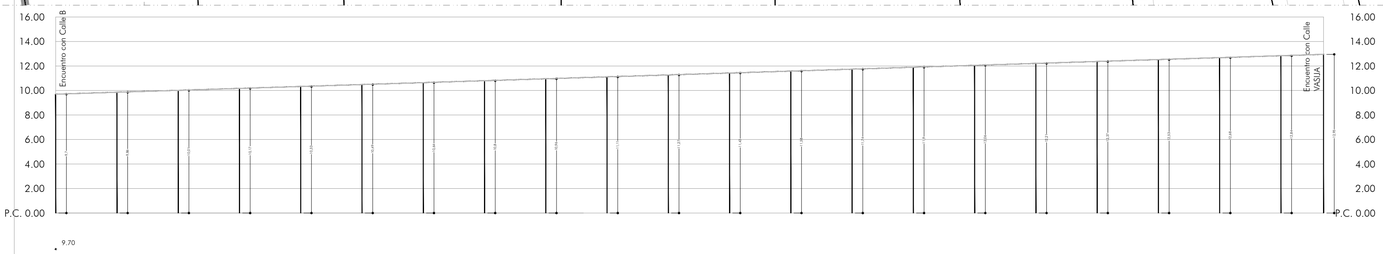
PLANTA CALLE ALHAMBRA

PERFIL TERRENO CALLE C

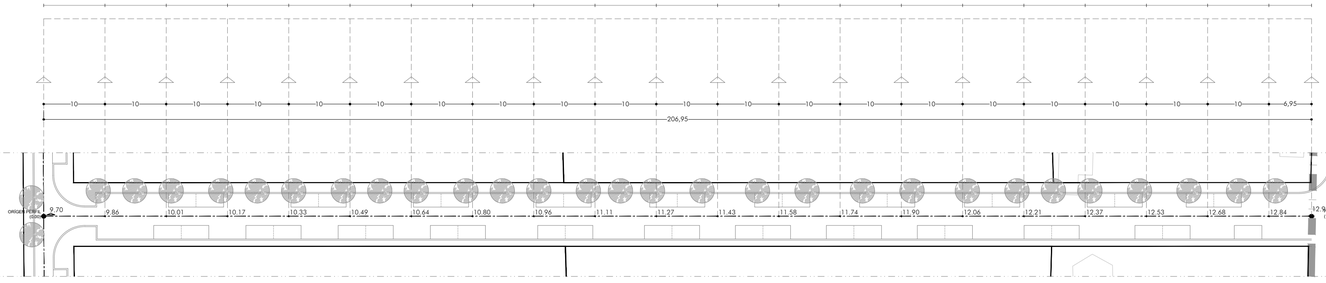
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



Cotas Rasante Terreno Modificado	9.70	9.86	10.01	10.17	10.33	10.49	10.64	10.80	10.96	11.11	11.27	11.43	11.58	11.74	11.90	12.06	12.21	12.37	12.53	12.68	12.84	12.95
Cotas Rasante Terreno Original	9.70	9.86	10.01	10.17	10.33	10.49	10.64	10.80	10.96	11.11	11.27	11.43	11.58	11.74	11.90	12.06	12.21	12.37	12.53	12.68	12.84	12.95
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	160.00	170.00	180.00	190.00	200.00	206.95
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6.95
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22



PLANTA CALLE C

Cód. Validación: ENHTPYKXDHZTCHXAT-JQZSE-LXG
Verificación en https://sede.malaga.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 156

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN-3 La Valenciana

PERFILES VIARIOS PROPUESTOS 3/5

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

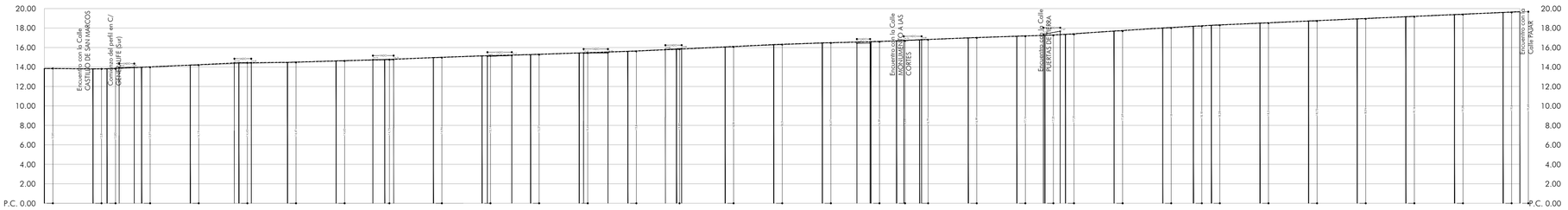
PLANO
14.3

PERFIL TERRENO CALLE GENERALIFE (Norte)

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ----------

Rasante Terreno Modificado ——————



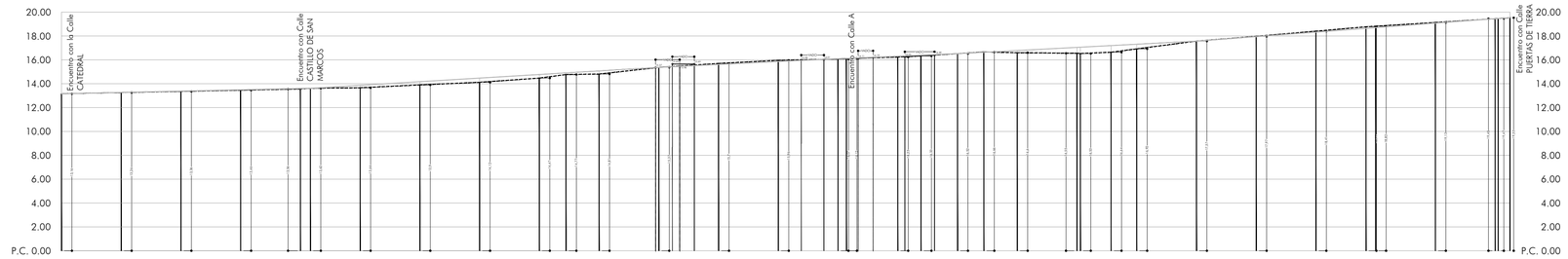
| | | |

PERFIL TERRENO CALLE MEZQUITA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ------

Rasante Terreno Modificado ——



| | | |

CALLE LA RABIDA

PVC Ø300

PVC Ø300

PARCELA 1

PARCELA 1a

PARCELA 2

PARCELA 3

PARCELA 3 bis

PARCELA 4

PARCELA 5

PARCELA 6

PARCELA 7

PARCELA 8

PARCELA 9

PARCELA 10

H Ø250

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE LEBRILLO

CALLE LEBRILLO

PARCELA 11

PARCELA 11a

PARCELA 11b

PARCELA 11c

PARCELA 12

PARCELA 13

PARCELA 14

Z.V.1

CALLE TORRE DEL ORO

POZO_U1

POZO_U2

POZO_U3

POZO_U4

PARCELA 15

PARCELA 16

PARCELA 17

PARCELA 18

PARCELA 19

PARCELA 20

PARCELA 21

PARCELA 22

PARCELA 23

PARCELA 24

PARCELA 25

PARCELA 26

PARCELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

H Ø300

PVC Ø300

PVC Ø300

PVC Ø300

PVC Ø300

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

POZO_F7

POZO_F8

POZO_F9

PVC Ø400

POZO_F10

POZO_F19

POZO_F20

PVC Ø300

H Ø400

PARCELA 55

PARCELA 56

PARCELA 57

PARCELA 58

PARCELA 71

PARCELA 78

PVC Ø400

Cód. Validación: ENETTYXQDYZTCHXAT2QE8ZDZQ
Verificación en https://sede.dipalme.org/verifirma/ mediante el código de validación anterior
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 16

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 15.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA, FECALES Y UNITARIO 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 15.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA, FECALES Y UNITARIO 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Cód. Validación: 2NCTYDDWAKAT4DRE8EJXKGJ4
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 155



Cód. Validación: QNHTPFJ4ZHDZFCHXAFJQ2SEJXG
Verificación: https://sede.dipualba.es/portalCiudadano/verifyDocs.seam
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 156

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 15.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

Abril 2024
EXP: 454 - 2015

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. FECALES Y UNITARIO 3/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

Cód. Validación: 7ANETFYKDHZFCHXAT2QZSE2XD
Verificación: https://sede.dipalme.org/verifirma.html
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 158

PLANO 15.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA, FECALES Y UNITARIO 4/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

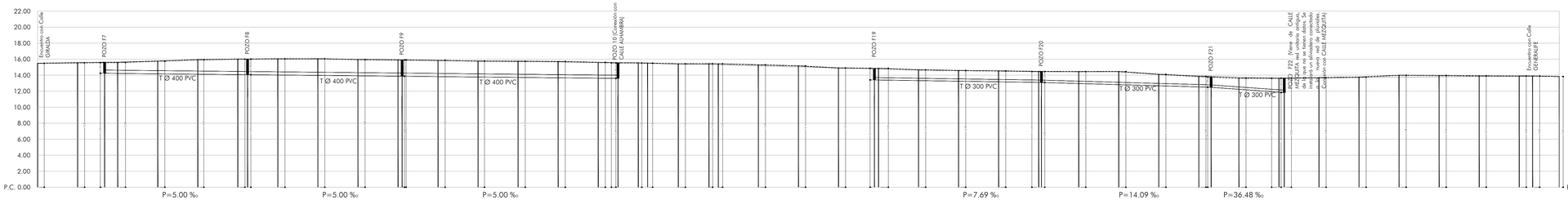
Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



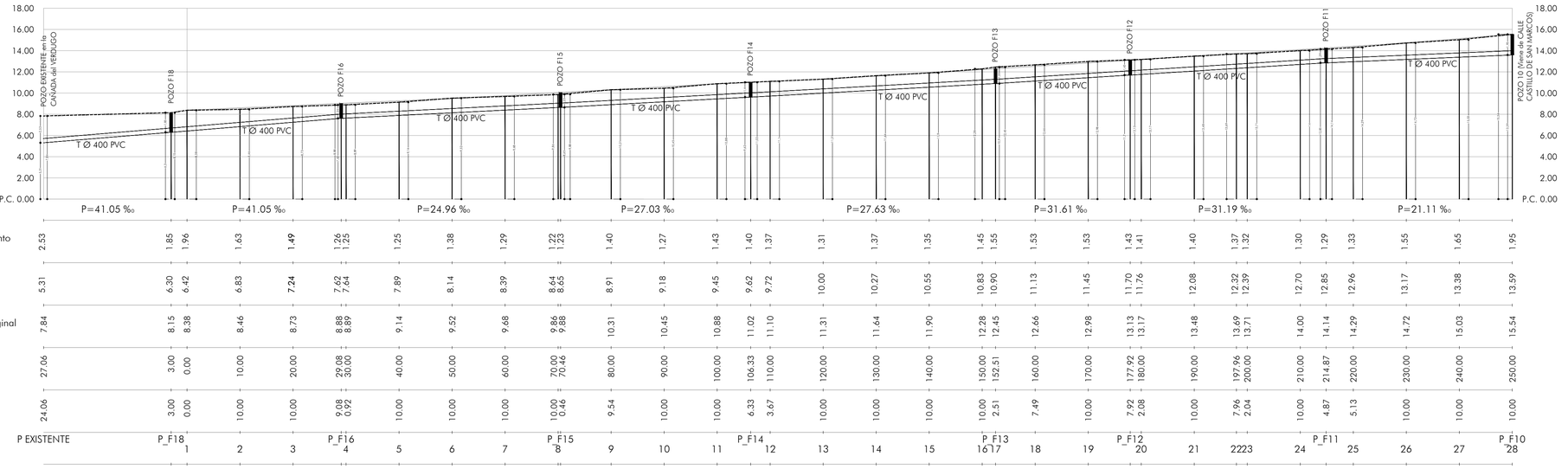
| | | |

PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE ALHAMBRA

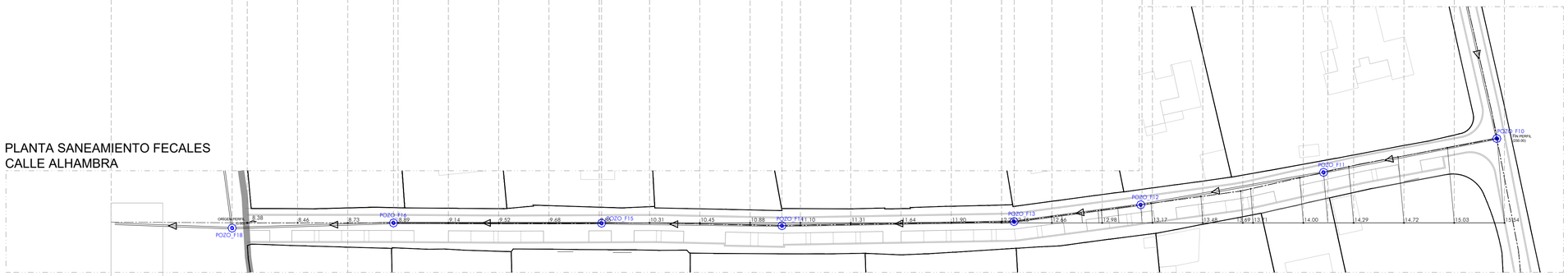
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ----------

Rasante Terreno Modificado ——————



PLANTA SANEAMIENTO FECALES CALLE ALHAMBRA

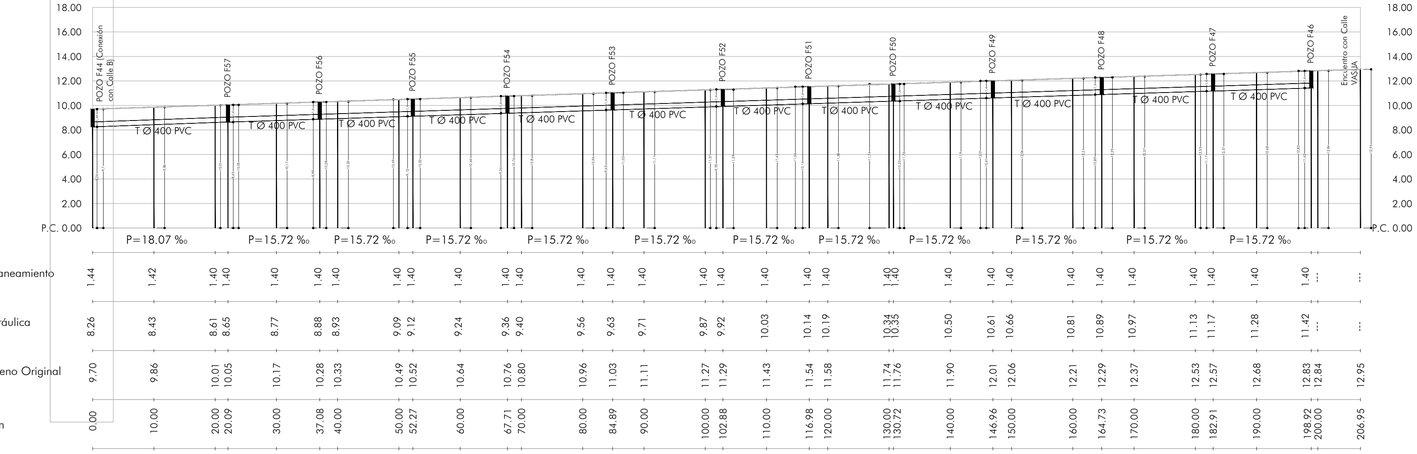


PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE C

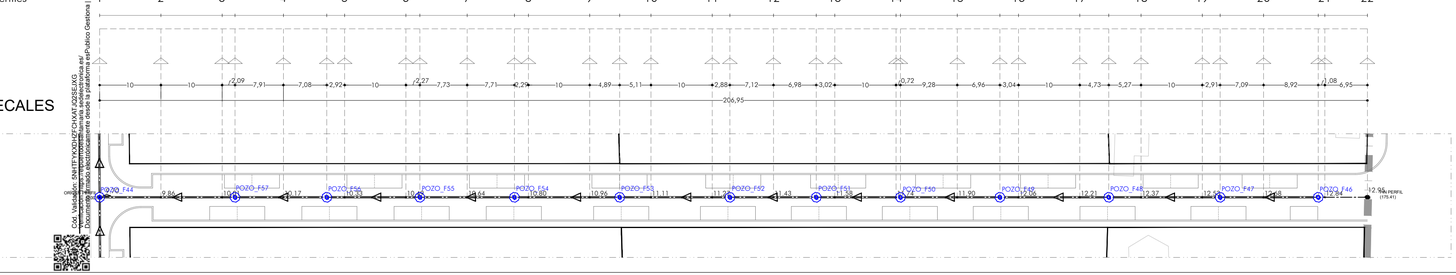
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ----------

Rasante Terreno Modificado ——————



PLANTA SANEAMIENTO FECALES CALLE C



Cód. Validación: 6N4TTFYKXDHZ7CHKAT2Q25E2XG
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 156

PLANO 16.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

PERFILES DE SANEAMIENTO DE FECALES 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

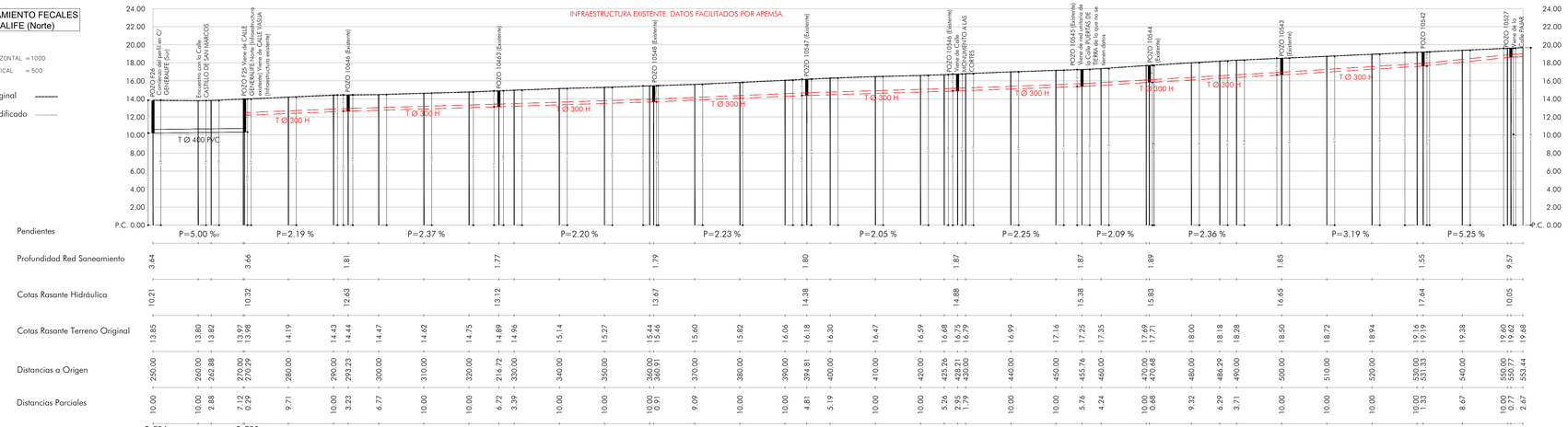
Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE GENERALIFE (Norte)

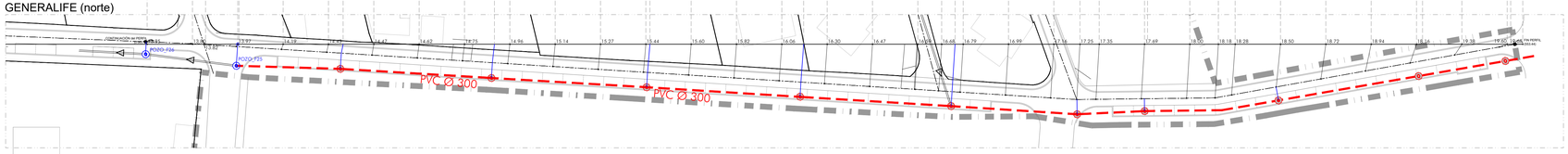
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



PLANTA CALLE GENERALIFE (norte)

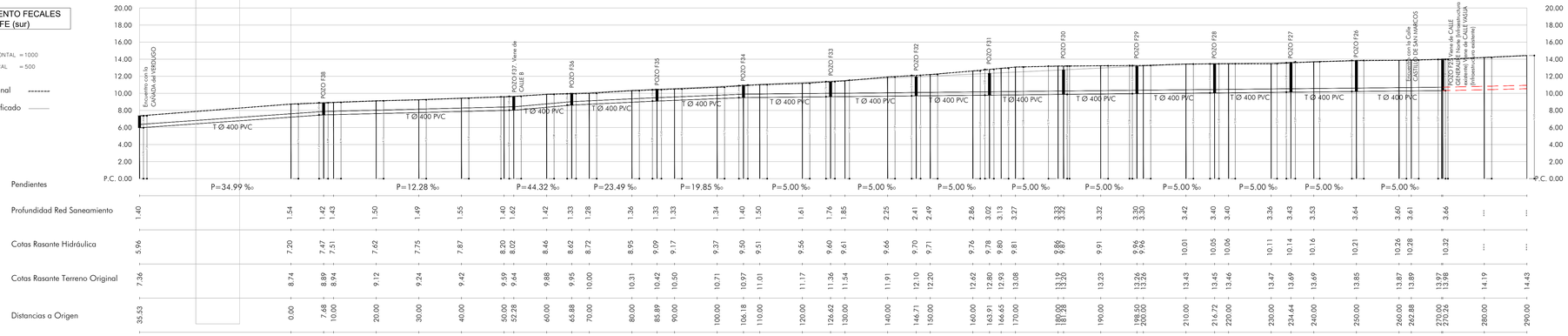


PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE GENERALIFE (sur)

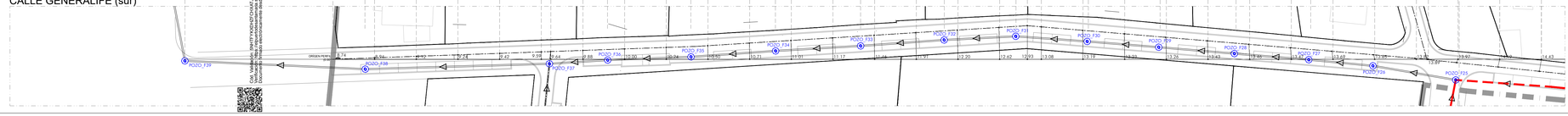
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



PLANTA SANEAMIENTO FECALES CALLE GENERALIFE (sur)



PLANO 16.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-Cñs-3 La Valenciana
PERFILES DE SANEAMIENTO DE FECALES 3/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

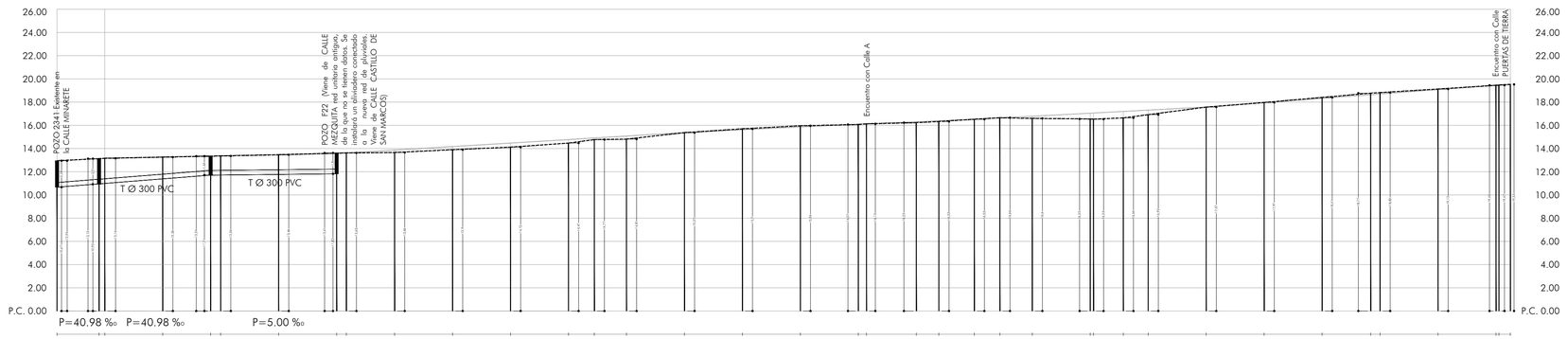
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE MEZQUITA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



| | | |

CALLE LA RABIDA

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE TORRE DEL ORO

CALLE GIRALDA

CALLE LEBRILLO

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

H Ø300

H Ø250

PVC Ø400

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
Z.V.1
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78

POZO_U1
POZO_U2
POZO_U3
POZO_U4
POZO_P1
POZO_P3
POZO_P4
POZO_P5
POZO_P15
POZO_P16
POZO_P18
POZO_P6

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

Cód. Validación: 6NKYKXDHZTCHXAT2CE5EJXG
Verificación: https://sede.dipalme.org/verifirma.html
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 156

PLANO 17.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 1/4

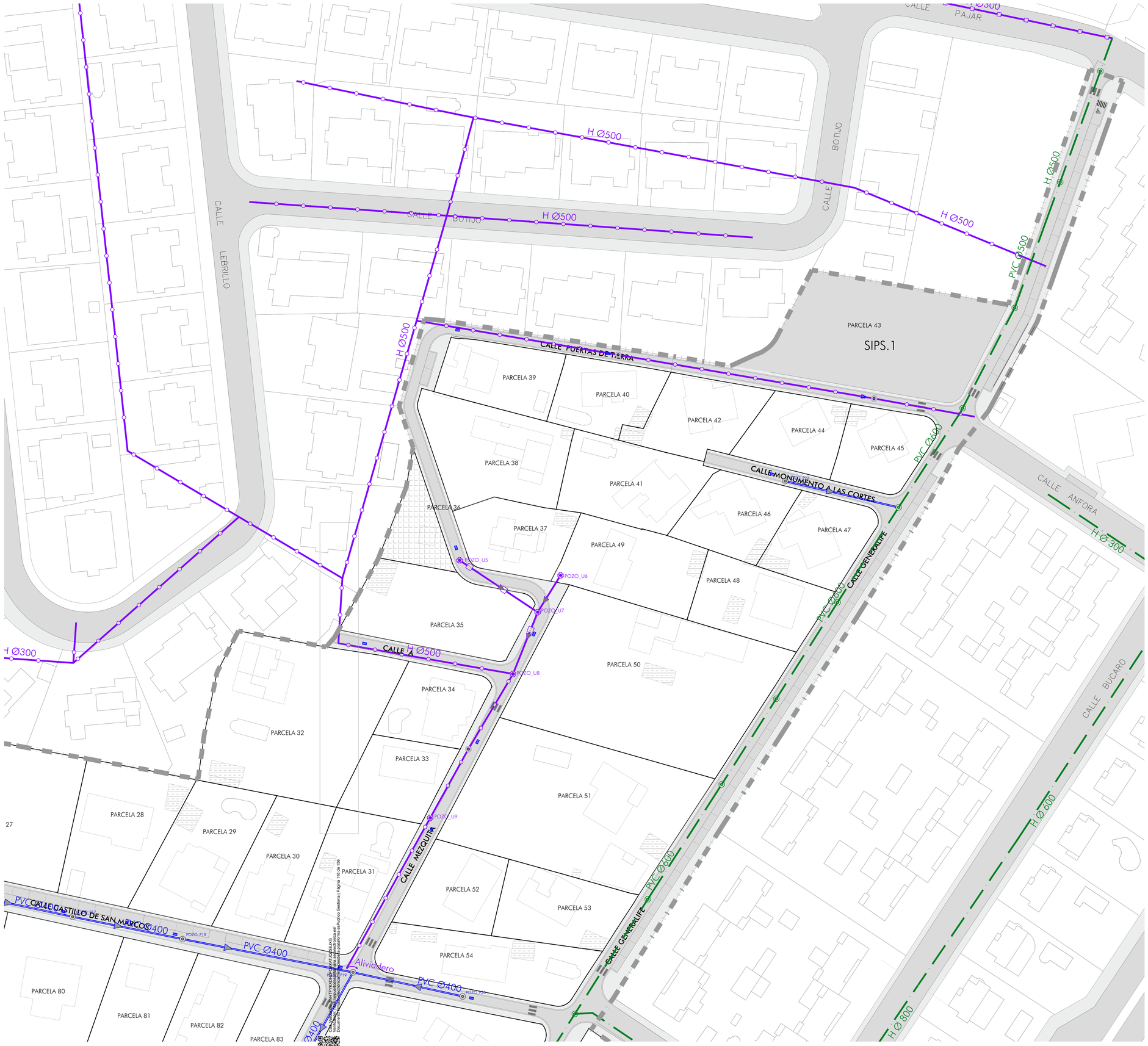
Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 17.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN-3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Este documento incorpora firma electrónica y metadatos según la Norma Técnica de Interoperabilidad de Política de Firma Electrónica y de certificados de la Administración. Sede electrónica del Catastro
Página 116 de 156



Cód. Validación: ENHTPYKXDJEFCKXAT-JQ25E.2XG
Verificación en https://sedipualba.es/portalfirmas.aspx
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 156

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 17.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 3/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



Cód. Validación: 2PHTTFYKXDFCFCNXJTJ2285JXG5
Verificación: https://cehat.dipalme.org/verifirma.aspx
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 17.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/1.000

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 4/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

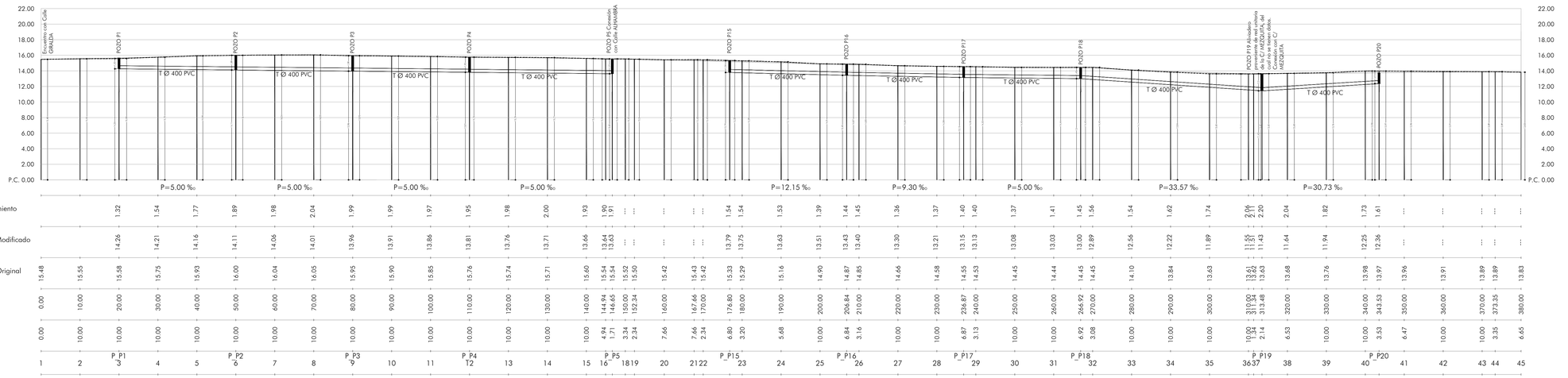
Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

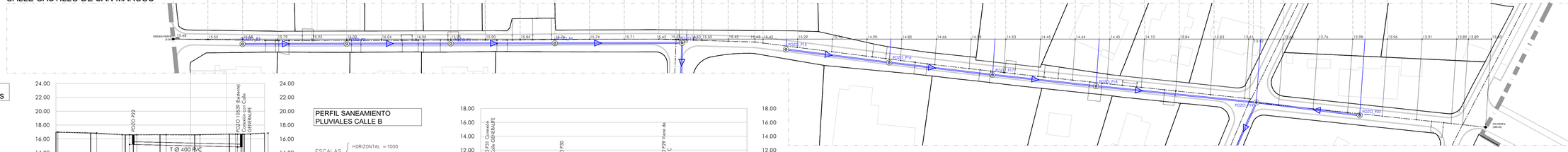
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ———



PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

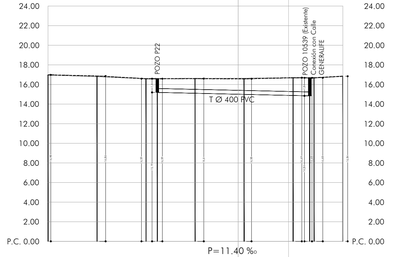


PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ———



Pendientes

Profundidad Red Saneamiento

Cotas Rasante Hidráulica

Cotas Rasante Terreno Original

Distancias a Origen

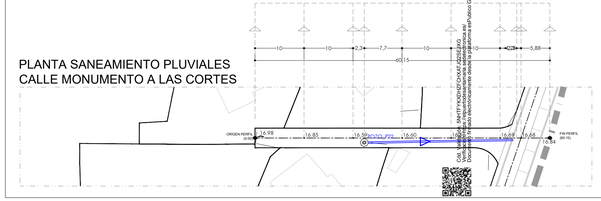
Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

P_P22

P_P22

PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

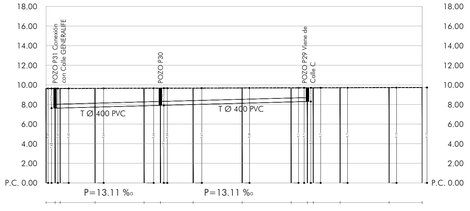


PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE B

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ———



Pendientes

Profundidad Red Saneamiento

Cotas Rasante Hidráulica

Cotas Rasante Terreno Original

Distancias a Origen

Distancias Parciales

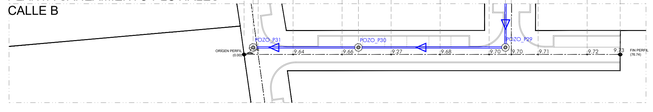
Numeracion de Perfiles

P_P31

P_P30

P_P29

PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE B



PLANO 18.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

Abril 2024

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-PU-3 Vía Valenciana

PERFILES DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

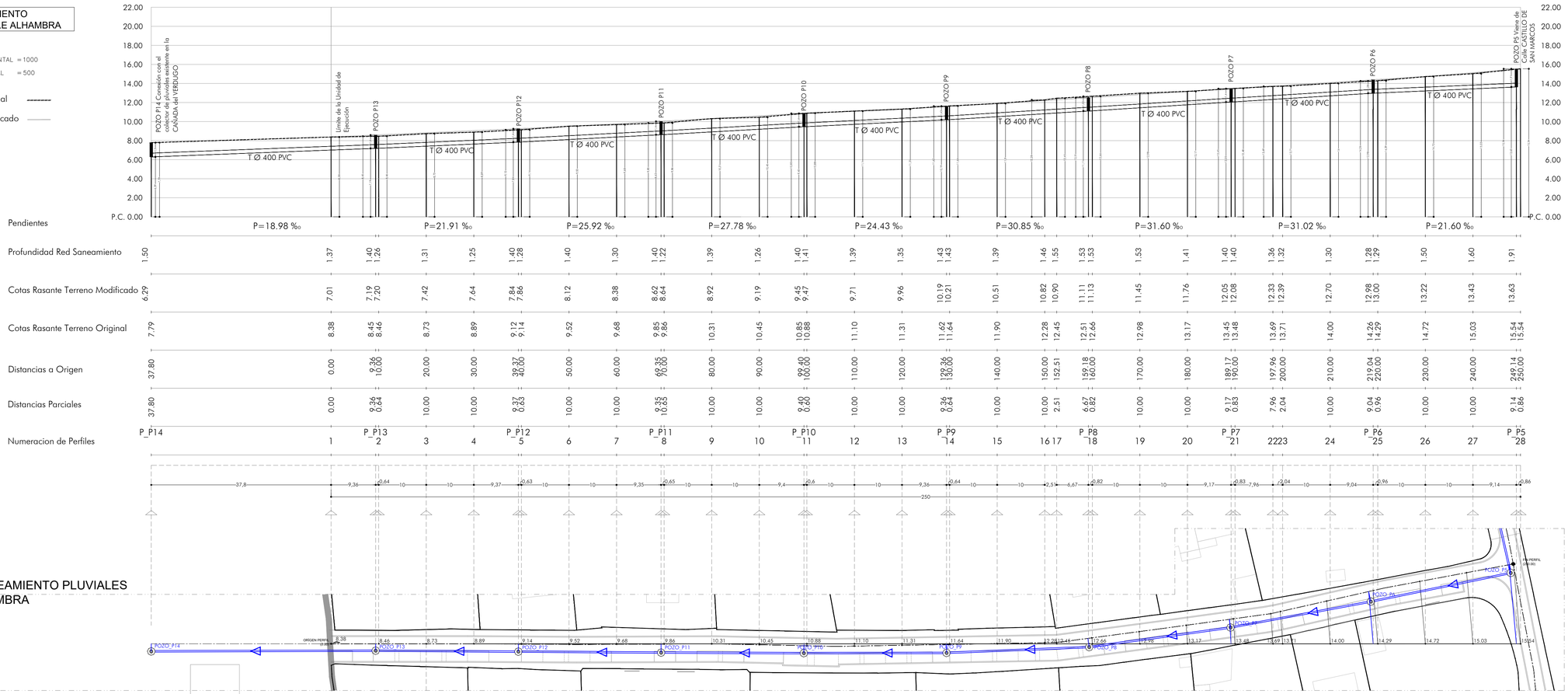
Isabel Ruiz Barquez
(488 COA Cádiz)

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE ALHAMBRA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---------

Rasante Terreno Modificado ———



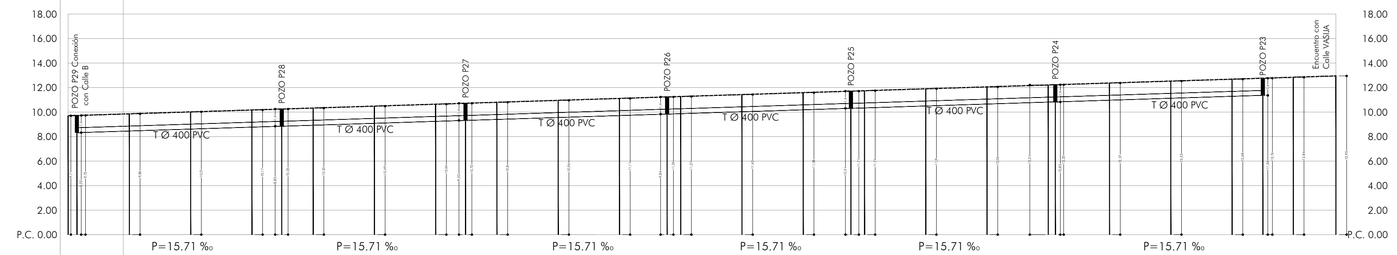
PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE ALHAMBRA

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE C

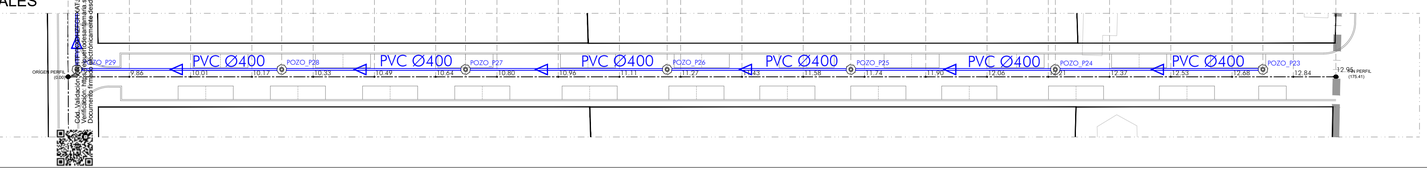
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ———



PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE C



PLANO 18.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E: 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

PERFILES DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

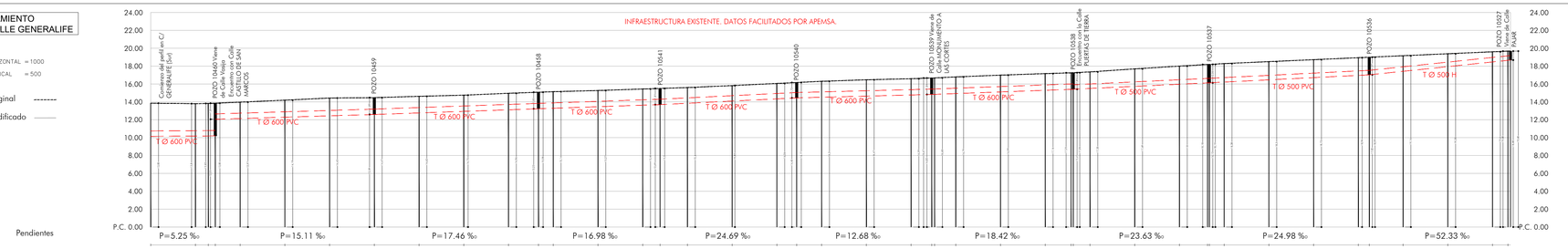
Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

PERFIL SANEAMIENTO
PLUVIALES CALLE GENERALIFE
(Norte)

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---
Rasante Terreno Modificado ——

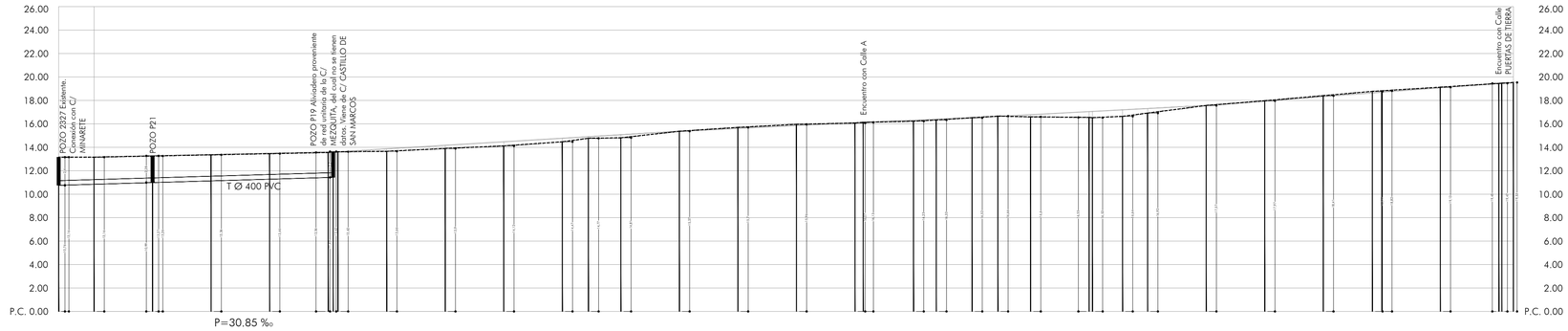


| | | |

PERFIL SANEAMIENTO
PLUVIALES CALLE MEZQUITA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original
Rasante Terreno Modificado



| | | |

CALLE LA RABIDA

FC Ø60

PARCELA 1

PARCELA 1a

PARCELA 2

PARCELA 3

PARCELA 3 bis

PARCELA 4

PARCELA 5

PARCELA 6

PARCELA 7

PARCELA 8

PARCELA 9

PARCELA 10

FC Ø150

CALLE LEBRILLO

FD Ø100

CALLE DEL ALCAZABA

PARCELA 11

PARCELA 11a

PARCELA 11b

PARCELA 11c

PARCELA 12

PARCELA 13

PARCELA 14

Z.V.1

CALLE TORRE DEL ORO

PE Ø63

FD Ø100

CALLE GIRALDA

PARCELA 15

PARCELA 16

PARCELA 17

PARCELA 18

PARCELA 19

PARCELA 20

PARCELA 21

PARCELA 22

PARCELA 23

PARCELA 24

PARCELA 25

PARCELA 26

PARCELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PARCELA 55

PARCELA 56

PARCELA 57

PARCELA 58

PARCELA 71

PARCELA 78

Cód. Validación: 6N4TFYKXDHZFCHJAFJQZ5EXK6
Verificación: https://elportaldelcolegio.com/verificar_documento.aspx
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 16

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 19.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP.: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



Cód. Validación: 2HHEYKXDNZCHXAT4ZZ5ECJHC4
Verificación: https://cpcandalucia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 166

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 19.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP.: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 LA Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GIRALDA

CALLE ALHAMBRA

CALLE DE LA ALHAMBRA

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE MINARETE

PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 70a
PARCELA 77
PARCELA 76
PARCELA 62
PARCELA 61
PARCELA 70
PARCELA 76a
PARCELA 63
PARCELA 69
PARCELA 76b
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 68
PARCELA 75
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 74
PARCELA 88
PARCELA 67 bis
PARCELA 66
PARCELA 73
PARCELA 89
PARCELA 72
PARCELA 90
PARCELA 91

FD Ø100
PE Ø63
FD Ø150
FDB Ø400

Cód. Validación: 5NHTTFKXXFCHXAT2Q25EJXG
Verificación: https://cehat.dipalme.org/ y por
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 156

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 19.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 3/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



Cód. Validación: 5N4TTFKKDN2FCHXAT-2Q2SEJXG
Verificación: https://sedipualba.dipualba.es/ y en el portal de validación de firmas electrónicas del Ayuntamiento de Albacete
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico | Gestión Documental | Página 126 de 156

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 19.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 4/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

SUMINISTROS ACTUALMENTE CON SERVICIO RED BT SUBTERRÁNEA
NO SE PROYECTA ACTUACIÓN SOBRE ELLOS

CALLE LA RABIDA

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
Z.V.1
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78

CALLE DEL ALCAZABA
CALLE TORRE DEL ORO
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE GIRALDA
CALLE LEBRILLO
CALLE LEBRILLO
E ARTEMISA
DA

3 TUBOS

Cód. Validación: 5N4TTYXXDHZTFAFJKFJDBSEJKG
Verificación: https://sede.dipucadiz.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 155

LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO
I
20.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

Cód. Validación: 5NHTFYKNHQCCPKTAKZQ5EXKG
Verificación en https://sedipualba.es/ | Puede verificar la integridad de este documento electrónico con la dirección electrónica anterior, con el código de validación indicado.
Página 128 de 166

PLANO 20.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GIRALDA

CALLE ALHAMBRA

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE MINARETE

CALLE GENERALIFE

PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 61
PARCELA 62
PARCELA 63
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 66
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 67 bis
PARCELA 68
PARCELA 69
PARCELA 70
PARCELA 70a
PARCELA 71
PARCELA 72
PARCELA 73
PARCELA 74
PARCELA 75
PARCELA 76
PARCELA 76a
PARCELA 76b
PARCELA 77
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29

Cód. Validación: ENHTFYKDDEEPXXAT2CE5EJXG
Verificación en https://sede.dipalme.org/verifirma.nsf
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 155

LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 20.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 3/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



Cód. Validación: 6NHTFYKJ8ZCTDAV7Z35EJEXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 166

LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 20.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 4/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

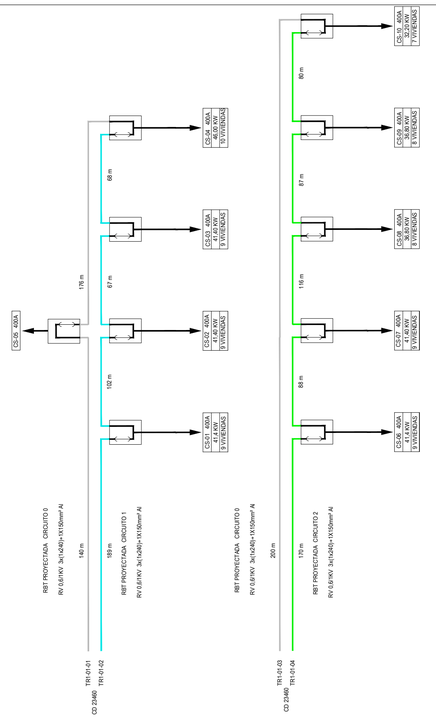
SUMINISTROS ACTUALMENTE CON SERVICIO RED BT SUBTERRÁNEA
NO SE PROYECTA ACTUACIÓN SOBRE ELLOS

CALLE LA RABIDA

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
Z.V.1
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78
PARCELA 79

CALLE DEL ALCAZABA
CALLE TORRE DEL ORO
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE GIRALDA
CALLE LEBRILLO
CALLE LEBRILLO
E ARTEMISA





LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460	CD 71046
CIRCUITO 0 : TR1-01-01	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
CIRCUITO 1 : TR1-01-02	CIRCUITO 3 : TR1-01-02
CIRCUITO 0 : TR1-01-03	CD 23461
CIRCUITO 2 : TR1-01-04	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
CIRCUITO 0 : TR2-01-03	CIRCUITO 5 : TR1-01-02
CIRCUITO 4 : TR2-01-04	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
	CIRCUITO 6 : TR1-01-02

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

PLANO 21.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

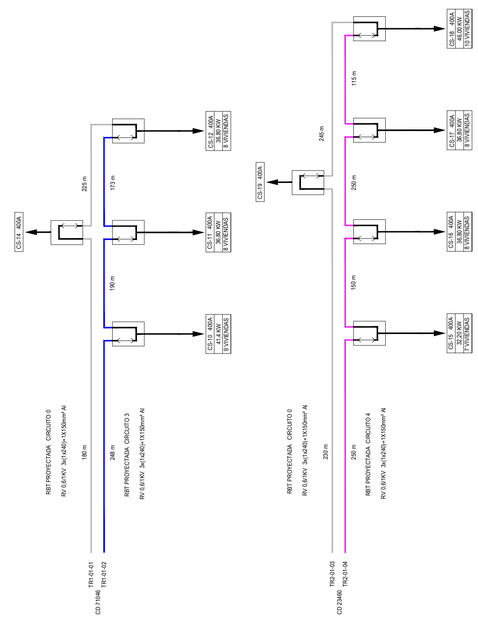
BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Cód. Validación: 5NHTFYKXNDHZPJ4AT2Q5EJXG
Verificación: https://elportaldelempleado.es/portalcorporativo/verifyDocs.jsp
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 106





LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT
CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 1 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-03
- CIRCUITO 2 : TR1-01-04
- CIRCUITO 0 : TR2-01-03
- CIRCUITO 4 : TR2-01-04

CD 71046
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 3 : TR1-01-02

CD 23461
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 5 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 6 : TR1-01-02

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

Cód. Validación: 8MHTY7QHQTCPNWP-3QSELKXG
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 166

PLANO 21.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS 2/4

Promotor:

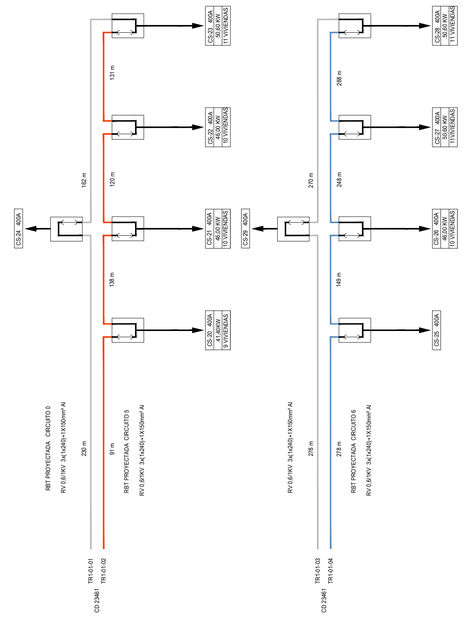
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)





LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460	CD 71046
CIRCUITO 0 : TR1-01-01	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
CIRCUITO 1 : TR1-01-02	CIRCUITO 3 : TR1-01-02
CIRCUITO 0 : TR1-01-03	CD 23461
CIRCUITO 2 : TR1-01-04	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
CIRCUITO 0 : TR2-01-03	CIRCUITO 5 : TR1-01-02
CIRCUITO 4 : TR2-01-04	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
	CIRCUITO 6 : TR1-01-02

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

PLANO 21.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS 3/4

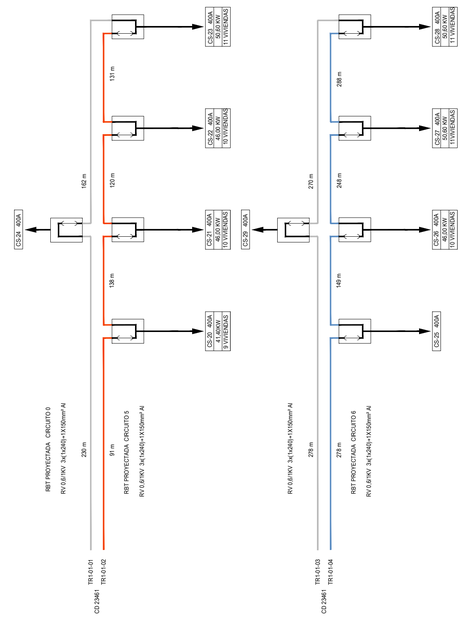
Promotor: JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:
Isabel Ruiz Vazquez
(488 COA Cádiz)

Cód. Validación: 6NITFKXGNZFCHXAT-Q2SEJXG
Verificación: https://elportaldelempleado.es/verificarFirma/ por
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 166





LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT
CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 1 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-03
- CIRCUITO 2 : TR1-01-04
- CIRCUITO 0 : TR2-01-03
- CIRCUITO 4 : TR2-01-04

CD 71046
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 3 : TR1-01-02

CD 23461
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 5 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 6 : TR1-01-02

Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

PLANO 21.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN.3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS 4/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Ctra. Validación: RAMIREZ-KOHLER-JAVIER (2025-ENO)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 196

CALLE LA RABIDA

CALLE LEBRILLO

CALLE LEBRILLO

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE TORRE DEL ORO

CALLE GIRALDA

CALLE ARTEMISA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
Z.V.1
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 32
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80

A
B

Puntos (A y B) de conexion en red alumbrado público existente

C4L01 C4L02 C4L03 C4L04 C4L05 C4L06 C4L07 C4L08 C4L09 C4L10 C4L11 C4L12 C4L13 C4L14 C4L15 C4L16 C4L17 C4L18 C4L19 C4L20 C4L21

C3L38 C3L37 C3L36 C3L35 C3L34 C3L33 C3L32 C3L31 C3L10 C3L09 C3L08 C3L07 C3L06 C3L05 C3L04 C3L03 C3L02 C3L01 C3L11 C3L12

2 TUBOS 110mm

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 22.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

S-CN- 3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO. CANALIZACIONES 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Cód. Validación: DN4TTPYKDHCFCTJQQ3E3EJKG
Verificación: https://sedelectronica.elpuertodesantamaria.es/pvalidezDocumento firmado electrónicamente en la plataforma elPuerto Gestiona. Página 155 de 156

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 22.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN.3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO. CANALIZACIONES 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Cód. Validación: 9NHTSYXDHDTCHAA7CNQEUEXG
Verificación: https://elportaldesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 166



Cód. Validación: 6N4TFYXKDTZFCHXAT2CE5EJXG
Verificación: https://sedelectronica.dipucadiz.es/verifirma/code.jsf
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 195

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 22.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ALUMBRADO PÚBLICO. CANALIZACIONES 3/4

Promotor:
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:
BRB ARQUITECTURA
Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 22.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO. CANALIZACIONES 4/4

Promotor:

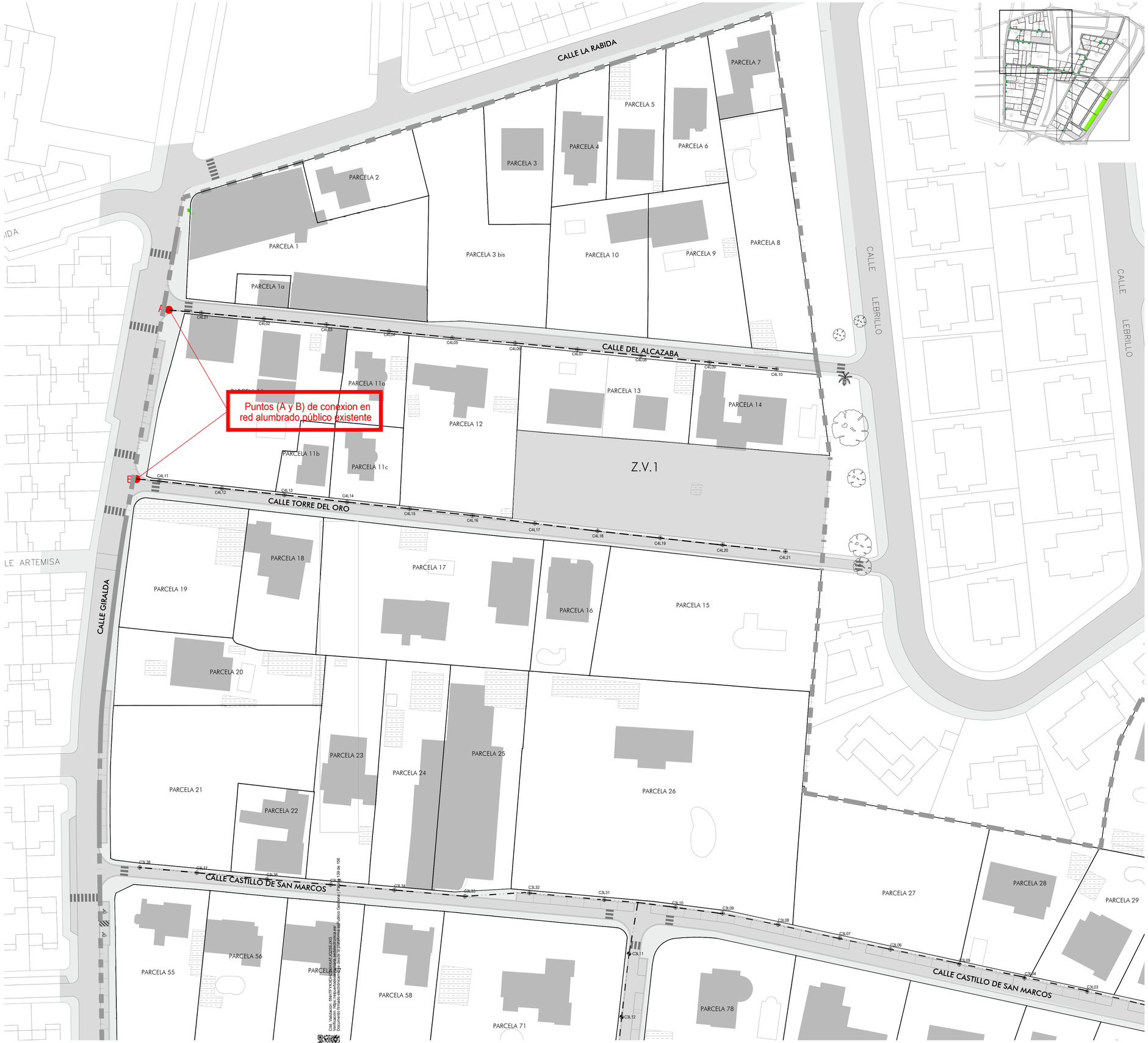
BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXAT2Q25EJXG
Verificación: https://elportaldelempleado.es/PortalEmpleado/ y por
Documento: Firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 145

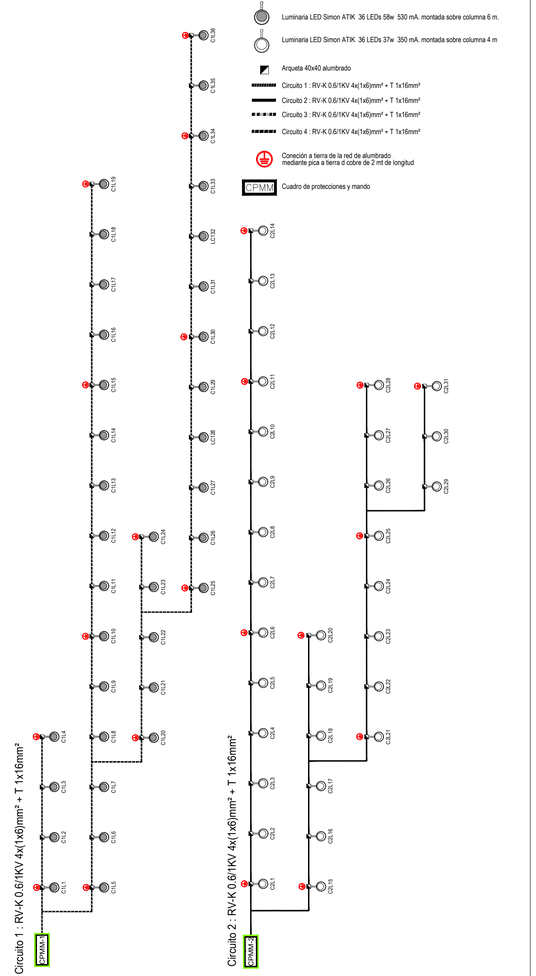


Cód. Validación: 6N4TFYKXDHSSHVAT4Z5EJKXG
Verificación: https://cpcadiz.sedelectronica.es/ | Pág. 139 de 166
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 166

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLANO 23.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



CALLE BOTIJO

CALLE BOTIJO

CALLE LEBRILLO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE GENERALIFE

CALLE ANFORA

CALLE BUCARO

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE A

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

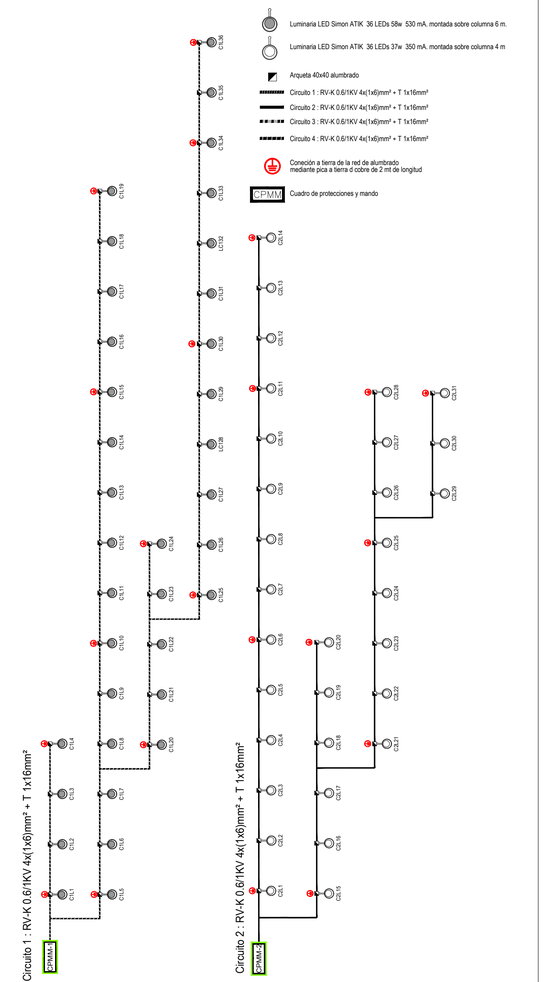
C2L04 C2L05 C2L06 C2L07 C2L08 C2L09 C2L10 C2L11 C2L12 C2L13 C2L14 C2L03 C2L02 C2L01 C2L15 C2L16 C2L17 C2L18 C2L19 C2L20 C2L21 C2L22 C2L23 C2L24 C2L25 C2L26 C2L27 C2L28 C2L29 C2L30 C2L31 C3L06 C3L05 C3L04 C3L03 C3L02 C3L01 C1L19

Doc. firmado por: MATEO RODRIGUEZ PALAZON JOSE ENRIQUE
Documento generado electrónicamente desde la plataforma esfirma.com de Firmaprofesional | Página 142 de 186

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLANO 23.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

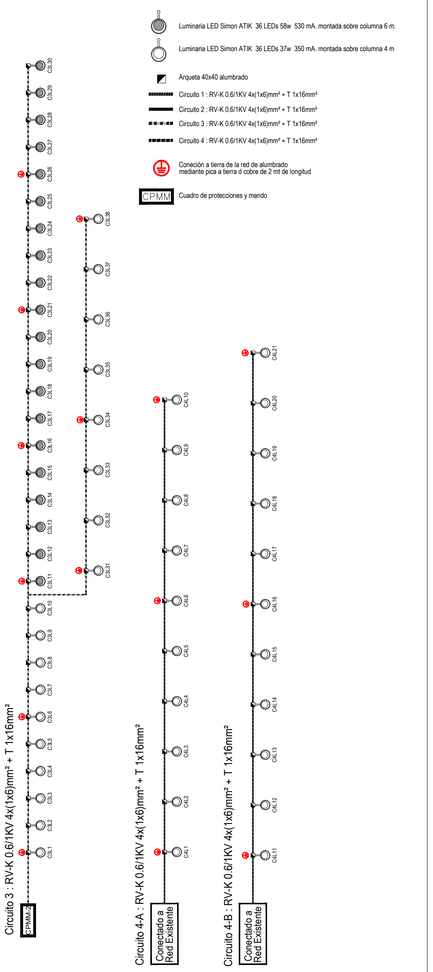


Cód. Validación: 5N4TTYXKDTJ7CHXAYJQ5EEJXG
Verificación: https://cedemi.dipalme.org/verifirma.aspx
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 167

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLANO 23.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 3/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:

BRB ARQUITECTURA

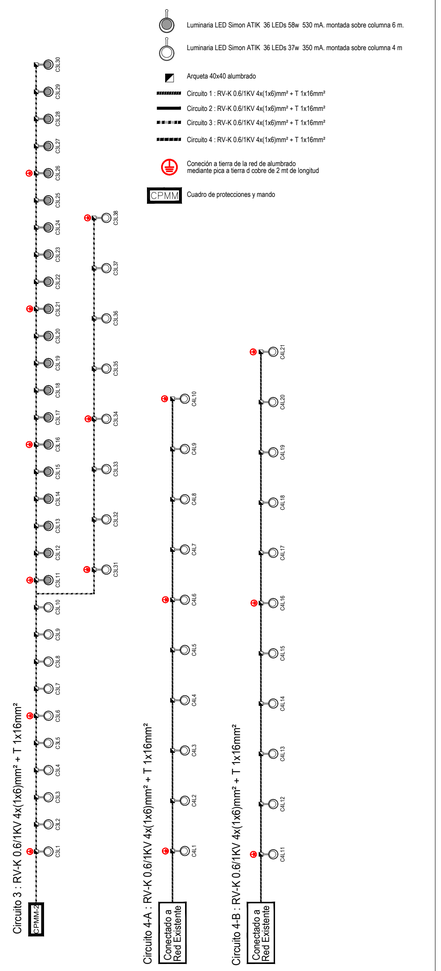
Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLANO 23.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 4/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

CALLE LA RABIDA

CALLE LEBRILLO

CALLE TORRE DEL ORO

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GIRALDA

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 32
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78
PARCELA 79

Z.V.1

Arqueta D H-II
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
Arqueta D H-II
2c PVC63mm
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
2c PVC110
Arqueta D H-II
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
Arqueta D H-II
Intercalada sobre CAN existente
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
3c PVC63mm
4c PVC63mm
Arqueta M H-III
4c PVC63mm
Arqueta DM H-II
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
4c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
3c PVC63mm
Arqueta M H-III

Cód. Validación: ENHTFYWQ6PCKHJKAT2CR5EJXG
Verificación en https://sede.dipalme.org/verifirma.html
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 156

LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 24.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA 1/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 24.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

Abril 2024
EXP: 454 - 2015

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA 2/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

CSV, Validación: ENHTPYXDTNCKXAT JQSSEJXG
Documento firmado electrónicamente desde sistema.puertosantamaria.es. Fecha 14-de-156


CALLE GIRALDA
CALLE ALHAMBRA
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE MINARETE
CALLE GENRALIFE
CALLE B
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 61
PARCELA 62
PARCELA 63
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 66
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 67 bis
PARCELA 68
PARCELA 69
PARCELA 70
PARCELA 70a
PARCELA 71
PARCELA 72
PARCELA 73
PARCELA 74
PARCELA 75
PARCELA 76
PARCELA 76a
PARCELA 76b
PARCELA 77
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 86
PARCELA 87
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 92
PARCELA 93.
PARCELA 30
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
Arqueta D H-II
Pedestal de distribución
4c PVC63mm
3c PVC63mm
2c PVC63mm
2c PVC110
Arqueta M H-III
Arqueta H H-II
Arqueta D H-III
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
4c PVC63mm
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
4c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
Arqueta M H-III
2

PARCELA 77
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 84
PARCELA 76
PARCELA 85
PARCELA 76a
PARCELA 86
PARCELA 94.1
PARCELA 76b
PARCELA 87
PARCELA 94.2
PARCELA 93.1
PARCELA 88
PARCELA 93.3
PARCELA 93.2
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 93.4
PARCELA 91
PARCELA 92
PARCELA 93.5
SIPS.2
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE MINARETE
CALLE GENIRALIFE
CALLE VASIJA
CALLE C
CALLE D
Zona Verde Privada
CARRETERA N-IV DE MA
Arqueta D H-II
Arqueta M H-III
4c PVC63mm
2c PVC63mm
2c PVC63mm2c PVC63mm
Pedestal de distribución
2c PVC110
Arqueta D H-II

LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 24.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA 4/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vazquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Cód. Validación: 8NKTPYKXDHZ7CHXAT-AQ2SEJLKG
Verificación: https://sedelectronica.elpuertodesantamaria.es
Documento firmado electrónicamente, desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 150

CALLE LA RABIDA

CALLE LEBRILLO

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE TORRE DEL ORO

CALLE GIRALDA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 32
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80

Z.V.1

P01 P02 P03 P04 P05

Cód. Validación: DNHTPYXXDHZTCHA7ZQSSEUKG
Verificación en https://cadiz.sedelectronica.es/ | Fecha: 14/11/2024 13:56:56
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 166

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

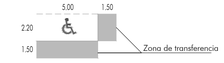
LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 228 uds
Plazas adaptadas: 7 ud





Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO
1
25.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI

Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 1/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

CALLE LEBRILLO

CALLE BOTIJO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE GENERALIFE

CALLE MEZQUITA

CALLE A

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE VASIJA

CALLE BUCARO

CALLE ANFORA

PARCELA 43
SIPS.1

PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 31
PARCELA 32
PARCELA 33
PARCELA 34
PARCELA 35
PARCELA 36
PARCELA 37
PARCELA 38
PARCELA 39
PARCELA 40
PARCELA 41
PARCELA 42
PARCELA 44
PARCELA 45
PARCELA 46
PARCELA 47
PARCELA 48
PARCELA 49
PARCELA 50
PARCELA 51
PARCELA 52
PARCELA 53
PARCELA 54
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 84
PARCELA 85

Validado: 04/07/2024 a las 13:07:17 por
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico | Página 148 de 156

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

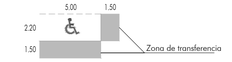
LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 228 uds
Plazas adaptadas: 7 ud





Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 25.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN: 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 2/4

Promotor:

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)



LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

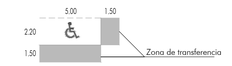
LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 228 uds | Plazas adaptadas: 7 ud





Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 25.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 3/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Cód. Validación: 6N4TTP9XKPZ7CHXAT2CE5EJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 165

PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 84
PARCELA 85
PARCELA 86
PARCELA 87
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 92
PARCELA 93.1
PARCELA 93.2
PARCELA 93.3
PARCELA 93.4
PARCELA 93.5
PARCELA 94.1
PARCELA 94.2
SIPS.2
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE VASIJA
CALLE MIVARETE
CALLE GENRALIFE
CALLE B
CALLE C
CARRETERA N-IV DE MA
Zona Verde Privada

Cód. Validación: 6N4TFYKXDHZFCHXAT-Q2SEJKXG
Verificación: https://sedipualba.es/ | 1 de 1
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 166

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 228 uds
Plazas adaptadas: 7 ud



Las edificaciones representadas provienen del vuelo municipal y se incluyen a modo orientativo para el planteamiento de infraestructuras. Su inclusión no tiene validez legal alguna.

PLANO 25.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR

E 1/500

PRI Abril 2024
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN: 3 La Valenciana
TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 4/4

Promotor:
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitectos:
BRB ARQUITECTURA
Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 156

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO 3

5.1 OBJETIVOS Y FINALIDADES 3

5.2 ORDENACIÓN PROPUESTA 3

5.3 LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 6

5.4 PLANOS 6

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 156

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 ARGT-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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 156

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 PGMO, 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 PGMO, 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 PGMO 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 m2/viv.
Coeficiente por tipología	1,20

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 156

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 m^2
Índice de edificabilidad	0,29
Edificabilidad residencial UAS y CJ	36.100,29 m^2
Densidad de viviendas	12,85 viv/Ha
Nª 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 m^2
Índice de edificabilidad	0,33
Edificabilidad residencial UAS y CJ	9.356,70 m^2
Densidad de viviendas	27,07 viv/Ha
Nª 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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 156

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.
Parcelas mayores de 400 m2	UAS-0.1	0,33	1, 2, 3-11, 11A, 12-56, 57, 58-59, 62-65, 66, 67-92.
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

Cód. Validación: 5NHTFYKXDHZFCHXATJQ2SEJXG
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 156