



Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

EXpte. N.º 2024/1/S536 PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE S-CN-3 "LA VALENCIANA"

REF.:

ASUNTO: INFORME SOBRE EL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) "LA VALENCIANA"

1.- ANTECEDENTES

Con fecha de 19 de diciembre de 2023 y n.º de anotación 2023/37533 se recibe en el registro general de este Excmo. Ayuntamiento, documento de *"Consulta sobre los efectos ambientales significativos del Plan de Reforma Interior de la unidad de ejecución S-CN-3 La Valenciana del Plan General de El Puerto de Santa María)*, y sobre la innecesaridad de someterlo a evaluación ambiental estratégica simplificada", junto con la solicitud del presidente de la Junta de Compensación en constitución ARGTO3 La Valenciana, D. Mario Portillo Osés, de traslado a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para que se pronuncie en relación a la declaración de la innecesaridad del trámite de Evaluación Ambiental.

Posteriormente, con fecha **11 de enero de 2024** y n.º de anotación 2024/584 RGE 1107, 2024/127 RGE 1119 y 2024/128 RGE 1121 en el registro electrónico de este Excmo. Ayuntamiento, **se recibe solicitud de tramitación del borrador de PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI "LA VALENCIANA"** en El Puerto de Santa María (Cádiz), de iniciativa privada, redactado por Dña. Isabel Ruiz Vázquez, arquitecta con número 488 del Colegio de Arquitectos de Cádiz, quien solicita se proceda al trámite correspondiente.

El promotor es la entidad JUNTA DE COMPENSACIÓN EN CONSTITUCIÓN "LA VALENCIANA", representada por D. Mario Portillo Osés.

Dicho Plan de Reforma Interior fue **admitido a trámite** para el inicio del procedimiento de aprobación, mediante **Decreto n.º 2024/1641, de fecha 20 de marzo de 2024**, de la concejala delegada de Planificación Urbana, Dña. Danuxia María Enciso Fernández, en el uso de las competencias delegadas por el Sr. alcalde conforme al Decreto 2023/4293 de 26 de junio de 2023. En el mismo Decreto se resuelve la remisión del borrador del PRI, juntamente con la justificación de innecesaridad de que el PRI se someta a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente a los efectos del pronunciamiento expreso al respecto previsto por el artículo 40.5.c) del órgano ambiental.

Seguidamente, **el 4 de abril de 2024** tiene entrada en el registro general de este Ayuntamiento con número RGE 11959, **Informe de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul** determinando la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos en el medio ambiente.





El **2 de mayo de 2024** se recibe el **PRI “La Valenciana”**, con número de anotación 2024/15118, 2024/15119, 2024/15120 y 2024/15121, junto con el documento de Resumen Ejecutivo, redactado por Dña. Isabel Ruiz Vázquez, para su correspondiente tramitación.

La actuación de reforma interior se corresponde, a excepción de pequeños ajustes que se analizan más adelante, con la unidad de actuación S-CN-3 “La Valenciana” delimitada por el Plan General de Ordenación de El Puerto de Santa María.

2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

2.1. Tras la publicación en el BOJA Número 154 del 11 de agosto de 2021, de la Resolución de 5 de agosto de 2021, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se dispone el cumplimiento y publicación del fallo de la Sentencia de 28 de octubre de 2019, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, procedimiento ordinario 98/2014 sobre la nulidad de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María, **vuelve a cobrar vigencia el planeamiento anterior, el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad**, en adelante **PGMO 92**, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), **que entró en vigor el 27 de marzo de 1992** (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), **ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A.** (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayto. en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

2.2. Por otra parte, teniendo en cuenta que deberá igualmente cumplirse la legislación sectorial correspondiente, se relaciona la normativa urbanística principal de aplicación:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante, LISTA.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, publicado en el BOJA nº 34 de 16/02/2024, que introduce algunas modificaciones tanto en la LISTA como en su REGLAMENTO GENERAL.

3.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS SEGÚN EL PLANEAMIENTO Y LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La situación urbanística actual de los terrenos quedó descrita detalladamente en el informe previo sobre la procedencia de la admisión a trámite del borrador del PRI objeto del presente informe. Por tanto, resumidamente, se indican las principales determinaciones urbanísticas:





3.1.- Clasificación y Régimen Urbanístico

El planeamiento general vigente considera los suelos de referencia como **SUELO URBANO con la categoría de NO CONSOLIDADO**, siéndoles de aplicación el régimen urbanístico que determina con carácter general el **Título IX. "Régimen del Suelo Urbano"** de las Normas Urbanísticas del PGMO 92

3.2.- Condiciones urbanísticas de la unidad de ejecución S-CN-3 "La Valenciana" según planeamiento vigente.

El ámbito objeto del instrumento de ordenación urbanística, PRI "La Valenciana", está englobado en la **Unidad de Ejecución S-CN-3 "La Valenciana"**, simple, sin figura de planeamiento, encontrándose adscrita al Área de Reparto SU-21. Cuenta con ordenación detallada determinada por el propio Plan General pero su transformación urbanística no se ha completado al carecer del correspondiente proyecto de reparcelación / compensación, con aprobación definitiva y en vigor.

Dicha unidad de ejecución está afectada por la **2ª M.P. DEL PGMO EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO SU-21 ACTUACIONES SIN PLANEAMIENTO**, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en su sesión de 03/12/2002.

3.3.- Adaptación Parcial a la LOUA del PGMO 92.

El documento de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGMO 92, establece para estos terrenos una clasificación de **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, con uso global RESIDENCIAL DE 1ª residencia, densidad global de 46,86 viv/Ha. y edificabilidad global de 0,64 m2/m2.

3.4.- Caracterización de los suelos conforme a la LISTA

Conforme al apartado a) 1ª de la **Disposición transitoria primera**. "*Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor de la LISTA*", estos suelos tienen la consideración de SUELO URBANO:

La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) *Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*

1ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

(...)

En este caso, y como ya ha sido anteriormente referenciado, se trata de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en el planeamiento vigente, el PGMO92 y su documento de ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA, por lo que procede atender, en consecuencia, a lo dispuesto en el punto 2º del apartado a) de la dicha Disposición transitoria primera.





- 2ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Igualmente es de aplicación 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:

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, 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.

(...)

3.5.- Condiciones para su desarrollo tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento.

Según la **Disposición transitoria segunda de la LISTA**, Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

(...)

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.- **PLAN DE REFORMA INTERIOR “LA VALENCIANA”**

4.1.OBJETO DEL INSTRUMENTO

La ordenación prevista en el planeamiento general vigente para la unidad S-CN-3 quedaba justificada en la propia ficha de las condiciones para su desarrollo, fijándose los siguientes objetivos principales:

- Recoger y ordenar la parcelación y edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución.
- Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana.
- Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.

El PRI “La Valenciana” que se analiza, según se extrae de la documentación presentada, introduce nuevos objetivos, que se resumen a continuación:





- Modificar el sistema de actuación, estableciendo el de compensación, por no haberse logrado el desarrollo de la unidad mediante el sistema de cooperación.
- Ajustar la delimitación recogida en el PGMO, por la no correspondencia entre la superficie incluida en el ámbito, según los datos del plan, con la realidad y por la realización de pequeñas modificaciones que buscan la agilización de la gestión urbanística. En base a ello, se realiza una adaptación del resto de parámetros.
- Reconocer las viviendas existentes, en consonancia con los objetivos de la ficha original.
- Realizar modificaciones en la ordenación detallada de la unidad, principalmente:
 - o En la red viaria, por estimarse necesario, se pretende completar el trazado originalmente propuesto.
 - o En la definición de las zonas de suelo urbano establecidas en la modificación puntual 2ª, se proponen cambios consistentes, fundamentalmente en la introducción de nuevas tipologías, el ajuste de la densidad, y la definición de zonas de ordenanza específicas, en búsqueda de una ordenación que responda mejor a las necesidades actuales y a la viabilidad de la actuación.
 - o En los parámetros urbanísticos, se trata de ajustar la relación entre la edificabilidad, número de viviendas y parcela mínima, dado que los parámetros actuales suponen un exceso no materializable por los propietarios y su eliminación no afectaría a ningún propietario al que debiera compensarse mediante los mismos.
- La delimitación de dos unidades de ejecución diferenciadas, dadas las características del ámbito y la ordenación planteada.

Estimando que los nuevos objetivos pueden estar justificados, se analizarán más adelante los pormenores para la consecución de estos.

4.2. CARACTERIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO

Visto el objeto del PRI LA VALENCIANA, se considera que estaría “innovando” la ordenación pormenorizada establecida por el vigente PGMO 92, más específicamente por la 2ª M.P. DEL PGMO EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO SU-21 ACTUACIONES SIN PLANEAMIENTO, realizándose alteraciones en las determinaciones propias de la ordenación urbanística detallada procedentes del planeamiento vigente.

Habría de atenderse entonces a lo dispuesto en la **Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes** del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA:

(...)

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.

(...)





De ese mismo modo, la actuación deberá cumplimentar las **reglas determinadas en el apartado 1 de la Disposición transitoria segunda del REGLAMENTO de la LISTA:**

1. *Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, 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, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:*
 - a. *Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.*
 - b. *Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.*
 - c. *Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.*
 - d. *La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.*

En resumen, la ordenación propuesta en el PRI “LA VALENCIANA”, deberá:

- A. Justificar y motivar la mejora en la ciudad existente.
- B. Justificar su ordenación en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del PGMO 92.
- C. Justificar el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el título IV
- D. Justificar el cumplimiento de los estándares dotacionales
- E. Justificar la aplicación de la reserva de vivienda protegida

Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de las disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan de Reforma Interior).

4.3.DELIMITACIÓN

El ámbito se encuentra integrado en la malla urbana y es colindante con suelo urbano en casi la totalidad de su perímetro.





La delimitación planteada es prácticamente coincidente con la unidad S-CN-3 “La Valenciana” del planeamiento vigente, habiéndose realizado ligeros ajustes en su superficie original debidos a los motivos que se analizaron previamente a la admisión a trámite del PRI, que se consideraron suficientemente motivados.

La superficie de la delimitación, tras los ajustes citados, es 152.536,44 m², lo que supone una variación aproximada del 1,7 % respecto a la delimitada por el Planeamiento General vigente (150.029 m²) conforme a la 2ª MP DEL ÁREA DE REPARTO SU-21. En base al artículo 78 del Reglamento General de la LISTA mediante la ordenación urbanística detallada *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*, por lo que se estima admisible y justificada dicha variación.

No obstante, en cuanto a los tramos de conexión con el ámbito colindante en las calles Alcazaba y Torre del Oro que quedan excluidos del ámbito delimitado por el PRI para facilitar la gestión, aunque se entiende admisible la imposición como “carga” de esta unidad, deberán quedar incluidos en las correspondientes Actuaciones Urbanísticas para garantizar tanto su obtención como su ejecución material.

Por tanto, analizado el contenido del PRI relativo a la caracterización y delimitación del ámbito, la dimensión y configuración de este, el contenido de la memoria de información en cuanto las infraestructuras y servicios existentes y la motivación de la delimitación de dos actuaciones urbanísticas para la agilización de la gestión, se considera apropiada la delimitación planteada en concordancia con los objetivos perseguidos siempre que se recojan las observaciones señaladas en el párrafo anterior.

4.4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Como ya se ha adelantado, el instrumento de ordenación urbanística detallada deberá contener la justificación de las siguientes cuestiones:

- A. Justificación el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el título IV
- B. Justificación el cumplimiento de los estándares dotacionales
- C. Justificación de la aplicación de la reserva de vivienda protegida

4.4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MOTIVACIÓN DEL INSTRUMENTO: REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

La Unidad de Ejecución S-CN-3 pertenece a la operación de regulación de parcelaciones ilegales del PGMO 92, habiendo integrado esta actuación el propio plan en su modelo. Los objetivos establecidos en el PRI presentado, en base a los propios del PGMO 92, se entienden congruentes con el contenido del artículo 29 de la LISTA y 48 de su Reglamento:

- “Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios,





degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.”

Como se valoró en el informe previo a la admisión a trámite del PRI, la motivación del instrumento se encuentra, por parte de quien suscribe, acorde tanto a los objetivos del Plan General vigente como con los que se identifican en la LISTA para las actuaciones de reforma interior.

No obstante, aunque puede dilucidarse por el contenido global de la documentación presentada, se considera que en la memoria debería incorporarse claramente un apartado donde se describa el objeto del Plan de Reforma Interior incorporando los objetivos ya marcados por el PGMO 92 y los propios del PRI que justifican las modificaciones realizadas.

4.4.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL MARCO DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEL PGMO 92.

En cumplimiento del apartado b del punto 1 de la Disposición Transitoria 2ª del Reglamento General de la LISTA, la memoria del PRI contiene un apartado específico (apartado 2.3.1.1. letra B) donde se justifica la ordenación en el marco de las determinaciones del PGMO 92, lo que se considera apropiado.

No obstante, resulta un poco confuso su desarrollo por afirmarse que el PRI no realiza modificaciones que afecten a las siguientes determinaciones:

1. Clasificación del suelo
2. Esquema de los elementos estructurantes: sistema general de Espacios Libres y Zonas Verdes y Redes Generales de infraestructuras y servicios
3. Establecimiento de zonas de suelo rústico
4. La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado
5. La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección

Estas determinaciones son propias de la ordenación urbanística general y en ningún caso podrían modificarse directamente por un PRI, aun aplicando el régimen transitorio de la LISTA y su Reglamento.

Es decir, en este apartado debe valorarse el grado de cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento general teniendo en cuenta que sigue siendo de aplicación y justificarse los motivos de las modificaciones que se realizan en amparo a las transitorias y de las determinaciones propias de la ordenación urbanística detallada del 78 del Reglamento General.

4.4.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN DEL PRI “LA VALENCIANA”

En base a la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, el Instrumento de Ordenación Detallada debe justificar el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad para la





ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA (art. 79 a 83), cuando resulten compatibles con éstas.

En la memoria de la propuesta presentada se ha incorporado un apartado específico sobre la justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales, que se analizará más adelante.

No obstante, se considera que debería incorporarse a la memoria algún apartado donde se hiciera referencia al resto de criterios de sostenibilidad. Especialmente, en cuanto a la ordenación el espacio verde urbano, por las características de la actuación, el PRI deberá:

- a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.
- d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

4.4.4.- JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

La ficha de la Modificación Puntual del PGM 2ª, en el ámbito del área de reparto SU-21 (actuaciones sin planeamiento) establece las siguientes reservas mínimas dotacionales para la unidad S-CN-3 del PGM 92:

CESIONES MP 2ª AR SU 21 PARA LA UNIDAD S-CN-3	
Superficie suelo mínima de Espacios Libres de Dominio y Uso Público	3.610 m ²
Superficie suelo mínima de SIPS	1.978 m ²
TOTAL	5.588 m²

El PRI LA VALENCIANA reseña el “mantenimiento” de las dotaciones previstas en el PGM 92, pero con la particularidad de adoptar su superficie gráfica, esto es, **2.110,37 m2 de áreas libres y 2.999,11 m2 de equipamientos, siendo el total 5.109,48 m2.**

Esta posible discordancia entre la superficie gráfica y la reseñada en la ficha pretendió ser solventada en MP del ámbito redactada al amparo del ahora anulado PGOU 2012, que si bien alcanzó la Aprobación Definitiva (08/07/2020), perdió su vigencia con la anulación de dicho Plan.

Habiéndose comprobado el “error” existente en la medición de las superficies de equipamiento del PGM 92 y atendiendo a lo que establece el **art. 1.6.- Documentación del Plan General: Contenido y Valor relativo de sus elementos** de su Normativa-Ordenanza, resulta prevalente el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes sobre el Programa de Actuación (Fichas), por lo que se estima admisible la corrección gráfica de la superficie dotacional.

Mínimo dotacional exigido por la LISTA y su Reglamento General





Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Cuando a través del Instrumento de ordenación detallada se realiza una modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General, deberán cumplirse los estándares establecidos por el **artículo 82 del Reglamento General de la LISTA**.

Por otro lado, el **Artículo 417 “Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares”**, en su punto 5, establece lo siguiente:

5. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos para dotaciones y vivienda protegida, cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento y se justifique en el propio instrumento que las dotaciones resultantes son suficientes para atender la demanda que genera su incorporación.

En cuanto a la suficiencia de las dotaciones en función de la demanda generada por la nueva ordenación, ya en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGMO 92, se indicaba que el ámbito S-CN-3 “La Valenciana” estaba eximido de cumplir el artículo 17 de la LOUA para el establecimiento de las mínimas reservas dotacionales:

MEMORIA GENERAL: ADAPTACION PARCIAL DE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA A LA LOUA																
CUADRO Nº 9. RESUMEN ACTUACIONES POR DESARROLLAR EN SUELO URBANO																
actuación urbanística	clasificación PGMO vigente	ámbito	superf. m2	uso global	aprov. urbanístico	nº máx viv.	m2 i	edil.	densidad viv/ha	VALORES ADAPTADOS A LA LOUA						
										fase de ejecución	clasificación LOUA	nº máx viv.	nº viv. libre	nº viv vpo	m2 i	dens. viv/ha
10.-La Valenciana	Suelo Urbano	S-CN-3	169.600	resid.	60.120ua	100	50.100	0.29	5.89	No Ejecutado	Suelo Urbano No consolidado	(1)				

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

Es decir, en el caso de un desarrollo directo del ámbito las reservas dotacionales a considerar serían las establecidas en la 2ª MP del área de reparto para el ámbito en cuestión, que establecía (con carácter indicativo) un total de 155 viviendas y una edificabilidad máxima de 45.832 m2.

Los estándares de la LOUA venían referidos al parámetro de edificabilidad, que en el caso que nos ocupa, no solo no se incrementa la determinada por el PRI, sino que se disminuye hasta 45.457,09 m2.

Sin embargo, si bien el nº de viviendas establecido en la ficha de planeamiento de la **2ª MP del Área de Reparto SU-21** (155 viv) no es vinculante, atendiendo a su memoria de ordenación, se determinaba la posibilidad de alcanzar hasta 176 viviendas.





FICHA Nº: 5
UNIDAD DE ACTUACIÓN:

S-CN-3 LA VALENCIANA

HOJA / PLANO: F1-F2

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

	SUELO M2	IND.EDIF. M2/M2	EDIFIC. M2 T	COEF.PODERACIÓN
ÁMBITO	150.029 M2.			1,2
UAS-1	12.176 M2.	0,4 M2./M2.	4.870 M2.	
UAS-2	80.310 M2.	0,351 M2./M2.	28.189 M2.	
UAS-2 (MODIF. UAS-3)	21.731 M2.	0,351 M2./M2.	7.628 M2.	
UAS-2 (MODIF. UAS-4)	14.660 M2.	0,351 M2./M2.	5.146 M2.	
TOTAL UAS:	128.877 M2.		45.832 M2.	1
UAD-1:	0 M2.		0 M2.	1,2
TOTAL RESIDENCIAL :			45.832 M2.	
HOTELERO COH-1:	0 M2.		0 M2.	1,25
SIPS PRIV.:	0 M2.		0 M2.	
TOTAL	128.877 M2.		45.832 M2.	
CESIONES				
			VIARIO PÚBLICO	15.264 M2.
			ZONA VERDE	3.610 M2.
			S.I.P.S.	1.978 M2.
MÁXIMO N° PARC/VIVIENDAS				VIV/HA
			S/ PGMO.	100
				5,9 VIV/HA
			S/ PROY.REP.	176
				11,73 VIV/HA
			VIV. PREVISTAS	155
				10,33 VIV/HA
APROVECHAMIENTOS				
INDICE DE EDIFICABILIDAD:				0,305 M2./ M2.
APROVECHAMIENTO TOTAL:				54.999 U.A.
APROVECHAMIENTO URBANÍSICO:				53.659 U.A.
EXCESOS / DEFECTOS-				1.340 U.A.

Dado que el PRI "LA VALENCIANA" fija en 236 el nº máximo de viviendas, se produciría con su aprobación un incremento de al menos 60 viviendas sobre la previsión del PGMO 92, que se entiende deviene principalmente de la consideración de nuevas tipologías CJ, diferentes a la característica UAS. Pese a ello, no se ha ponderado en el documento la repercusión que este incremento poblacional puede tener en la aparición de una nueva necesidad de incrementar la superficie dotacional.

El artículo 47 del reglamento, aunque hace referencia a las actuaciones de mejora urbana, establece un criterio para valorar cuando un incremento poblacional hace necesaria nuevas dotaciones:

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.





Atendiendo a la **Disposición adicional primera. Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda** del REGLAMENTO GENERAL de la LISTA, debe tomarse de referencia el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

La población prevista para el ámbito de referencia en el planeamiento general vigente sería de un máximo de:

$$176 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/viv.} = 423 \text{ habitantes}$$

Luego el incremento de 60 viviendas sobre la previsión inicial daría lugar a un incremento 144 habitantes.

$$66 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/viv.} = 144 \text{ habitantes}$$

Esto equivaldría a un **incremento poblacional del 34,04%** sobre la población prevista inicialmente, por lo que sería necesaria la previsión de nuevas superficies dotacionales.

Por tanto, se considera necesario que el PRI “LA VALENCIANA” justifique el adecuado cumplimiento de los estándares mínimos dotacionales anteriormente reseñados, teniendo en cuenta los ya contemplados en la Ficha Urbanística del ámbito S-CN-3, las modificaciones realizadas en la edificabilidad y el incremento poblacional que se pueda producir por la introducción de nuevas tipologías.

RESERVA DE APARCAMIENTOS Y RED VIARIA

En cuanto al trazado de la red viaria, se considera que la propuesta del PRI mantiene, en términos generales, el esquema viario recogido en la ordenación del planeamiento general vigente reflejada en la MP 2ª del área de reparto SU-21.

En relación con la prolongación de las calles Alcazaba, Torre del Oro, hacia el este, se 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 el documento de referencia 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 Urbanuz. No obstante, como ya se ha mencionado previamente, deberán definirse las correspondientes actuaciones urbanísticas.

En relación con las latitudes y el tipo de calzadas, se han tomado como base las recomendaciones de diseño de viario que da el PGMO 92 para viales en edificaciones marginales, dada la situación preexistente, mejorándolo en la medida de lo posible.

Se ha recogido en la memoria el grado de cumplimiento de los artículos 6.2.2., 6.2.6. y 6.2.8. de las Normas de Urbanización del PGMO 92. Sin embargo, no se ha recogido en el plano de señalización dichas condiciones de diseño, por lo que deberán identificarse los viarios que deben contar con ordenaciones y dispositivos específicos en los tramos de coexistencia de vehículos y peatones, conforme con el artículo 6.2.6. de las Normas del PGMO 92.

En cuanto al mantenimiento de las calles A y B y Monumento a las Cortes en fondo de saco, debe tenerse en cuenta que la planimetría de la Adaptación Parcial recoge la clasificación del suelo y los sistemas, pero no la ordenación pormenorizada, como parece indicar la memoria del PRI. Por





tanto, en el caso de que fuera inviable la constitución de un espacio para que los vehículos puedan dar la vuelta en el extremo final de esos viarios, deberá preverse la solución de su consideración como viarios privados de uso público.

En cuanto a la reserva de aparcamientos, se ha previsto la reserva de 454 unidades, de las cuales 226 en interiores de parcelas y 228 en vial público.

4.4.5.- RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Tanto la ficha de condiciones de desarrollo de la unidad S-CN-3 de la 2ª Modificación Puntual del área de reparto SU-21 del PGMO 92 como el documento de ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA del PGMO 92, eximían a este ámbito de la obligatoriedad de reservar nueva edificabilidad destinada a VPO.

Teniendo en cuenta que el PRI implica una modificación de las condiciones urbanísticas para el desarrollo del ámbito establecidas por el planeamiento general vigente, es necesario analizar si esto conllevará el establecimiento de un porcentaje mínimo para la reserva de vivienda protegida.

Según el artículo 83 del Reglamento General de la LISTA, en las actuaciones de reforma interior, la reserva de vivienda protegida será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Por otra parte, con posterioridad a la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, la disposición final 4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, modificó la redacción del artículo 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que estableció que: *“esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización”*.

Los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o de reforma interior habrán de prever las reservas de vivienda protegida que cumplan los mínimos fijados legalmente. En el caso de actuaciones de reforma interior, el porcentaje de la reserva de vivienda protegida se calculará sobre la base de la nueva edificabilidad residencial, o sea, sobre el incremento. Es decir, si se realiza una actuación de reforma interior en suelo urbano donde no se incremente la edificabilidad residencial, como es el caso del PRI que nos ocupa, no es preceptivo establecer reservas de vivienda protegida.

Por tanto, dado que la modificación que se realiza mediante el instrumento de ordenación detallada no implica un aumento de la edificabilidad residencial ni supone la revisión de la





ordenación del ámbito de la actuación, se considera que no es necesario establecer una reserva mínima de vivienda protegida.

4.4.6.- DETERMINACIONES LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN

Según el artículo 91 del Reglamento General de la LISTA, Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2, precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación. Es decir, deberán contener las determinaciones del artículo 78.2. b), c), d), f), g), h) y j).

Se deberá justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, en función de sus características y superficie, conforme a lo establecido en el artículo 78.2.a).

Se comprueba que **el PRI contiene las siguientes determinaciones:**

- **El establecimiento de los límites de la actuación de transformación urbanística, conforme al apartado b) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA.**

Se aporta justificación en la memoria y planimetría a escala 1:1000 de la delimitación del ARI.

- **La definición completa de la malla urbana, conforme al apartado c) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA que comprende:**

- **El trazado y las características de la red viaria, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes:**

Principalmente, a nivel gráfico se ha definido en los planos 13.1 a 14.5, mientras que las características de la urbanización se han descrito en el apartado 2.3.1.3. de la memoria de ordenación. No se ha incluido ningún título específico de condiciones de urbanización en las Normas Urbanísticas del PRI.

- **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 (de acuerdo con los estándares fijados según se ha indicado anteriormente):**

Se definen la localización y las alineaciones de las dotaciones en la planimetría de ordenación, señalando la distribución del arbolado en los viales públicos y las zonas verdes.

En cuanto a las superficies reservadas, como ya se ha señalado, deberá reflejarse en la ordenación el resultado de la valoración de la necesidad de nuevas dotaciones en relación con el posible incremento poblacional que se plantee, por lo que se considera pendiente de subsanación.





- La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos:
En lo referente al uso concreto de infraestructuras urbanas básicas, se ha localizado una pequeña parcela de 299,87 m² destinada a infraestructuras urbanas básicas (centro de transformación) en el plano de “Zonificación” y los planos de infraestructuras de Red eléctrica de BT.
- La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d):
Se incluyen planos de esquema de trazado de las redes existentes. Igualmente se aportan las consultas previas a las compañías suministradoras.
- La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela.
En cuanto a los usos pormenorizados lucrativos, su localización ha quedado definida, principalmente, en el plano de ordenación 10.1, 10.2 y 11, indicándose también la ordenanza concreta de aplicación por zona. En el plano 11 se detecta un error de grafismo, al no aparecer correctamente los sombreados en el plano que se identifican en la leyenda, lo que deberá subsanarse.
- 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, según el apartado d) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA.
Fundamentalmente, el esquema de trazado se ha recogido en los planos de ordenación 15.1 a 24.4. Esto se complementa con las consideraciones realizadas en la memoria de ordenación (apartado 2.3.2.). Como ya se ha señalado, no se ha incluido ningún capítulo específico en las Normas Urbanísticas del PRI relativo a las infraestructuras urbanas básicas.
- 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. Todo ello conforme al apartado f) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA.
Se ha recogido en el plano nº 11 de zonificación, en la memoria y en las correspondientes ordenanzas.
- La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones, según el apartado g) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA:
 - 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.





- Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

La normativa de la edificación se ha regulado en el capítulo 3.6. de las Normas Urbanísticas del PRI.

- La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos, según el apartado h) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA. Aunque estos aspectos se han recogido en la memoria de ordenación, no se han reflejado en las Normas Urbanísticas del PRI ni se han remitido a la ordenanza correspondiente del PGMO 92, lo que deberá subsanarse.
- En base al apartado j) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA, las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de la actuación 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:
 - El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación.
 - 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.
 - 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.

Se ha incluido un apartado específico en la memoria de ordenación sobre la división en unidades de ejecución del ámbito de actuación. No obstante, aunque las determinaciones relativas al área de reparto, cálculo del aprovechamiento medio y establecimiento del sistema se incluyen en el global del documento, se considera necesario la inclusión de estas determinaciones de manera particular en la memoria de gestión. No obstante, ante los aspectos que deben precisarse en cumplimiento del apartado j) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA se estará a lo que determine el informe de la Adjuntía de Gestión Urbanística.

4.5. EVALUACION AMBIENTAL Y EVALUACION DE IMPACTO EN LA SALUD

4.5.1. Evaluación Ambiental

En base al artículo 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el PRI “La Valenciana” se encontraría sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Remitida la documentación pertinente a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, el 5 de abril de 2024, se recibe informe del Jefe de Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en contestación al oficio de fecha de 20 de marzo de 2024 mediante el que se





consulta la necesidad o no de someter el PRI S-CN-3 “La Valenciana” al trámite de evaluación ambiental, determinando la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante.

4.5.2. Evaluación de impacto en la salud

Según el apartado 1 art. 56 de la Ley 16/2011, se someterán a informe de evaluación de impacto en la salud:

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

Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 56, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

b) Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas

En base a dicho artículo, con fecha 3 de noviembre de 2025, se procedió a realización de la consulta previa al procedimiento del impacto en salud, entendiendo que el PRI “La Valenciana” no produce impactos negativos o en todo caso, por las características de la actuación, los tendría positivos. Tras ello, se recibe contestación, el pasado 10 de diciembre de 2025, en la cual se determina, por parte de la Delegación Territorial de Salud y Consumo de la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias, que no es necesario solicitar ningún tipo de informe.

4.6. AFECCIONES SECTORIALES

4.6.1. Servidumbres aéreas

En lo que respecta a las **Servidumbre Aéreas**, cabe reseñar igualmente que el ámbito del PGM0 92 se encuentra afectado por el área de servidumbre del aeropuerto de la Base Aeronaval de Rota, por lo que en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, resultará preciso obtener informe favorable del Ministerio de Defensa, en aras a la Aprobación Definitiva del instrumento de planeamiento “PLAN DE REFORMA INTERIOR LA VALENCIANA”.

Del mismo modo, el ámbito del PRI de referencia, se encuentra incluido en las zonas de servidumbre del aeropuerto de Jerez, modificadas por Real Decreto 762/2017, de 21 de julio (BOE núm. 216, de 8 de septiembre de 2017), por lo que se consideraría precisa igualmente en





principio, la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil referente a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio y en el art. 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

A estos efectos, no obstante, en virtud de la RESOLUCION DEL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, D. David Benito Astudillo, POR LA QUE SE EXIME DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998, DE 4 DE DICIEMBRE, A DETERMINADOS MUNICIPIOS AFECTADOS POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y PROPUESTAS DE SERVIDUMBRES PREVISTAS EN EL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE JEREZ, de fecha 03/04/2023, se exime al municipio de El Puerto de Santa María, como integrante del anexo de la precitada resolución, de la obtención en este caso de los informes previstos en la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, y artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, dado que en el instrumento de planeamiento de referencia, no se contempla la instalación de aerogeneradores o construcciones e instalaciones de altura igual o superior a cuarenta y cinco metros sobre el terreno o agua circundante, incluidos todos sus elementos o cualquier añadido de los mismos.

Dicha resolución perderá su eficacia, salvo que se confirme expresamente, cuando se modifiquen las servidumbres aeronáuticas que afecten a dichos municipios, o en su caso, las propuestas de servidumbres previstas en los correspondientes planes directores, o cuando se alteren los límites de los términos municipales beneficiados por esta exención.

4.6.2. Vías Pecuarias

Consta expediente de desafectación de la Vía Pecuaria Cañada del Verdugo, al sur del ámbito de la actuación.

4.7. DOCUMENTACIÓN

1.- Conforme al artículo 91.3. del RGLISTA, los Planes de Reforma Interior, contendrán:

3. El Plan de Reforma Interior Incluirá la documentación establecida en el artículo 90.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

- a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.*
- b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.*
- c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:*
 - 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.*

El referido artículo 91.3. remite al 90.3., y este a su vez al artículo 85 del Reglamento, que establece lo siguiente:

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:
 - 1º. *Memoria de información y de diagnóstico*
 - 2º. *Memoria de participación e información pública*
 - 3º. *Memoria de ordenación*
 - 4º. *Memoria económica*
- b) Normativa Urbanística
- c) Cartografía, que deberá contemplar los siguientes apartados:
 - 1º. *Cartografía de información*
 - 2º. *Cartografía de ordenación*
- d) Anexos
- e) Resumen ejecutivo
- (...)

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- a) *Una memoria de sostenibilidad económica*
- b) *Una memoria de viabilidad económica*

Atendiendo a su alcance y determinaciones, se estima que el PRI “La Valenciana” presentado, se ajusta en general, a la documentación mínima requerida por la LISTA y su REGLAMENTO. **Se han detectado, sin embargo, algunos errores que cuya subsanación es necesaria:**

- **Planimetría:**
 - En el índice de la relación de planos que componen la cartografía del instrumento aparecen **planos que no se han incluido en la documentación gráfica**, como son:
 - Plano 01. Situación.
 - Plano 02. Ordenación en el PGMO 92.
 - Plano 03. Topográfico.





- **Plano 10.2. Ordenación:** debe incorporarse, para una correcta medición de la ordenación planteada, la cuantificación de las superficies afectadas por los ensanchamientos necesario para la ampliación de los viarios existentes.
 - **Plano 11. Zonificación:** en el plano deben incluirse correctamente los sombreados indicados en la leyenda, ya que aparecen sin color la mayoría de las parcelas.
 - **Plano 12 Delimitación de Unidades de Ejecución:** debe recogerse la información relativa al área de reparto y la delimitación de las Actuaciones Urbanísticas para la prolongación de los viarios C/Alcazaba y C/Torre del Oro.
- **Memoria de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica:**
- En cuanto a este contenido específico, se estará a lo que disponga la Adjuntía de Gestión Urbanística.

5.- CONCLUSIÓN

Desde el punto de vista del planeamiento, en general, se estima que la actuación está debidamente justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente; asimismo, se considera que el documento desarrolla los principios, objetivos y criterios propios de este tipo de actuaciones y recoge los contenidos exigidos por la LISTA y su Reglamento General. Por otro lado, la documentación presentada se ajusta, en términos generales al artículo 91.3. del RGLISTA.

No obstante, existen ciertos aspectos señalados a lo largo de este informe que deben ser objeto de subsanación, por lo que para continuar con la tramitación del documento y proceder a su aprobación inicial, deberán corregirse previamente los aspectos que se sintetizan a continuación:

i. Delimitación del ámbito de actuación

- Deben anonimizarse los datos de carácter personal en la relación de las parcelas incluidas en el ámbito del PRI.
- Deben delimitarse las correspondientes actuaciones para la obtención de los pequeños tramos de viario que se han excluido del ARI, con el fin de garantizar su obtención y ejecución.

ii. En la justificación contenida en la memoria:

- Aunque la **motivación del instrumento** puede dilucidarse por el contenido global de la documentación presentada, se considera que en la memoria debería incorporarse claramente un apartado donde se describa el objeto del Plan de Reforma Interior incorporando los objetivos ya marcados por el PGMO 92 y los propios del PRI que justifican las modificaciones realizadas.





- Se recomienda la revisión del contenido del **apartado 2.3.1.1. letra B)**, donde se justifica la ordenación en el marco de las determinaciones del PGM 92, por resultar un poco confuso el desarrollo de este.

En este apartado se entiende conveniente valorar el grado de cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento general, teniendo en cuenta que sigue siendo de aplicación, y justificarse los motivos de las modificaciones que se realizan en amparo a las transitorias y de las determinaciones propias de la ordenación urbanística detallada del artículo 78 del Reglamento General de la LISTA.

- En cuanto a los **criterios de sostenibilidad**, debería abundarse sobre ellos en la memoria, especialmente, en cuanto a la ordenación el espacio verde urbano, por las características de la actuación. En este sentido el PRI debería:
 - Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
 - Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.
 - Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.
- En el **apartado 2.3.1.5. "Justificación de los estándares dotacionales"** se considera necesario que el PRI "LA VALENCIANA" justifique el adecuado cumplimiento de los estándares mínimos dotacionales anteriormente reseñados, teniendo en cuenta los ya contemplados en la Ficha Urbanística del ámbito S-CN-3 y las modificaciones realizadas el propio PRI (en la edificabilidad y el incremento poblacional).

No se considera admisible el incremento de 60 viviendas sobre las máximas permitas en la MP 2ª del área de reparto SU-2 sin contemplar la previsión de incrementar la superficie dotacional estimada como suficiente para la población correspondiente de 176 viviendas.

- En el **apartado 2.3.2.1. "Sistema Viario"**, en el caso de que fuera inviable la constitución de un espacio para que los vehículos puedan dar la vuelta en el extremo final de las calles existentes A y B y Monumento a las Cortes (en fondo de saco), deberá preverse la solución de su tratamiento como viarios privados de uso público.
- Aunque las determinaciones relativas al **área de reparto, cálculo del aprovechamiento medio y establecimiento del sistema** se incluyen en el global del documento, se considera necesario la inclusión de estas determinaciones de manera particular en la memoria de gestión. No obstante, ante los aspectos que deben precisarse en cumplimiento del apartado j) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA se estará a lo que determine la Adjuntía de Gestión Urbanística.





iii. **En la normativa urbanística:**

- Aunque se ha incluido un apartado sobre la interpretación de las determinaciones del PRI, deben incluirse **criterios de interpretación específicos** en cuanto a la prevalencia de unos contenidos sobre otros del conjunto de documentos que conforman el Instrumento de Ordenación Urbanística.
- La **regulación de la tipología CJ-2x**, para lo no definido específicamente por el PRI, debe remitirse a la más similar del PGMO 92 dentro de la tipología “Ciudad Jardín”. No obstante, debe recogerse que en el caso de sustitución de las edificaciones existentes por una nueva edificación deberá aplicarse la zona de ordenanza UAS-0.1, de forma que se aplique un tratamiento igualitario con las parcelas colindantes.
- Debe incluirse un **título específico sobre las obras de edificación y legalización**, incluyendo: requisitos generales, legalización, uso provisional de las edificaciones existentes y simultaneidad de obras de nueva planta y urbanización.
- Aunque se ha incluido el título específico “Sistema de Ejecución”, este debería hacer referencia a los **deberes urbanísticos de la unidad**: deberes, ejecución del planeamiento, etc., donde se englobaría el sistema de ejecución.
- Deben recogerse la **Normas de Urbanización (incluidas las correspondientes a las redes de infraestructuras)** o remitirse la establecida en el PGMO 92.

iv. **En la planimetría:**

- En el índice de la relación de planos que componen la cartografía del instrumento aparecen planos que **no se han incluido en la documentación gráfica**, como son:
 - Plano 01. Situación.
 - Plano 02. Ordenación en el PGMO 92.
 - Plano 03. Topográfico.
- Debe recogerse en el **plano de información 4 “Estructura de la propiedad”**, la información de las fincas catastrales (además de las registrales) sobre la que se realiza la Actuación de Transformación Urbanística.
- **Plano 11. Zonificación:** en el plano deben incluirse correctamente los sombreados indicados en la leyenda, ya que aparecen sin color la mayoría de las parcelas.
- **Plano 10.2. Ordenación:** debe incorporarse, para una correcta medición de la ordenación planteada, la cuantificación de las superficies afectadas por los ensanchamientos necesario para la ampliación de los viarios existentes.





Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

- **Plano 12 Delimitación de Unidades de Ejecución:** debe recogerse la información relativa al área de reparto y la delimitación de las Actuaciones Urbanísticas para la prolongación de los viarios C/Alcazaba y C/Torre del Oro.
- **Planos de tráfico y accesibilidad:**
Deberán identificarse los viarios que deben contar con ordenaciones y dispositivos específicos en los tramos de coexistencia de vehículos y peatones, conforme con el artículo 6.2.6. de las Normas del PGMO 92.
En el caso de las calles A y B y Monumento a las Cortes, en el caso de que fuera inviable la constitución de un espacio para que los vehículos puedan dar la vuelta en el extremo final, deberá preverse la solución de su consideración como viarios privados de uso público.

Se recuerda finalmente que deberá atenderse, igualmente, a las consideraciones que recoja, en su caso, el informe de la Adjunta del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

En El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica
La arquitecta del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
María del Mar Herrera Díez de la Torre

