

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

Asunto: PLAN DE REFORMA INTERIOR “LA VALENCIANA” – INFORME DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A la vista del Plan de Reforma Interior PRI “LA VALENCIANA” presentado el 2 de abril de 2024 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, se informa:

1º El ámbito de la Valenciana, es uno los ámbitos de regularización contemplados en el vigente PGMOU-92 (denominados EMAS) que, tras diversos intentos de acometer su desarrollo, tanto por el Ayuntamiento en su momento, como por los vecinos durante la vigencia de la Revisión del PGOU-12 posteriormente anulada, no fue posible culminar.

A través Plan de Reforma Interior se pretende innovar ciertas determinaciones de la ordenación prevista en el vigente PGMOU-92, junto a la redelimitación del ámbito y la división poligonal, facilitarán la gestión y ejecución del planeamiento.

Así, la actuación de reforma interior se corresponde, a excepción de pequeños ajustes, con la unidad de ejecución S-CN-3 “La Valenciana” delimitada por el vigente Plan General de Ordenación de El Puerto de Santa María (PGMOU-92) perteneciente al Área de Reparto SU-21 “Actuaciones sin Planeamiento”, estando prevista su ejecución por cooperación.

Además de los **objetivos** establecidos por el vigente PGMOU-92, como es la urbanización, ordenar la parcelación y edificación existente y la obtención de sistemas locales, el PRI introduce nuevos objetivos esenciales en lo que a la gestión urbanística respecta:

- Introducción de nuevas tipologías edificatorias residenciales (CJ).
- Ajuste de 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.
- Determinación del sistema de actuación por compensación en ambas unidades de ejecución.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

Además del vigente PGMOU-92, la normativa de aplicación es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la LISTA, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA y el 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, que introduce algunas modificaciones tanto en la LISTA como en su REGLAMENTO GENERAL.

2º El documento ha sido analizado desde el punto de vista de **planeamiento** por la Arquitecta del Servicio, por lo que se pasa a estudiar desde el punto de vista de la ejecución y gestión urbanística, partiendo de los parámetros básicos de ordenación que resultan de las condiciones de desarrollo de la Modificación Puntual del PGMOU-92 aprobada el 3/12/2002, ajustados a la superficie del ámbito según medición realizada por los redactores del documento, de 152.536,44 m²:

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
Nº 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.

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

(cuadro de páginas 13-14 del PRI)

- Del cuadro anterior, adelantando a lo que luego se dirá, cabe señalar que el aprovechamiento subjetivo conforme a LISTA no se define como el 90% del aprovechamiento medio (aprovechamiento urbanístico). En ese sentido, y con objeto de favorecer la comprensión del documento, se considera que el cuadro resumen se debe limitar a detallar los parámetros básicos de ordenación, sin incluir los deberes de cesión de aprovechamientos que se explican en otros epígrafes de la memoria.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- También hay que indicar que el coeficiente de ponderación de la tipología UAS (unifamiliar aislada) es 1,00, siendo el 1,2 que se refleja en el documento, el de localización del ámbito respecto del resto de EMAS incluidas en el Área de Reparto SU-21 "Actuaciones Sin Planeamiento". Por otro lado, no se prevé en el vigente planeamiento general la tipología CJ, que se introduce en el PRI, así como la pormenorización de las tipologías UAS.

3º Se procede a continuación a analizar las determinaciones sobre la forma de **ejecución del planeamiento** que se contempla en el Plan de Reforma Interior:

En base al apartado j) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA, relativo a las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de la actuación de transformación urbanística, se debe definir:

- o El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación.
- o 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.
- o 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.

Tal y como se recoge en el informe de la arquitecta, 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. Se realizan las siguientes observaciones al documento en lo que a tales determinaciones se refiere:

- Área de reparto

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior de La Valenciana, salvo mínimos ajustes, coincide con uno de los ámbitos delimitados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, integrado en un área de reparto previamente establecida por dicho planeamiento general, área de reparto SU-21 "Actuaciones sin Planeamiento" en la que se incluyen todos los ámbitos a regularizar previstos en el vigente PGOU-92, como es el caso de La Valenciana.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

En consecuencia, es correcta la remisión a dicha área de reparto, no procediendo la delimitación de una específica por el presente instrumento, al encontrarse ya definida en el planeamiento general, de conformidad con lo previsto en el artículo 78.2.j del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que exige dicha determinación únicamente cuando resulte necesaria para el establecimiento del aprovechamiento medio.

Por otro lado, el presente Plan de Reforma Interior de La Valenciana establece una ordenación detallada que no agota la edificabilidad máxima resultante de la Modificación Puntual DE 2002, ajustando el aprovechamiento objetivo del ámbito a valores sustancialmente coincidentes con el aprovechamiento medio del área de reparto.

En consecuencia, la ordenación propuesta no genera excesos de aprovechamiento urbanístico susceptibles de cesión adicional.

- Ejecución sistemática/división poligonal:

Se mantiene la ejecución sistemática para todo el ámbito, si bien, a través de dos unidades de ejecución delimitadas por el PRI, la UE-1 y UE-2, con los parámetros básicos recogidos en el siguiente cuadro resumen. Dicho cuadro es de elaboración propia, confeccionado a partir de la información que se recoge de manera dispersa en el documento, debiendo incluirse un cuadro sintético en la memoria similar:

	PRI	UE-1		UE-2	
		parámetros	%	parámetros	%
SUPERFICIE BRUTA	152.536,44 m ²	124.464,01 m ²	81,60%	28.072,43 m ²	18,40%
SUPERFICIE NETA LUCRATIVA	129.472,36 m ²	109.350,42 m ²	84,46%	20.121,94 m ²	15,54%
EDIFICABILIDAD	45.447,83 m ²	36.100,39 m ²	79,43%	9.347,44 m ²	20,57%
Nº VIVIENDAS	236	160	67,80%	76	32,20%
CESIONES DOTACIONES	23.064,08 m ²	15.113,59 m ²	65,53%	7.950,49 m ²	34,47%
Zona verde	2.110,37 m ²	2.110,37 m ²		0,00 m ²	
Equipamiento	2.999,11 m ²	0,00 m ²		2.999,11 m ²	
Viario	17.654,73 m ²	12.703,35 m ²		4.951,38 m ²	
CT	299,87 m ²	299,87 m ²		0,00 m ²	

La posibilidad de una división poligonal viene contemplada por la legislación urbanística mediante la que, como en el caso de la Valenciana, se pretende facilitar la gestión, diferenciando los terrenos que se encuentran vacantes de edificación del resto consolidado por la edificación y cuya regularización se pretende. Para ello, la delimitación que se efectúe debe cumplir los requisitos establecidos en el artículo 205.1 del Reglamento General de la LISTA:



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

“Artículo 205 Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución

1. La delimitación de varias unidades de ejecución dentro de una actuación de transformación urbanística, ordenada por un único instrumento de ordenación urbanística detallada, se sujetará a los siguientes criterios:

- 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.*
- 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.*
- c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.*
- 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.”*

A la vista del PRI, en términos generales se puede concluir que, en su conjunto, la división poligonal presenta: equilibrio de aprovechamiento urbanístico, dentro del margen permitido por la normativa del +/-15% del aprovechamiento medio; reparto razonable de cargas dotacionales, ajustado a la intensidad residencial; coherencia urbanística, derivada de la coexistencia de tipologías residenciales distintas.

Por ello, no se aprecia un desequilibrio sustancial entre las unidades de ejecución, ni resulta necesario establecer mecanismos de compensación entre ellas. No obstante, se deben matizar los siguientes extremos de la justificación del equilibrio:

- Con independencia del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 205.1 referido, no se encuentra justificada la delimitación discontinua que se hace de la UE-2.
- La justificación del porcentaje de gastos de urbanización no se efectúa partiendo de los imputables a cada unidad de ejecución, mezclando el valor de las cesiones y aprovechamientos. Se deben calcular los costes de la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para la correcta urbanización de cada unidad de ejecución, y a partir de ahí, realizar la justificación del cumplimiento del requisito.
- La justificación del equilibrio de cesiones entre ambas unidades de ejecución debe efectuarse en los términos establecidos en el epígrafe d) del precitado artículo 205.1 del Reglamento, que en el caso que nos ocupa, puede justificarse en base al número de viviendas de cada sector.
- No queda justificada la viabilidad técnica ni económica de cada unidad delimitada, lo que en el caso de la UE-2, además es más relevante al ser discontinua.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- Sistema de actuación por compensación:

La Memoria del Plan de Reforma Interior incorpora un relato detallado de los antecedentes del ámbito, incluyendo referencias a los distintos intentos de desarrollo urbanístico producidos en el pasado, a las dificultades surgidas en su tramitación y a la ausencia de ejecución material efectiva de las determinaciones del planeamiento general vigente.

Debe señalarse que dichos antecedentes forman parte de la realidad histórica y urbanística del ámbito, caracterizada por una elevada complejidad social, parcelaria y edificatoria, así como por la concurrencia de diversos factores que han condicionado su desarrollo, entre los que se incluyen tanto actuaciones administrativas como posiciones adoptadas por los propietarios y residentes.

No obstante lo anterior, el sistema de compensación se debiera configurarse en el Plan de Reforma Interior como una determinación propia de la nueva ordenación urbanística detallada, asociada, entre otros aspectos, a:

- la delimitación de las unidades de ejecución,
- la adaptación de la ordenación a la realidad física y edificatoria existente,
- la iniciativa mayoritaria de la propiedad, y
- la viabilidad técnica y económica de la actuación.

Es decir, la justificación del sistema de actuación debe responder a razones de ordenación y gestión urbanística propias del nuevo planeamiento, y no apoyarse en valoraciones que puedan ser interpretadas como imputación de responsabilidades o como constatación de incumplimientos de actuaciones anteriores que conllevarían una declaración expresa y, en su caso, una sustitución del sistema.

Sin que ello implique desconocer la complejidad histórica del ámbito ni las circunstancias que han condicionado su evolución, se considera necesario que el documento refuerce un enfoque conforme al cual el sistema de compensación se presenta exclusivamente como una determinación de la nueva ordenación urbanística detallada, adoptada en el marco de las competencias y habilitaciones que la normativa vigente atribuye a este tipo de instrumentos.

- Iniciativa privada:

La iniciativa privada del planeamiento se formula por propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie del ámbito, quienes promueven la constitución de una Junta de Compensación para la ejecución de la actuación.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

Dicha circunstancia constituye garantía suficiente de la viabilidad de la iniciativa, sin perjuicio de que la efectiva acreditación de la capacidad económica para la ejecución de las obras de urbanización se produzca en la fase de gestión urbanística mediante la constitución formal de la Junta y la aprobación de los instrumentos de ejecución correspondientes.

Con independencia de lo anterior, debieran aportarse en el seno del expediente, las notas simples actualizadas acreditativas de la titularidad de los terrenos y certificación del órgano correspondiente de la Junta de Compensación en constitución sobre el porcentaje de propietarios adscritos a la misma.

- En cuanto a la programación de las actuaciones, los Plazos para la ejecución del planeamiento previstos en el PRI se corresponden con todos los hitos hasta llegar al momento de edificación, si bien, respecto de la urbanización, son mucho más amplios que los que, con carácter general, se establece por el vigente PGOU, no considerándose suficientemente justificada los plazos tan dilatados para el inicio de las obras desde la aprobación del proyecto correspondiente, debiendo ajustarse convenientemente. Asimismo, debiera contemplarse la programación para cada unidad de ejecución delimitada.
- Por otro lado, teniendo en cuenta que no se dan los supuestos del artículo 144 del Reglamento de la LISTA, tal y como se contempla en el PRI, será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación para cada unidad de ejecución, con cuya aprobación se transmitirán al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita determinados en el planeamiento que se ejecuta, conforme establece el artículo 92.3 de la LISTA.
- También contemplado en el PRI, para la ejecución de las obras de urbanización se requiere la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, uno para cada unidad de ejecución, cuya recepción por el Ayuntamiento será preceptiva para la concesión de las licencias de obras de edificación, sin perjuicio de la posibilidad de ejecución simultánea conforme lo previsto en el artículo 284 del Reglamento de la LISTA.
- Por su parte, en cuanto a la conservación de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de la LISTA y del artículo 200 de su reglamento, debiendo recogerse la previsión de su constitución en los términos del precitado artículo y por un plazo determinado.

4º Respecto de los **deberes** vinculados a las actuaciones de reforma en suelo urbano, conforme el artículo 30 de la LISTA, son los siguientes:



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

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. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

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. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

En el caso del PRI LA VALENCIANA, los deberes se concretarían los siguientes:

- a) Teniendo en cuenta que el aprovechamiento preexistente es nulo, al tratarse de edificaciones efectuadas al margen del planeamiento en suelo, en su día, no urbanizable, que mediante el vigente planeamiento general se regulariza, la cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento con destino al PMS se concreta en el 10% del aprovechamiento medio.

Por tanto, siendo el aprovechamiento medio del área de reparto SU-21 0,35766 u.a./m²s, aplicado a la superficie de total del ámbito 152.536,44 m², la cesión al Ayuntamiento se concreta en 5.455,62 u.a., que se distribuirá entre las dos unidades de ejecución en función de su superficie.

En cuanto a la forma de cumplimiento de tal deber, se propone su cesión en metálico en base a la ausencia de terrenos destinados a viviendas protegidas en el ámbito y la alta consolidación de la edificación.

Indicar al respecto que efectivamente, el ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior de La Valenciana presenta un elevado grado de consolidación edificatoria, tratándose de una actuación de reforma interior orientada fundamentalmente a la regularización y mejora de la urbanización existente.

En este contexto, la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración mediante la obtención de parcelas edificables dentro del propio ámbito resultaría poco adecuada desde el punto de vista de la ordenación urbanística, tanto por la elevada fragmentación de la propiedad, con un número muy elevado de titulares, como por la conveniencia de destinar los suelos libres existentes a la implantación de dotaciones y espacios libres necesarios para la correcta ordenación del ámbito.

Por ello, y de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se considera justificada la sustitución del deber de cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente económico.

- b) Tal y como se ha indicado anteriormente, no existen sistemas generales exteriores a obtener con cargo al ámbito (no hay excesos de aprovechamientos); no obstante, sí se incluyen como carga atribuida al ámbito, el coste de obtención y ejecución de la prolongación de la C/ Alcazaba y C/ Torre del Oro, que se excluyen del ámbito original.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

En lo que respecta a dicha carga, tal y como se recoge en el informe de la arquitecta, se hace preciso incluir en la descripción del viario dichas prolongaciones. Asimismo, se deben incorporar las fichas del programa de actuación correspondientes a tales actuaciones aisladas, con la superficie que abarca, los costes estimados de obtención del suelo y ejecución, así como su imputación a la unidad de ejecución que corresponda de las dos delimitadas y su programación, que deberá estar ligada a la de ejecución del ámbito correspondiente.

- c) En cuanto a la cesión de suelos dotacionales, son los indicados en el cuadro anteriormente expuesto, recordándose que, entre las mismas, se incluye el suelo destinado a Centros de Transformación.

Todas las cesiones de suelos en cumplimiento de estos deberes se deberán realizar libres de cargas y debidamente urbanizadas (artículo 49 del Reglamento de la LISTA), y se producirán por ministerio de ley con ocasión de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente (artículo 222.7 del Reglamento de la LISTA).

- d) No se describen en el documento indemnizaciones por edificaciones o construcciones que deban ser demolidas en ejecución del planeamiento; dado que se prevé el ensanchamiento de algunas de las calles existentes, debe recogerse expresamente si se incluye entre los costes de urbanización la demolición y reposición del vallado actual o corre por cuenta de cada propietario afectado.

5º En lo que respecta a la **memoria económica** que incorpora el PRI, contiene un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica, tal y como se establece en el artículo 62 de la LISTA, desarrollado en el artículo 85 epígrafes 1 a) 4ª de su reglamento.

Con carácter general se considera ajustado su contenido a lo establecido en la legislación estatal y autonómica de suelo, teniendo en cuenta el alcance y naturaleza de la actuación de transformación que se propone, en el que toda la inversión necesaria para ejecución del planeamiento previsto es de carácter privado, y previéndose el mantenimiento y conservación de las nuevas dotaciones públicas a cargo de la entidad de conservación cuya constitución se contempla, sin perjuicio de las siguientes consideraciones:

- A. Estudio económico financiero: la estimación de costes de urbanización no queda debidamente justificada y ajustadas a todos los conceptos a que se refiere el artículo 189 del Reglamento de la LISTA, no efectuándose una descripción mínima de las obras a desarrollar.

Asimismo, deben pormenorizarse los costes imputables a cada unidad de ejecución, así como justificar la viabilidad técnica de las mismas.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- B. Informe de sostenibilidad: se considera correcto en términos generales, si bien se deben revisar/subsanar las siguientes cuestiones:
- a. Debe actualizarse el análisis que se efectúa sobre la situación económica y financiera de la Hacienda Local, que ha experimentado en los últimos años una mejora considerable. Debiera recogerse la información sobre el último presupuesto liquidado, al menos a la fecha de confección del documento.
 - b. No se recoge el incremento patrimonial correspondiente a las parcelas dotacionales (SIPS y Zona Verde).
 - c. En cuanto a la estimación de gastos de mantenimiento se considera adecuada, si bien, por parte de los ingresos se realizan las siguientes consideraciones:
 - i. IBI: los ingresos estimados como actuales por este concepto son algo más bajos que la realidad contrastada a raíz de los valores catastrales actuales de las parcelas. Estimándose en ~ 20 €/m² de suelo y 350 €/m² de construcción los valores catastrales. El valor catastral futuro que podrían alcanzar los terrenos sí se considera más adecuado, en línea con el valor catastral de suelos urbanizados en la zona de La Valenciana (El Tomillar y San Ignacio).
 - ii. Plusvalías: debiera ajustarse la previsión de ingresos por el concepto de transmisión de terrenos a la finalidad del desarrollo urbanístico, que no es la promoción inmobiliaria, sino la regularización de la parcelación y edificaciones existentes, al menos en la unidad de ejecución UE-1, donde apenas hay parcelas vacantes. Asimismo, debe aplicarse la ordenanza fiscal nº 5 vigente (coeficiente 0,17 para 5 años, no 0,16).
 - iii. No se justifican la estimación de los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria, que se indica con carácter general en función del incremento poblacional que, por otro lado, no calcula.
 - d. Por parte de los gastos, se estiman ajustados a los parámetros y conceptos que se han utilizado.
 - e. Debe hacerse referencia a la previsión de mantenimiento por parte de la preceptiva Entidad Urbanística de Conservación que debe constituirse en el ámbito.
 - f. Asimismo, debe actualizarse la temporalización de las actuaciones.
 - g. Debe completarse el informe la referencia a la suficiencia de usos productivos.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- C. Viabilidad económica de la actuación: el análisis de la viabilidad se efectúa a partir de la estimación del valor de repercusión de las diferentes tipologías residenciales, por el lado de los ingresos, y de los costes de urbanización y demás inherentes al desarrollo, por el lado de los gastos, considerándose correcto la metodología empleada, teniendo en cuenta que los fines de regularización del ámbito, no de un desarrollo inmobiliario.

En cuanto a la estimación de los ingresos en sí misma, se considera bajo el valor de repercusión calculado y resulta conveniente ampliar la justificación de la ausencia de diferencias en cuanto a la repercusión de las diferentes tipologías edificatorias residenciales previstas. No obstante, en lo que se refiere a la sustitución en metálico del deber de cesión del aprovechamiento municipal, se estará a la valoración municipal efectuada al efecto con ocasión del proyecto de reparcelación.

Por otro lado, se recuerda que, en el ámbito de La Valenciana, se aplica un coeficiente de localización de 1,2 a la edificabilidad lucrativa, por lo que no es coincidente el m² de techo con la unidad de aprovechamiento u.a.

Asimismo, debe incorporarse en el documento La justificación de la viabilidad económica de cada unidad de ejecución.

Conclusión

Tras el análisis integral del Plan de Reforma Interior de La Valenciana desde el punto de vista de la ejecución y gestión urbanística, se concluye que, si bien el documento cumple en términos generales con la normativa vigente y los objetivos de ordenación, requiere la revisión y subsanación de los siguientes aspectos, que deberán ser atendidos en orden a la aprobación inicial del documento:

1. **Memoria de parámetros y aprovechamiento**
 - Limitar el cuadro resumen a los parámetros básicos de ordenación, evitando incluir deberes de cesión de aprovechamientos que se explican en otros apartados.
 - Corregir el coeficiente de ponderación de la tipología UAS, que debe ser 1,00 y no 1,2.
 - Justificar y detallar la nueva tipología CJ y la pormenorización de las tipologías UAS.
2. **Delimitación de unidades de ejecución (UE-1 y UE-2)**
 - Justificar la delimitación discontinua de la UE-2.
 - Detallar los costes de urbanización imputables a cada unidad y su reparto proporcional, separando cesiones y aprovechamientos.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- Justificar el equilibrio de cesiones entre unidades en base al número de viviendas previsto.
 - Incorporar la viabilidad técnica y económica de cada unidad, especialmente de la UE-2.
3. **Sistema de actuación por compensación**
- Presentar el sistema de compensación como determinación propia de la nueva ordenación, sin referencia a incumplimientos históricos.
 - Reforzar la justificación urbanística de la aplicación del sistema de compensación.
4. **Iniciativa privada y titularidad**
- Aportar notas simples actualizadas que acrediten la titularidad de los terrenos y certificación del porcentaje de propietarios adscritos a la Junta de Compensación.
5. **Programación y plazos de ejecución**
- Ajustar los plazos de urbanización, evitando periodos excesivamente dilatados.
 - Incorporar la programación específica para cada unidad de ejecución.
 - Recordar la necesidad de redactar un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización por unidad de ejecución.
6. **Cesiones, dotaciones y deberes de urbanización**
- Incluir las prolongaciones de calles (C/ Alcazaba y C/ Torre del Oro) con superficie, costes y asignación a cada UE.
 - Explicitar si los costes de demolición y reposición de vallados corren por cuenta de la urbanización o de los propietarios.
 - Garantizar que todas las cesiones se realicen libres de cargas y urbanizadas.
7. **Memoria económica y viabilidad**
- Justificar detalladamente los costes de urbanización según todos los conceptos legales y por unidad de ejecución.
 - Actualizar el informe de sostenibilidad económica con:
 - Situación financiera reciente de la Hacienda Local.
 - Incremento patrimonial de parcelas dotacionales.
 - Estimación ajustada de ingresos por IBI y plusvalías, aplicando ordenanzas fiscales vigentes.
 - Referencia a la Entidad Urbanística de Conservación y sus obligaciones de mantenimiento.
 - Temporalización actualizada de las actuaciones.
 - Comprobación de suficiencia de usos productivos.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- Ampliar la justificación de la viabilidad económica para cada unidad de ejecución y la repercusión de las diferentes tipologías residenciales.
- Incorporar el coeficiente de localización de 1,2 en la estimación de edificabilidad lucrativa.

En El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica
ADJUNTA JEFATURA DEL SERVICIO

