

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
ÁREA DE URBANISMO - SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Exp N° 2024/1/S536

Isabel Ruiz Vázquez, arquitecta, provista de NIF 52.301.410-P, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cadiz con el N° 488 y domicilio profesional sito en calle San Sebastián, 21, como miembro del equipo profesional BRB Arquitectura, equipo que gestiona la unidad S CN 3, La Valenciana y redactora del PRI en el ámbito del S CN 3 LA VALENCIANA, por la presente expongo:

Que con fecha 2-05-2024, se presentó en el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, PROYECTO DE REFORMA INTERIOR (PRI) en el ámbito del S CN 3 La Valenciana.

Que con fecha 18-03-2026, se recibió por parte del Ayuntamiento, REQUERIMIENTO PRESENTACIÓN DOCUMENTO SUBSANADO

Que en contestación al requerimiento solicitado, se modifica el Proyecto de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución S CN 3 La Valenciana en los siguientes términos:

CONTESTACIÓN AL INFORME TÉCNICO

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.

- Se anonimizan los datos de carácter personal de las parcelas incluidas en el ámbito del PRI, eliminando de la memoria y del plano de estructura de la propiedad tanto los nombres como del DNI de los propietarios. Se presenta un anexo 4, con la titularidad y los datos sensibles de titularidades registrales.

-En base al artículo 237 del Reglamento general de la LISTA, punto 2, apartado a)

a) En actuaciones de reforma interior en suelo urbano, cuando no sea factible incluir la totalidad de los terrenos del ámbito sujeto a ordenación en unidades de ejecución, por tratarse de parcelas que presentan tal grado de consolidación de la urbanización preexistente y de coincidencia parcelaria con la ordenación resultante que así lo justifique para facilitar su ejecución.

se propone la inclusión de estos suelos como ámbitos de actuación AA-1 (Actuación Aislada 1) con ejecución asistemática, adscritos a la Unidad de Ejecución "S CN 3 La Valenciana (UE-1)" con el fin de garantizar su obtención y ejecución.

Este párrafo se incluye en punto 1.1.3 **Objeto. Ámbito de Actuación** de la memoria y así mismo se delimitan como AA-1 dichos tramos en el plano 10.1 Ordenación. Y se incluyen como cargas en la ficha de planeamiento de la Unidad de Ejecución UE-1

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 reformula el punto 1.1.1.3 **Objeto. Ámbito de Actuación**, incluyendo de forma clara y concisa, tanto los objetivos principales del PGOU para este ámbito, como los objetivos específicos desarrollados en el presente documento.

- 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 PGMO 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.

-Se ha modificado el desarrollo del punto 2.3.1.1 **Justificación de los criterios generales de la ordenación urbanística**, en el punto B JUSTIFICACIÓN DE SU ORDENACIÓN EN EL MARCO DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA PRECEPTIVA DEL PGMO 92, tomando en consideración las recomendaciones del requerimiento.

- En cuanto a los criterios de sostenibilidad, debería abundarse sobre ellos en la memoria, especialmente, en cuanto a la ordenación del 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.

-Se atiende a lo solicitado y se ha añadido en el apartado 2.3.1.1 el punto C JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA QUE SE ESTABLECEN EN EL TÍTULO IV.

- 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 en 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.

-Se modifica la zonificación y tipología edificatoria para bajar la densidad de vivienda a 13,83 viv/Ha. aumentando solo 35 viviendas. Con el nuevo número de viviendas (211 viv) se justifica en el punto 2.3.1.5 la innecesidad de incrementar la superficie dotacional.

- 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.

-En el punto 2.3.1.3 Red viaria y en el plano 13 Red Viaria, se introduce una nueva tipología de red viaria S-P, que serán viarios privados de uso público, para dar solución a las calles A y Monumento a las Cortes, ya que en dichos viales es inviable introducir un espacio para que los vehículos puedan dar la vuelta.

Respecto a la calle B, Se proyecta al final del vial espacio suficiente para que los vehículos den la vuelta, por lo que se mantiene como vial B1.

- 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 i) del punto 2 del artículo 78 del RG LISTA se estará a lo que determine la Adjuntía de Gestión Urbanística.

-Se atiende a lo solicitado incluyendo dichas determinaciones en la memoria de gestión.

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.

-Se atiende a lo solicitado y se reformula el punto 6 del artículo 3 de la normativa 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 UAS0.1, de forma que se aplique un tratamiento igualitario con las parcelas colindantes.

-Se atiende a lo solicitado en lo concerniente a la asociación de la tipología de Ciudad Jardín a lo no definido específicamente por el PRI, no obstante respecto al otro punto, como se ha explicado en el documento, la tipología definida como CJ-2x, se propone para dar solución a una realidad existente con el objetivo de regularizar parcelario constituido y edificación existente prescrita, en el que es no es posible asociar una parcela a una única vivienda. Son parcelas que actualmente están inscritas en el registro de la propiedad con división horizontal y se plantea que queden las edificaciones en régimen de división horizontal sobre parcela común. En el caso de sustitución de las edificaciones o parte de ellas, por una nueva edificación, sigue estando en el Registro de la Propiedad la distribución en régimen de división horizontal, siendo solo posible la aplicación de la ordenanza UAS, en el caso puntual de que la propiedad de las dos divisiones horizontales correspondiera a un único propietario, razón por la que no se ha incluido dicho párrafo en la normativa.

▪ 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.

-Se atiende a lo solicitado incluyendo en la normativa urbanística el punto 3.7 OBRAS DE EDIFICACIÓN Y LEGALIZACIÓN.

▪ 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.

- Dentro del título "3.8 Sistema de ejecución" de la Normativa urbanística, se engloban los deberes urbanísticos de la unidad, así como el sistema de ejecución.

▪ Deben recogerse la Normas de Urbanización (incluidas las correspondientes a las redes de infraestructuras) o remitirse la establecida en el PGM 92.

-Se atiende a lo solicitado remitiendo en el artículo 1 las Normas de Urbanización a lo establecido en el PGM 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 PGM 92.
- Plano 03. Topográfico.

-Se adjunta justificante de presentación donde aparece el documento PRI_PLANOS_1 .pdf que incluye los planos mencionados. No obstante, se incluye de nuevo dicha planimetría en el nuevo documento PRI (Modificado).

DOCUMENTO Documento por Defecto generado en el Portal: Recepción Justificante de Presentación , FF59W6M6H6u6m0x.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: GLOIO-K59A7-0H8QF Fecha de emisión: 2 de Mayo de 2024 a las 22:04:46 Página 1 de 2	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es un código interno del documento electrónico. No debe ser utilizado para la validación de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayuntamientosdecadiz.es/apartado/verDocumento.do?idDoc=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

REGISTRO TELEMÁTICO

JUSTIFICANTE DE ENTRADA EN REGISTRO

A fecha de jueves 2 mayo 22:04:00 CEST 2024 se ha efectuado, telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta Entidad.

Datos Generales:

Nº Anotación	Fecha y Hora de Entrada	Fecha y Hora de Presentación
2024-15119-E	02/05/2024 22:04	jueves 2 mayo 22:04:00 CEST 2024

Interesado/s:

Interesado	Documento	Relación
D/ ISABEL RUIZ VAZQUEZ	Nif: 52301410P	REPRESENTANTE
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CALLE san sebastian Número 21	11500	PUERTO DE SANTA MARIA (EL) (CÁDIZ)
Interesado	Documento	Relación
D/ Mario Portillo Oses	Nif: 75747052W	TITULAR
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CALLE Manantial Número 13 Puerta 112	11500	PUERTO DE SANTA MARIA (EL) (CÁDIZ)

Asunto:

Asunto	Modalidad
REGISTRO GENERAL. OAC	Solicitud de Propósito General
Extracto, Explicación	
Presentación Plan Reforma Interior de la unidad de ejecución S CN 3 La Valenciana UNIDAD ADMINISTRATIVA: _PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Exp 2024/1/S536 Continuación de la presentación . Registro anterior 2024-15118-E	

Destinos de la anotación:

Destino
_COMUNICACIÓN, INFORMACIÓN Y ESTADÍSTICA

Documentos Aportados:

Nombre	Resumen Digital	Código de Verificación	Obl.
resumenSolicitud_4442514115652726825.txt	9EED59959877408911E512DA6F7AB91AF17DA61	9L7WK-YN1XW-VC9DF	SI
PRI_PLANOS_1 .pdf	8A44E613E41785D74456CFECA7D453EC036E3763	U9NX8-H7UWB-DK89W	SI
PRI_PLANOS_2 .pdf	A38B0DB2150D3BEF75CF2CCDD30EE03016FD758	RYDXO-B8MYM-6IAVW	SI
2024-04-30_AUTORIZACION PRESIDENTE_FIRMADA.pdf	A2C73E62ECBDB24600E8A3C20FB8FE6A85303832	4JTL0-2T1D1-ZK2ET	SI

En Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a jueves 2 mayo 22:04:00 CEST 2024

- 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.

-Se atiende a lo solicitado incluyendo dichas determinaciones en el Plano 4. "Estructura de la propiedad"

- **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.

-Se atiende a lo solicitado modificando Plano 11.

- **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.

-En el plano 10.2. Ordenación de superposición parcelas aportadas con parcelas resultantes, se refleja claramente el ensanchamiento necesario de cada calle, estando definida y acotada la geometría definitiva de los viales en los planos 13.1,13.2,13.3 y 13.4 de Red viaria.

- **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.

-Se atiende a lo solicitado incluyendo dichas determinaciones en el Plano 12.

- **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.

-Todos los viarios de la unidad son de coexistencia de tráfico rodado y peatones según figura en los planos de viario 13.1, 13.2,13.3 y 13.4. A la entrada y salida de los viarios de la unidad se encuentran señalizados según figura en los planos de tráfico y accesibilidad.

En el caso de la calle A y Monumento a las Cortes se atiende a lo solicitado, según figura en el plano 13 y en la memoria del documento. Respecto al final de la Calle B, es para dar acceso a una bolsa de aparcamientos en la cual se puede dar la vuelta en el extremo final, por lo que se mantiene como vial público.

CONTESTACIÓN AL INFORME GESTIÓN

1. Memoria de parámetros y aprovechamiento

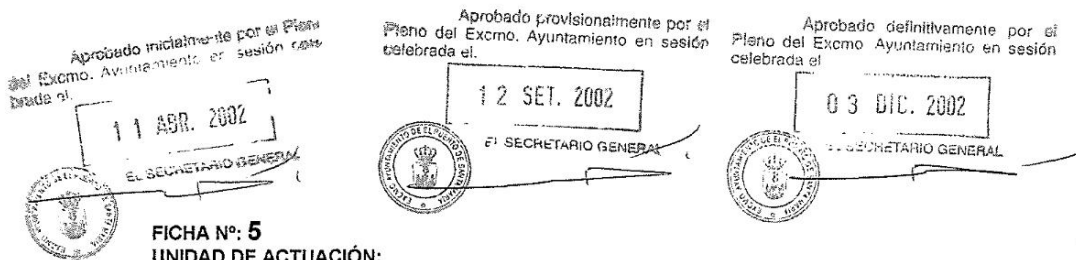
o Limitar el cuadro resumen a los parámetros básicos de ordenación, evitando incluir deberes de cesión de aprovechamientos que se explican en otros apartados.

No se encuentra en la legislación la justificación de tal requerimiento, no obstante y en aras de facilitar la comprensión del documento de la técnico redactora del informe se atenderá dicha solicitud.

o Corregir el coeficiente de ponderación de la tipología UAS, que debe se 1,00 y no 1,2.

En el presente documento el coeficiente de ponderación tipológico es 1,00, siendo 1,20 el coeficiente de ponderación de localización, tal como reconoce al final del informe la redactora del informe y tal como se justifica en la ficha de planeamiento que se adjunta.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O. DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2º EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO SU-21 (ACTUACIONES SIN PLANEAMIENTO)



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.PONDERACIÓN
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 Nº PARC/VIVIENDAS	VIV/HA			
S/ PGMO.				5,9 VIV/HA
S/ PROY.REP.				11,73 VIV/HA
VIV. PREVISTAS				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.

o Justificar y detallar la nueva tipología CJ y la pormenorización de las tipologías UAS.

-En el punto 2.3.1.4, se ha justificado el coeficiente de ponderación para las nuevas tipologías CJ 2x y la tipología CJ 2.1 en función de las determinaciones del Programa de Actuación del PGOU vigente.

2. Delimitación de unidades de ejecución (UE-1 y UE-2)

o Justificar la delimitación discontinua de la UE-2.

o Detallar los costes de urbanización imputables a cada unidad y su reparto proporcional, separando cesiones y aprovechamientos.

o Justificar el equilibrio de cesiones entre unidades en base al número de viviendas previsto.

o Incorporar la viabilidad técnica y económica de cada unidad, especialmente de la UE-2.

-En el punto 2.3.4, se introduce la descripción de las dos unidades de ejecución y la justificación según art 205 del RGL de su discontinuidad. Se añaden los cuadros resumen del ámbito total y de cada una de las unidades en que se divide el ámbito. Y se ha modificado la justificación de los equilibrios de los gastos urbanísticos y de la viabilidad económica y técnica de cada unidad de ejecución.

3. Sistema de actuación por compensación

o Presentar el sistema de compensación como determinación propia de la nueva ordenación, sin referencia a incumplimientos históricos.

o Reforzar la justificación urbanística de la aplicación del sistema de compensación.

-Se ha eliminado del documento la referencia a incumplimientos históricos.

-La técnico que suscribe, no entiende bien la solicitud del refuerzo de la justificación urbanística de la aplicación del sistema de compensación, es evidente el fracaso del sistema de actuación tras más de 35 años del vigente PGOU con el sistema de cooperación, razón mas que suficiente para proponer un cambio de sistema de ejecución. La justificación del cambio de sistema en virtud de la LISTA, viene justificado en el punto 2.3.1.1

4. Iniciativa privada y titularidad

o Aportar notas simples actualizadas que acrediten la titularidad de los terrenos y certificación del porcentaje de propietarios adscritos a la Junta de Compensación.

-A la fecha de presentación del documento, 2 de mayo de 2024, hace casi **DOS AÑOS** las notas simples estaban actualizadas no es problema de los ciudadanos la pésima gestión de la administración fuera de los plazos legales que dicta la legislación en su artículo 111 del Reglamento General de la LISTA punto b)

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, **DEBERÁ NOTIFICARSE EN EL PLAZO DE TRES MESES**. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado el acuerdo, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo. En el caso de que el referido certificado no se emita por los órganos administrativos competentes en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, el silencio administrativo quedará acreditado con la solicitud de su certificación en el registro electrónico de la Administración competente para resolver.

Por otra parte, y según dicho artículo

Los particulares que, de conformidad con el artículo 98.3, hubieran solicitado la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística de iniciativa privada podrán impulsar sus trámites, conforme al procedimiento establecido en este Capítulo, con las siguientes particularidades:

a) La Administración urbanística deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

Según sucedió y reconoce el informe técnico recibido:

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 innecesariedad 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.

Por lo que, no se entiende procedente en este momento las solicitudes del punto 4 del informe de Gestión.

5. Programación y plazos de ejecución

o Ajustar los plazos de urbanización, evitando periodos excesivamente dilatados.

o Incorporar la programación específica para cada unidad de ejecución.

o Recordar la necesidad de redactar un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización por unidad de ejecución.

-Se ha modificado el punto 2.4.5 en virtud del requerimiento solicitado ajustando los plazos para evitar periodos excesivamente dilatados.

-Se atiende a lo solicitado incluyendo en el punto 2.4.5 una programación específica para cada unidad de ejecución.

-La necesidad de redactar un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización para cada unidad de ejecución, no viene determinado por el presente documento de ordenación sino por la legislación vigente.

6. Cesiones, dotaciones y deberes de urbanización

o Incluir las prolongaciones de calles (C/ Alcazaba y C/ Torre del Oro) con superficie, costes y asignación a cada UE.

o Explicitar si los costes de demolición y reposición de vallados corren por cuenta de la urbanización o de los propietarios.

o Garantizar que todas las cesiones se realicen libres de cargas y urbanizadas.

-Se atiende al requerimiento solicitado incluyendo las prolongaciones de calles (C/ Alcazaba y C/ Torre del Oro) con superficie, costes y asignación a cada UE-1 como Actuación Aislada AA-1

-Respecto a los costes de demolición y reposición del vallado, se ha explicitado en el apartado d) del punto 2.4.1.2 que se estiman incluidos dentro de los costes de obras de urbanización.

-Se incluye en el punto 2.4.4 apartado 1 "Dichas cesiones son obligatorias y gratuitas y serán libres de cargas y urbanizadas."

7. Memoria económica y viabilidad

o Justificar detalladamente los costes de urbanización según todos los conceptos legales y por unidad de ejecución.

o 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.*

o Ampliar la justificación de la viabilidad económica para cada unidad de ejecución y la repercusión de las diferentes tipologías residenciales.

o Incorporar el coeficiente de localización de 1,2 en la estimación de edificabilidad lucrativa.

-Se atiende al requerimiento solicitado modificando los apartados 2.4.2.6 y 2.4.3 de la memoria.

Y por todo lo anterior se

SOLICITA : se admita este escrito y el documento de PROYECTO DE REFORMA INTERIOR (Modificado) en el ÁMBITO de la unidad de ejecución S CN 3 LA VALENCIANA que recoge todos los requerimientos solicitados y se proceda a la Aprobación Inicial de dicho documento en base al artículo 111 punto b) del RGLISTA.

En El Puerto de Santa María a 24 de marzo de 2026

Isabel Ruiz Vázquez
Arquitecta
Colegiada Nº 488 COAC