

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

ARQUITECTA: Isabel Ruiz Vázquez	EXPEDIENTE	454/15
PROMOTOR: Junta de Compensación, en constitución, de la S CN 3 "La Valenciana"	Marzo	2026

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

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

RESUMEN EJECUTIVO

5.1 OBJETIVOS Y FINALIDADES

ANTECEDENTES

El presente documento se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito definido por la unidad de actuación S-CN-3 la Valenciana, y trata de la ordenación detallada de la unidad.

El PGMO de 1992 clasifica este área como suelo urbano no consolidado, y planteó su regularización mediante el sistema de cooperación, aunque la falta de acomodo de lo planteado a la realidad, y el fracaso del sistema de cooperación en bastante de las unidades contempladas para el mismo, hicieron que nada de lo previsto se desarrollara.

Pretendiendo paliar la situación, en el año 2002 se tramita y aprueba una Modificación puntual del PGMO en la línea de sustituir la calificación de UAS en categoría 3 y 4 por la 2, con la supuesta intención de dar mayores posibilidades de aprovechamiento a fincas de gran tamaño. Basado en esta Modificación puntual, se llevaron a cabo nuevos intentos de desarrollo de la unidad S-CN-3 por el sistema de cooperación, desembocando en la redacción de un Proyecto de urbanización y un Proyecto de reparcelación, obteniendo aprobación inicial en 2010, aunque quedó paralizado ante el aluvión de alegaciones que su exposición pública generó.

Esta situación, no exclusiva de La Valenciana, ocasiona que el Plan General aprobado definitivamente en 2012 y anulado por el tribunal supremo en mayo de 2021, previó un régimen transitorio para estas unidades no desarrolladas, régimen que, en la práctica, evitaba el debate y la toma de posicionamientos, y sobre todo evitaba entrar en el fondo de las causas que han llevado a esta situación.

En de junio de 2016 tuvo entrada en el Ayuntamiento el documento denominado "Iniciativa para cambio de sistema y propuesta de Ordenación", que sirvió de base al consenso para las propuestas que se contuvieron en el documento de Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de la ARG-T-03 La Valenciana, que obtuvo aprobación definitiva en julio de 2020

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

Es por eso uno de los objetos del presente documento, además del desarrollo de la ordenación pormenorizada, retomar, todas las determinaciones que obtuvieron aprobación definitiva, pero que como transitoriamente, hacían referencia al anulado Plan de 2012, sufrieron la penalización de la anulación del Plan General. Es reseñable, que el anulado Plan de 2012, en lo que se refiere a este ámbito, de facto, hacía traslación de todas las determinaciones del PGMO del 92, que tras la anulación en el año 2021, cobra hoy plena vigencia de nuevo.

5.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

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

- a) Establecer el sistema de actuación por Compensación

El establecimiento y la modificación del sistema de actuación quedan regulados en los artículos 99 y 100 de la LISTA, aunque se contemplan, más bien, las sustituciones del sistema de Compensación al de Cooperación como una forma de, digamos, sanción, por incumplimiento de deberes de los propietarios afectados.

No obstante, el punto 3 del artículo 100 el que abre la posibilidad a dicho cambio, a la inversa, al decir " La Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada."

Luego el presente documento está perfectamente legitimada para proponer dicho cambio de sistema, ante el fracaso después de más de 30 años del sistema de cooperación

b) Adaptar la superficie oficial del sector a la real

Tras reciente medición, se establece la misma en 152.536,44 m2. Superficie con una diferencia menor del 15% de la determinada en al PGM0, por lo que según el punto b) del artículo 78 del Reglamento de la LISTA, antes transcrito.

c) Adaptar todos los parámetros a esta cifra

Se realizará este ajuste en la ficha que se adjunta al final, para así mantener la proporcionalidad de actuaciones.

En concreto, cabe decir que el presente Plan reduce el índice global de edificabilidad de la S-CN-3 La Valenciana a 0.298, por los ya mencionados desajustes que la elevada edificabilidad precedente introducía en el desarrollo de la misma.

d) Cesiones.

Se mantienen las previstas gráficamente en el PGM0, a pesar del descenso de edificabilidad. En concreto: Áreas Libres con superficie de 2.110,37 m2, y Equipamientos con superficie de 2.999,11 m2.

e) Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas.

Ello permitirá a este Planeamiento de desarrollo, la ordenación pormenorizada de la unidad, completar acciones sobre el viario existente, así como establecer las tipologías edificatorias que mejor se adaptan a la realidad de este ámbito territorial, siempre dentro de las generalmente conocidas como UAS y CJ. En ambos casos, la altura máxima de la edificación será de dos plantas, 7 metros a forjado.

En relación al viario, se mantiene como viario de trazado vinculante aquellos que conectan con unidades circundantes, y que se expresan en la documentación gráfica; en concreto, la prolongación de la calle la calle Mezquita, hacia el sur.

En relación a la prolongación de las calles Alcazaba, Torre del Oro, hacia el este, cabe decir que, si bien se ha modificado, levemente, la delimitación en este punto, el presente documento establece dichas prolongaciones como Actuaciones Aisladas fuera de la unidad de ejecución, pero con las cargas a la Unidad de Ejecución UE-1, consistente en la asunción de la ejecución material de la prolongación de dichos viales, en el tramo comprendido entre el límite de la unidad trazado en este documento y la calle Lebrillo, así como, en su caso, de la obtención del suelo, según resulte de las gestiones que, actualmente, está llevando a cabo con la Comunidad de Urbaniz.

f) Se plantea la división en dos unidades de ejecución para hacer frente a dos realidades muy distintas que coexisten en dicho ámbito. en orden a facilitar la gestión futura, adaptada a las especificidades de cada zona. Se trata de continuar, hacia el sur, lo que ya propuso, en su día, el PGM0 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana

Los parámetros urbanísticos de la unidad son los siguientes

Superficie total de la unidad	152.536,44 m ²
Índice de edificabilidad	0,2980
Edificabilidad residencial UAS y CJ	45.458,77 m ²
Densidad de viviendas	13,83 viv/Ha
Nº viviendas	211
Edificabilidad media por vivienda	215,44 m ² /viv.
Coeficiente por tipología	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.550,52 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	54.556,18 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos (-5,66 u.a.) se tomará 0
Sistema de actuación	Compensación

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

Los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución :

UE-1. S CN 3 LA VALENCIANA.1

Superficie total de la unidad de ejecución UE-1	124.464,01 m ²
Índice de edificabilidad	0,29
Edificabilidad residencial UAS y CJx	36.202,70 m ²
Densidad de viviendas	11,17 viv/Ha
Nº viviendas	139
Edificabilidad media por vivienda	260,45 m ² /viv.
Coeficiente de localización	1,20
Aprovechamiento medio	0,3491
Aprovechamiento total (objetivo)	43.450,39 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	43.443,24 u.a.
Cesión 10 % A.U.	4.345,04 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	-
Sistema de actuación	Compensación

UE-2. S CN 3 LA VALENCIANA.2

Superficie total de la unidad de ejecución UE-2	28.072,43 m ²
Índice de edificabilidad	0,33
Edificabilidad residencial CJ	9.256,07 m ²
Densidad de viviendas	25,65 viv/Ha
Nº viviendas	72
Edificabilidad media por vivienda	128,56 m ² /viv.
Coeficiente de localización	1,20
Aprovechamiento medio	0,3957
Aprovechamiento total (objetivo)	11.107,28 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	11.108,26 u.a.
Cesión 10 % A.U.	1.110,83 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	-
Sistema de actuación	Compensación

La tipología edificatoria de la ordenación es la siguiente:

Casuística	Tipología	Índice edificabilidad	Parcelas incluidas
UE-1			
Parcelas menores de 400 m ²	UAS-0.0	0,54	1A, 11B y 11C.
Parcelas 400-600 m ²	UAS-0.1	0,41	2, 4-7, 11A, 16, 22, 33-34, 37, 39-40, 42, 44-47, 52, 67bis, 77, 83, 92.
Parcelas mayores de 600 m ²	UAS-0.2	0,32	1, 3, 3bis, 8-11, 12-15, 17-21, 23-32, 35, 38, 41, 48-51, 53-56, 58, 59, 61-76, 78-82 y 84-91.
Parcelas con mas de una vivienda sin posibilidad de UAS	CJ-2x	0,32	57 y 60.
UE-2			
Parcelas franja al este	CJ 2.1	0,46	93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, 94.2

5.3 LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

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

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

Instrumentos de ejecución

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

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

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

5.4 PLANOS



BANDA PEATONAL DE CALLE COMPARTIDA EN SECCIÓN TIPO
(ver plano 13: Red Vial)

CALZADA COMPARTIDA CON PREFERENCIA PEATONAL, EN SECCIÓN TIPO
(ver plano 13: Red Vial)

USO AUXILIAR

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

SUELO LUCRATIVO	Total Suelo Lucrativo	129.403,95 m ²
ZV.1 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1	2.110,37 m ²	
TOTAL ZONAS VERDES	2.110,37 m ²	
SPIS.1 SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL 1	1.565,45 m ²	
SPIS.2 SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL 2	1.433,66 m ²	
TOTAL SIPS	2.999,11 m ²	
TOTAL DOTACIONAL	5.109,48 m ²	
V FINCA DE VIARIO	17.723,14 m ²	
CT FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	299,87 m ²	

Total Cesiones 23.132,49 m²

Total Unidad 152.536,44 m²

DOTACIÓN DE ARBOLADO	1 árbol cada 100m ² construidos
ÁRBOLES EN VIALES	276 Uds
ÁRBOLES EN ZONAS VERDES	179 Uds
Total árboles	455Uds

ACTUACIÓN AISLADA (AA-1)	
Adscrita a la unidad de Ejecución 1_UE1	
AA-1.1	63,84 Uds
AA-1.2	147,40 Uds
Total AA-1	211,24 Uds

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

PRI

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Arquitectos: BRB ARQUITECTURA

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



S CN 3 LA VALENCIANA (Area de reparto SU-21)			
SUELO LUCRATIVO		Total Suelo Lucrativo	129.403,95 m²
ZV.1 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1		2.110,37 m²	
TOTAL ZONAS VERDES		2.110,37 m²	
SPIS.1 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 1		1.565,45 m²	
SIPS.2 SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL 2		1.433,66 m²	
TOTAL SIPS		2.999,11 m²	
TOTAL DOTACIONAL		5.109,48 m²	
V FINCA DE VIARIO		17.723,14 m²	
CT FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN		299,87 m²	
Total Cesiones		23.132,49 m²	
Total Unidad		152.536,44 m²	

LEYENDAS DE PARCELA

- LÍMITES DE PARCELAS EXISTENTES
- LÍMITES DE PARCELAS RESULTANTES

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000
Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

ORDENACIÓN
SUPERPOSICION PARCELAS APORTADAS CON RESULTANTES

Promotor:

BRB ARQUITECTURA



SUPERFICIES NETAS FINALES DE PARCELA	TIPOLOGÍA	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	PARCELAS INCLUIDAS
UE-1			
PARCELAS <400 m²	UAS-0.0	0,54 m²/m²	1A, 11B y 11C
PARCELAS 400-600 m²	UAS-0.1	0,41 m²/m²	2, 4-7, 11A, 16, 22, 33-34, 37, 39-40, 42, 44-47, 52, 67bis, 77, 83, 92.
PARCELAS >600 m²	UAS-0.2	0,32 m²/m²	1, 3, 3bis, 8-11, 12-15, 17-21, 23-32, 35, 38, 41, 48-51, 53-56, 58, 59, 61-76, 78-82 y 84-91.
PARCELAS con mas de una vivienda existente sin posibilidad de UAS.	CJ 2x	0,32 m²/m²	57, 60.
UE-2			
PARCELAS >1.000 m²	CJ-2.1	0,46 m²/m²	93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, 94.2.
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN		
	LÍNEA LÍMITE DE FINCA		

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000
PRI
Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

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