

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María
Área de Ordenación del Territorio

**Asunto: PLAN DE REFORMA INTERIOR “LA VALENCIANA” -
INFORME DE GESTIÓN URBANÍSTICA. Informe de
subsanciones**

A la vista del nuevo Plan de Reforma Interior PRI “LA VALENCIANA”, documento presentado el 25 de marzo de 2026 con número de anotación 2026-E-RE-5560, junto con el Resumen Ejecutivo, redactado por Dña. Isabel Ruiz Vázquez, en atención a las consideraciones contenidas en los informes municipales emitidos al anterior documento de 2 de abril de 2024, se informa:

Desde la óptica de la ejecución y gestión urbanística, sin perjuicio de la supervisión que deba efectuarse desde el punto de vista del planeamiento, puede concluirse que en términos generales han sido atendidas las cuestiones planteadas por quien suscribe en informe emitido el 12 de marzo de 2026, si bien, quedan algunos aspectos que deberán ser tenidos en cuenta en el documento que se apruebe definitivamente, considerados no sustanciales:

1. En relación con los parámetros urbanísticos y aprovechamiento, indicar:
 - o La justificación de los coeficientes de ponderación aplicados a las diferentes tipologías se ha ampliado, partiendo de la realidad existente y en términos comparativos con otros ámbitos del PGOU vigente. No obstante, de cara a la aprobación definitiva, se recomienda ampliar la justificación del coeficiente de homogeneización asignado a la tipología CJ-2, incorporando criterios objetivos que respalden la equivalencia con la tipología UAS (por ejemplo, referencias catastrales, análisis de valor de repercusión o comparativa con parcelas similares), y explicando brevemente la vigencia de los coeficientes del PGOU de 1992 en el contexto actual.
2. Por su parte, en cuanto a la delimitación de unidades de ejecución (UE-1 y UE-2), se observa:
 - o La justificación del equilibrio de cesiones entre unidades debe efectuarse en base al número de viviendas previsto.
 - o Por su parte, aunque se recoge la viabilidad económica de cada unidad, deber incorporarse igualmente en el epígrafe de la propuesta de delimitación completando la justificación del equilibrio entre las dos unidades de ejecución o remitirse al epígrafe posterior.
3. Igualmente reiterar, respecto de la memoria económica, la actualización de la situación financiera reciente de la Hacienda Local, Incremento patrimonial de parcelas dotacionales, estimación ajustada de ingresos por IBI y plusvalías, aplicando ordenanzas fiscales vigentes y referencia a la Entidad Urbanística



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Área de Ordenación del Territorio

- de Conservación y sus obligaciones de mantenimiento.
4. Por último, se debe completar el documento incluyendo las fichas correspondientes a las actuaciones aisladas de las prolongaciones de calles C/ Alcazaba y C/ Torre del Oro.

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

