PEDRO GARCÍA RETORTILLO (1 de 1)
Titular Accidental del Órgano de Apoyo a la JGL (TOA)
Fecha Firma: 29/06/2026
HASH: 7d25baa6bcd2f7a82aa2aa218b9ded63

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2026, acordó aprobar inicialmente el documento del PLAN DE REFORMA INTERIOR "LA VALENCIANA", propuesto por Junta de Compensación en Constitución "La Valenciana", y presentado en Registro General de Entrada con número 2026-E-RE-5560, de 25 de marzo de 2026.

Dicho documento y su resumen ejecutivo se adjuntan a la presente diligencia.

El Puerto de Santa María, a la fecha de la firma electrónica.

EL TITULAR ACCTAL., DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

Fdo.: Pedro García Retortillo

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 170



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

ARQUITECTA: Isabel Ruiz Vázquez

PROMOTOR: Junta de Compensación, en constitución, de la S CN 3 "La Valenciana"

EXPEDIENTE 454/15

MARZO 2026

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 170

INDICE

1 MEMORIA 6

1.1 MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO 6

1.1.1 PRELIMINARES 6

1.1.1.1 Encargo del Plan de Reforma Interior. 6

1.1.1.2 Equipo técnico redactor. 6

1.1.1.3 Objeto. Ámbito de Actuación 6

1.1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION 7

1.1.2.1 Antecedentes. 7

1.1.2.2 Procedencia de su formulación. 9

1.1.3 DETERMINACIONES DE LA UNIDAD 9

2.1.2 INFORMACION URBANISTICA 15

2.1.2.1 Situación y superficie 15

2.1.2.2 Vías pecuarias 15

2.1.2.3 Topografía 17

2.1.2.4 Climatología 17

2.1.2.5 Edificaciones y vegetación existente 17

2.1.2.6 Infraestructura existentes 17

2.1.2.7 Estructura de la propiedad 17

2.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA 21

2.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN 21

2.3.1 OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION 21

2.3.1.1 Justificación de los criterios generales de la ordenación urbanística. 21

2.3.1.2 Estructura general de la ordenación 24

2.3.1.3 Red viaria 24

2.3.1.4 Justificación de la tipología adoptada 25

2.3.1.5 Justificación del cumplimiento de estandares dotacionales. 26

2.3.1.6 Justificación de la reserva de vivienda protegida. 27

2.3.1.7 Cuadro sintético de la unidad 27

2.3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN 28

2.3.2.1 Sistema viario 28

2.3.2.2 Saneamiento 31

2.3.2.3 Red de abastecimiento de agua 31

2.3.2.4 Red de energía eléctrica 31

2.3.2.5 Red de alumbrado público 31

2.3.2.6 Red de telefonía 31

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 170

2.3.2.7 Mobiliario urbano y señalización 31
2.3.2.8 Los suelos de cesión, y su urbanización. 31
2.3.3 ESTRUCTURA URBANA: ZONIFICACION 32
2.3.4 DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 36
2.3.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN 41
2.3.6 FICHAS DE PLANEAMIENTO 42
2.4 MEMORIA ECONÓMICA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN 46
2.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 46
2.4.1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. PARÁMETROS BÁSICOS. 46
2.4.1.2 GASTOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 47
2.4.1.3 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE 49
2.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 50
2.4.2.1 INTRODUCCIÓN. 50
2.4.2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN 50
2.4.2.3 METODOLOGÍA 51
2.4.2.4 OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 51
2.4.2.5 JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 52
2.4.2.6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 52
2.4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 62
2.4.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI 64
2.4.5 PLAN DE ETAPAS 65

3 NORMATIVA URBANÍSTICA 67

3.1 PRELIMINARES 67
3.2 AMBITO DE APLICACION 67
3.3 DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION 67
3.4 TERMINOLOGIA 68
3.5 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO 68
3.6 NORMAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA 69
3.7 OBRAS DE EDIFICACION y LEGALIZACION 71
3.8 SISTEMA DE EJECUCION 72

4 ANEXOS 75

4.1 INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS 75

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 170

4.2 CUESTIONES DE ÍNDOLE MEDIOAMBIENTAL 80
4.2.1 Medidas para la reducción del CO2 80
4.3 NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD 81
4.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 88
5 CARTOGRAFÍA 90
6 RESUMEN EJECUTIVO 94

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 170

MEMORIA

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 170

1 MEMORIA

1.1 MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO

1.1.1 PRELIMINARES

1.1.1.1 Encargo del Plan de Reforma Interior.

Se redacta el presente documento Plan de Reforma de Reforma Interior de la unidad de ejecución S-CN-3 La Valenciana del Plan General de El Puerto de Santa María por encargo de las Juntas de Compensación de la unidad, actualmente en constitución con CIF V-72283435.

1.1.1.2 Equipo técnico redactor.

El presente documento ha sido redactado por el equipo BRB Arquitectura, cuyo técnico responsable es la arquitecta Isabel Ruiz Vázquez con DNI 52301410-P colegiada en el Colegio de Arquitectos de Cádiz con el Nº de colegiada 488.

1.1.1.3 Objeto. Ámbito de Actuación

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. En su redacción se han tenido en cuenta lo que de aplicación contiene el P.G.O.U. de El Puerto de Santa María, y toda la legislación vigente, en especial:

- Ley 7/2021, de 17 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y sus modificaciones.

-Reglamento general de la ley 7/2021.D 550/2022 de 29 de noviembre y sus modificaciones.

Partiendo de los objetivos principales fijados por el PGOU para esta unidad de actuación:

- 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.

En el presente documento, establecen los siguientes **objetivos**:

- Establecer el sistema de actuación por Compensación
- Adaptar la superficie oficial del sector a la real (hay un error elevado en el PGMO del 92, corregido en la modificación de 2002, entre la delimitación de la unidad y la superficie en él contenida).
- Adaptar todos los parámetros a esta cifra, para así mantener la proporcionalidad de actuaciones.
- Cesiones. Se mantienen las previstas en el PGMO actual, a pesar del descenso de edificabilidad.
- Reconocer las parcelas existentes, en consonancia con los objetivos de la ficha original.
- Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas Exceptuando el viario de conexión con unidades circundantes.
- La división del ámbito en dos unidades de ejecución

La delimitación de la unidad de actuación proviene, como se ha mencionado anteriormente, de los límites fijados en el Plan General de Ordenación Urbana, en el **ámbito de la unidad de actuación S-CN-3** La Valenciana, con las siguientes puntualizaciones.

- La delimitación gráfica que hace el PGMO del 92, no corresponde con la superficie en el incluida, siendo los 169.600 m^2, que fija el PGMO, un valor mayor que la superficie del polígono en el cerrada por él.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 170

- La modificación del PGMO de 2002 (aprobación definitiva el 3 de diciembre de 2002 y publicado en el BOP el 3 de junio de 2003) que afecta a este ámbito corrige a "grosso modo" este error, delimitándose gráficamente el mismo polígono, pero dando una superficie de 150.029 m^2.
- En base al artículo 99.2 y 99.3 de la LISTA:

> *2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.*
> *3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.*

Y al artículo 78.2, apartado b) del Reglamento General de la LISTA

> *b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente 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. (N)*

Se plantea la supresión de los dos pequeños trozos de conexión de las calles Alcazaba y Torre del Oro con la calle Lebrillo, estos terrenos pertenecen a la comunidad de propietarios de Urbaluz, lo que implicaría que caso de afectar dicho suelo, incrementar los obstáculos que se padecen para llevar adelante el desarrollo de este tipo de urbanización irregulares, no obstante, se plantean, tanto la obtención de estos suelos, como los de ejecución material de la prolongación de los viales, como cargas externas a la unidad, entendiéndose que de tal forma se garantiza el fondo de la delimitación de la unidad del PGMO, eliminando un obstáculo en su ejecución. Estos dos trozos de calles suponen una superficie de 63,84 m^2 la franja norte y 147,40 m^2 la franja sur, que suponen un total de 211,24 m^2 de obtención de suelo y ejecución material de prolongación de viales como cargas externas a la unidad.

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) adscritos a la Unidad de Ejecución "S CN 3 La Valenciana (UE-1)" con el fin de garantizar su obtención y ejecución.

La superficie de la unidad de ejecución fijada en la modificación puntual del PGMO de 2002 es de 150.029 m^2, la fijada en el presente documento fruto de la medición directa realizada es de **152.536,44 m^2** con la delimitación representada en el plano de delimitación del ámbito de actuación, esto supone una desviación de 2.507,44 m^2 que representa un 1,67% respecto a la superficie fijada por el PGMO, menor del 15% que admite el RG en el artículo 78.

1.1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

1.1.2.1 Antecedentes.

La unidad S-CN-3 "La Valenciana" es un área de regularización del PGMO definida por éste como "Ema" del PGMO de 1992, dentro del área de reparto SU-21 Actuaciones sin planeamiento.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 170

Se constituye a partir de un antiguo núcleo urbano basado en la ordenación urbanística de los años 60-70, con viviendas acordes con dicho planeamiento, pero que crece, a partir de él, con actuaciones que ya no se acomodan a esta ordenación.

El PGMO de 1992 clasifica esta 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.

Ante este estado de cosas, el equipo profesional BRB Arquitectura recibe, por parte de los propietarios agrupados en entidad urbanística en constitución, el encargo de estudiar las causas mencionadas, y la elaboración de propuestas alternativas, en orden a solicitar del Ayuntamiento un procedimiento de cambio de sistema, al de compensación, con inclusión de los mecanismos necesarios para viabilizar el desarrollo de la unidad.

Previamente a la presentación del presente documento, se tramitó ante el Ayuntamiento una propuesta previa, comprensiva del resultado del análisis de situación, de desequilibrios que, a juicio de los redactores, han impedido su desarrollo, y de las propuestas de viabilización.

El 23 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 ARGT-03 La Valenciana, que obtuvo aprobación definitiva en julio de 2020.

Se entiende que el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General es nulo de pleno derecho tras la anulación, por parte del Tribunal supremo, del PGMO de 2012.

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.

Los desequilibrios en la ordenación a que nos referimos son, fundamentalmente, los derivados de la relación entre edificabilidad, número de viviendas y parcela mínima, que en este ámbito supone un aprovechamiento no materializable.

Por otra parte, no se han tenido en cuenta dos realidades diferentes en este ámbito, ya que frente a una parte con una gran consolidación edificatoria existe otro ámbito con un gran vacío.

El encargo al que da respuesta el presente documento partía de una situación de alta consolidación, viaria y edificatoria, pero con una serie de especificidades que convenía abordar en la redacción del planeamiento de desarrollo, a saber:

- La ordenación viaria detallada en el Plan General requiere de un estudio pormenorizado,

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 170

en orden a completarla, y a proponer medidas concretas para su materialización.
- El escaso número de viviendas nuevas que prevé el Plan General, si tenemos en cuenta las posibles segregaciones que se puedan dar a resultas de la aplicación del parámetro de parcela mínima, aconseja realizar un estudio pormenorizado de esta casuística, y proponer soluciones que eviten problemas de gestión futuros.
- La constatación de cierto número de parcelas, existentes antes de la entrada en vigor del Plan General y a reconocer, por tanto, pero que quedarían por debajo de la mínima que las Normas Urbanísticas del Plan prevén para la tipología propuesta, la UAS-1. Esto exige, igualmente, de su consideración detallada.
- Por último, la coexistencia en el sector de realidades diferentes aconsejan la delimitación de dos unidades de ejecución, 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 PGMO 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana.

1.1.2.2 Procedencia de su formulación.

Partiendo de lo que establece el apartado 1 de 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.

(…)

> *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.*

Si bien se entiende que el planeamiento general vigente, PGMO 92, ha delimitado un ámbito concreto para la actuación S-CN-3 "La Valenciana", contando este con ordenación detallada tanto en los planos de calificación, usos, alineaciones y rasantes como en las Fichas de Planeamiento, la realidad, como se expuso anteriormente, no se acomoda a lo planteado en el PGMO.

Por otra parte según la disposición transitoria tercera del Reglamento 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 detalla.*

Es decir, el Reglamento General, faculta a los instrumentos de ordenación urbanística detallada a modificar las determinaciones establecidas en el PGMO, por lo que queda justificada la procedencia de modificación mediante el presente documento de las determinaciones establecidas por el Plan General en aras a un mejor ajuste a la realidad existente.

1.1.3 DETERMINACIONES DE LA UNIDAD

A continuación se transcribe la ficha incluida en el PGMO de 1992.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 170

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD S-CN-3

NOMBRE LA VALENCIANA — HOJA PLANO F1-F2
CLASE DE SUELO URBANO — USO DOMINANTE RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO --

SUPERFICIE 169.600 m2 — AREA DE REPARTO SU-21
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PUBLICA — SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION
OPERACION A LA QUE PERTENECE REGULARIZACION DE PARCELACIONES ILEGALES
PROGRAMACION I CUATRIENIO 2 AÑO
PLAZOS DE EJECUCION DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL P.G.M.O.

- PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO AÑOS Meses — APROBACION DEFINITIVA AÑOS Meses
- PRESENTACION PROY. URB. Y PROY. COMP. AÑOS Meses — APROBACION DEFINITIVA AÑOS Meses

USOS E INTENSIDADES			MIN m2 VPO	MIN m2	MAX m2
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGIA			
		TIPOLOGIA			
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGIA UAS			50.100
		TIPOLOGIA			
	COMERCIAL COMPATIBLE				
	TOTAL USO RESIDENCIAL				50.100
USO TERCIARIO	HOTELERO				
	COMERCIAL				
	TOTAL USO TERCIARIO				
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL				

N. VIVIENDAS	LIBRES COLEC.	LIBRES UNIFAM.	PROTEGIDAS COLEC.	PROTEGIDAS UNIFAM.	TOTAL
MINIMO					100
MAXIMO		100			

EDIFICABILIDAD TOTAL 50.100 m2
DENSIDAD 5'89 VIV/HA

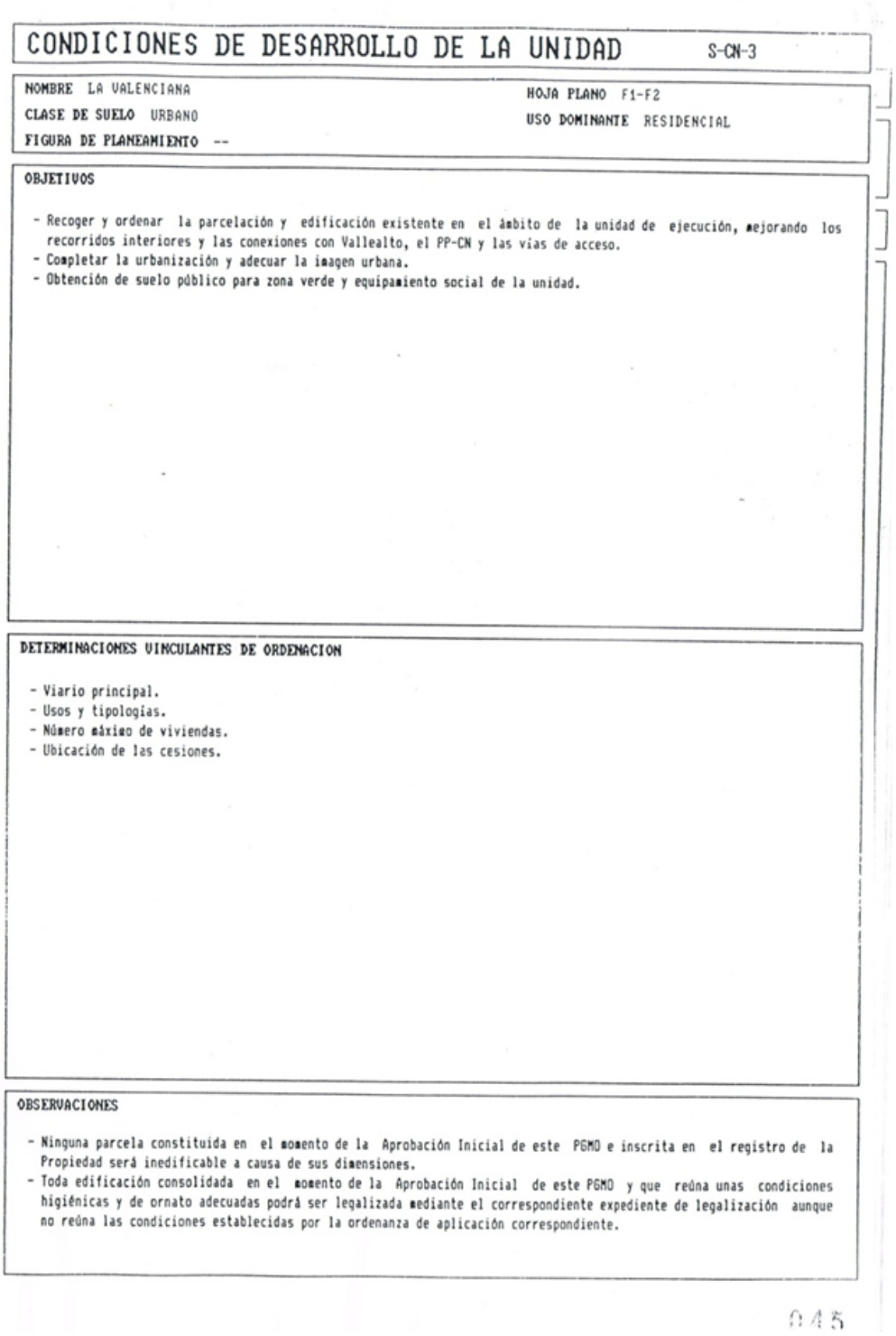
CESIONES	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	TOTAL
M2 SUELO MINIMO	2.200			1.100	3.300
M2 SUELO MAXIMO					

APROVECHAMIENTOS
INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD 0'29 m2/m2
APROVECHAMIENTO TOTAL 60.120 U.A.
APROVECHAMIENTO URBANISTICO 60.660 U.A.
EXCESO U.A. DEFECTO 540 U.A.

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES
INTERIOR m2
EXTERIOR m2
TOTAL m2

SUPERFICIE DE LA UNIDAD MAS S. G. m2

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 170



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD S-CN-3

NOMBRE LA VALENCIANA
HOJA PLANO F1-F2
CLASE DE SUELO URBANO
USO DOMINANTE RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO --

OBJETIVOS

- Recoger y ordenar la parcelación y edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y las conexiones con Vallealto, el PP-CN y las vías de acceso.
- Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana.
- Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.

DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACION

- Viario principal.
- Usos y tipologías.
- Número máximo de viviendas.
- Ubicación de las cesiones.

OBSERVACIONES

- Ninguna parcela constituida en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones.
- Toda edificación consolidada en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO y que reúna unas condiciones higiénicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de legalización aunque no reúna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.

045

y se transcribe también la ficha incluida en la Modificación del PGMO de 2002 Plan General.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 170

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD S-CN-3

NOMBRE	LA VALENCIANA	**HOJA PLANO**	F1-F2
CLASE DE SUELO	URBANO	**USO DOMINANTE**	RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO			

SUPERFICIE 150.029 M2, **AREA DE REPARTO** SU-21
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PUBLICA **SISTEMA DE ACTUACION** COOPERACION
OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE REGULACION DE PARCELACIONES ILEGALES
PROGRAMACION 1 AÑO **CUATRENIO** 2 AÑOS.
PLAZOS DE EJECUCION DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL P.G.M.O.

PRESENTACION FIGURA DE PLANEAMIENTO	**AÑOS**	**Meses**	**aprobacion definitiva**	**años**	**Meses**
PRESENTACION PROY. URB. Y PROV. COMP.	**AÑOS**	**Meses**	**aprobacion definitiva**	**años**	**Meses**

USO E INTENSIDADES			MIN M2 UPC	MIN M2	MAX M2
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGIA			
		TIPOLOGIA			
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGIA UAS			45.832
		TIPOLOGIA			
	COMERCIAL COMPATIBLE				
	TOTAL USO RESIDENCIAL				45.832
USO TERCIARIO	HOTELERO				
	COMERCIAL				
	TOTAL USO TERCIARIO				
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL				

N. VIVIENDAS	LIBRES COLEC.	LIBRES UNIFAM.	PROTEGIDAS COLEC.	PROTEGIDAS UNFAM.	TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	45.832
MINIMO					155	DENSIDAD	10,33 VIV/HA
MAXIMO PREVISTO	155						

CESIONES	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	TOTAL
M2 SUELO MINIMO	3.610			1.978	5.588
M2 SUELO MAXIMO					

APROVECHAMIENTOS			SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES	
INDICE MAXIMO DE EDFICABILIDAD	0,305	M2/M2	INTERIOR	M2,
APROVECHAMIENTO TOTAL	54.999	U.A.	EXTERIOR	M2,
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	53.659	U.A.	TOTAL	M2,
EXCESO 1.340 UA	DEFECTO	U.A.		M2

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo Ayuntamiento en sesión celebrada el 03 DIC. 2002

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo Ayuntamiento en sesión celebrada el 12 SET. 2002

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo Ayuntamiento en sesión celebrada el 11 ABR. 2002

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 170

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD S-CN-3

NOMBRE	LA VALENCIANA	**HOJA PLANO**	F1-F2
CLASE DE SUELO	URBANO	**USO DOMINANTE**	RESIDENCIAL
FIGURA DE PLANEAMIENTO			

OBJETIVOS

_ Recoger y ordenar la parcelación y edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y las condiciones con Vallealto, el PP-CN y las vías de acceso.
_ Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana.
_ Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.

DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACION

_ Viario principal.
_ Usos y tipologías.
_ Ubicación de las cesiones.

OBSERVACIONES

_ Ninguna parcela constituida en el cocento de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones.
_ Toda edificación consolidada en el cocento de la Aprobacion Inicial de este PGMO y que reúna unas de condiciones higienicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de Legalización aunque no reuna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.
_ El número de viviendas total y densidad previstos tendrá carácter meramente indicativo no siendo por tanto vinculante.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 170

Los datos generales de dicha Modificación eran:

Superficie total de la unidad	150.029,00 m2
Índice de edificabilidad	0,305
Edificabilidad residencial UAS (1 y 2)	45.832,00 m2
Densidad de viviendas	10,33 viv/Ha*
Nª viviendas	155*
Edificabilidad media por vivienda	295 m2/viv.
Coeficiente por tipología	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.999,00 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	53.659,00 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos 1.340 u.a.
Sistema de actuación	Cooperación

(*) En el apartado de Observaciones de la nueva ficha de la unidad, se indica que el nº de viviendas total y la densidad prevista tendrá carácter meramente indicativo, no siendo por tanto vinculante.

Los parámetros que se plantean en el presente documento 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
Nª viviendas	211
Edificabilidad media por vivienda	215,44 m2/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

Siendo este cuadro la comparativa de los parámetros del PGMO y los que se plantean en el presente documento.

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	45.458,77 m^2	45.832,00 m^2
Densidad de viviendas	13,83 viv/Ha	10,33 viv/Ha
Nª viviendas	211	155
Edificabilidad media por vivienda	215,44 m2/viv.	295 m2/viv.
Coeficiente por tipología	1,20	1,20
Aprovechamiento medio	0,35766	0,35766
Aprovechamiento total (objetivo)	54.550,52 u.a.	54.999,00 u.a.
Aprovechamiento urbanístico	54.556,18 u.a.	53.659,00 u.a.
Excesos / Defectos aprovechamiento	Excesos (-5,66 u.a.) se tomará 0	Excesos 1.340 u.a.
Sistema de actuación	Compensación	Cooperación

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 170

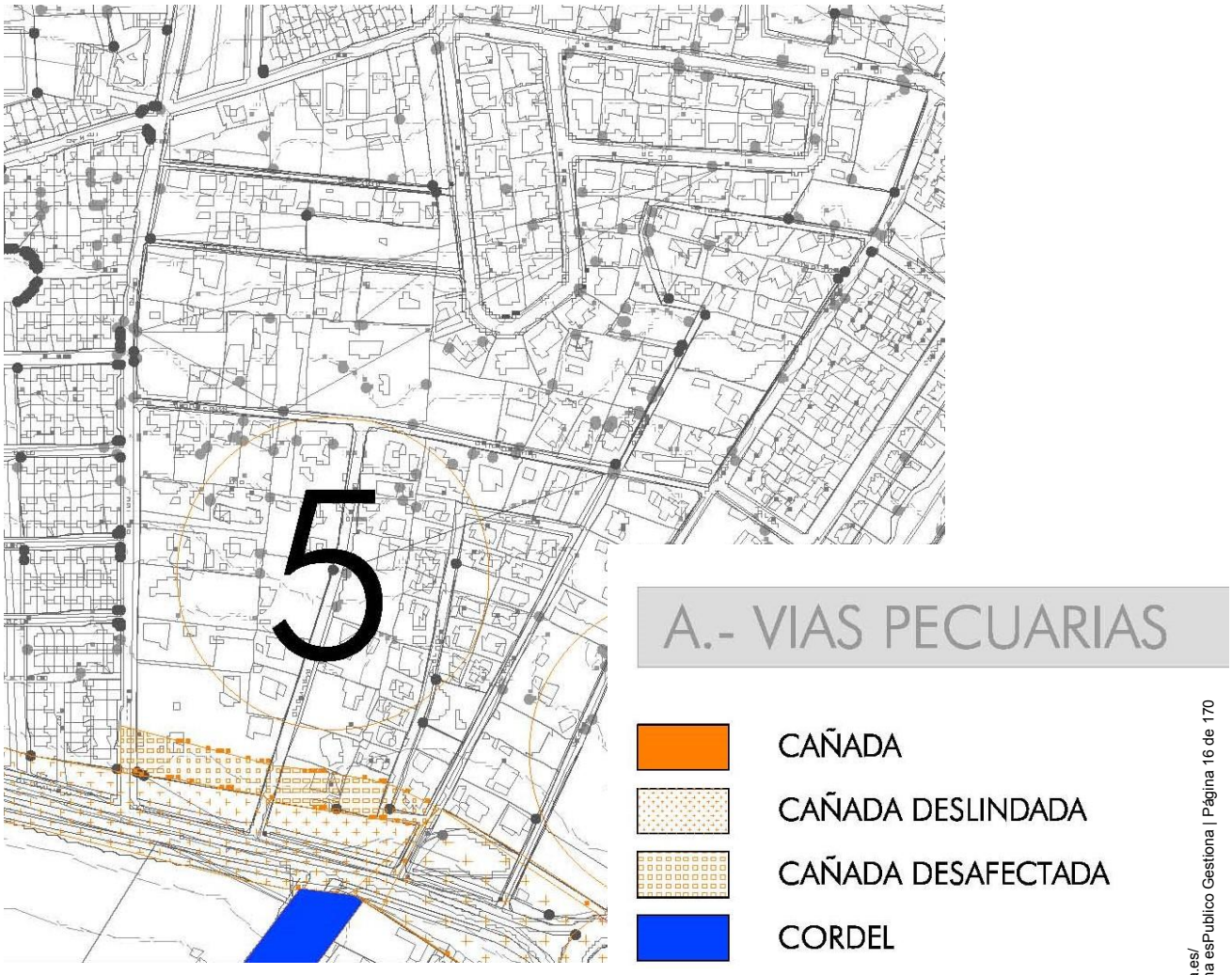
2.1.2 INFORMACION URBANISTICA

2.1.2.1 Situación y superficie

Los terrenos objeto de ordenación por este P.R.I. se encuentran situados en el borde norte del suelo ocupado en el término, fruto de desarrollos antiguos, ligados a la implantación de Urbaluz, en la segunda mitad del siglo pasado.
En cuanto a la superficie, se dimensiona la unidad en 152.536,44 m2, fruto de mediciones directas realizadas por estos redactores.

2.1.2.2 Vías pecuarias

La unidad linda al sur con la Vía Pecuaria Cañada del Verdugo CÓDIGO 11027002, sin que invada los límites de la unidad de ejecución, ya que parte de la cañada se encuentra desafectada, coincidiendo los límites actuales de la unidad con el límite actual de la vía pecuaria deslindada.



Se adjunta primera hoja del BOJA, con la resolución de la Consejería de Medio Ambiente del deslinde y desafectación de "La Cañada del Verdugo" en el tramo clasificado como urbano S-CN3-SU21 La Valenciana.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 170

Publicándose la presente para notificación a todos los posibles interesados y sirviendo de emplazamiento para, si lo estimasen conveniente a sus intereses, puedan comparecer ante dicho Juzgado en el plazo de nueve días.

Sevilla, 16 de febrero de 2009.- El Secretario General Técnico, Alberto Ollero Calatayud.

CORRECCIÓN de errores de la Orden de 21 de noviembre de 2008, por la que se autoriza el cambio de titularidad al centro docente privado de educación especial «Instituto de Psicopediatría» de Sevilla.

Observado error en la Orden de 21 de noviembre de 2008 (BOJA núm. 3, de 7 de enero de 2009, página 9, columnas izquierda y derecha), por la que se autoriza el cambio de titularidad al centro docente privado de educación especial «Instituto de Psicopediatría» de Sevilla, se corrige el mismo de la siguiente forma:

Donde dice: «Fundación Andaluza Psicopediatría de Sevilla».

Debe decir: «Fundación Psicopediatría de Sevilla».

Sevilla, 20 de enero de 2009

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 26 de enero de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde y la desafectación de la vía pecuaria «Cañada del Verdugo», en el tramo de los suelos clasificados como urbanos S-NO3 SU21 La Caridad, S-NO SU 21 Serones, S-CN2-SU21 El Chinarral, PP-CN6-SUP1 El Tomillar, S-CN3-SU21 La Valenciana y ED-CN-4-SU21 La Cañada, en el término municipal de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz. VP @2129/2007.

Examinado el Expediente de Deslinde y Desafectación de la vía pecuaria denominada «Cañada Real del Verdugo», en los tramos de los suelos clasificados como urbanos S-NO3 SU21 La Caridad, S-NO SU 21 Serones, S-CN2-SU21 El Chinarral, PP-CN6-SUP1 El Tomillar, S-CN3-SU21 La Valenciana y ED-CN-4-SU21 La Cañada, en el término municipal de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz, instruido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz, se desprenden los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La vía pecuaria antes citada ubicada en el término municipal de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz, está clasificada por Orden Ministerial de 9 de marzo de 1931, con una anchura legal de 75,22 metros lineales.

Segundo. Con fecha 20 de julio de 2006 se solicitó por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, la desafectación parcial de la vía pecuaria «Cañada del Verdugo», de aquellos suelos clasificados como urbanos desde la aprobación definitiva del PGOU de dicha localidad en el año 1992 y más concretamente el S-NO3 SU21 La Caridad, S-NO SU 21 Serones, S-CN2-SU21 El Chinarral, PP-CN6-SUP1 El Tomillar, S-CN3-SU21 La Valenciana y ED-CN-4-SU21 La Cañada.

Tercero. Mediante Resolución de 2 de agosto de 2007 de la Delegada Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, se inicia el procedimiento administrativo de desafectación parcial de la vía pecuaria «Cañada Real del Verdugo», en los tramos de los suelos clasificados como urbanos S-NO3 SU21 La Caridad, S-NO SU 21 Serones, S-CN2-SU21 El Chinarral, PP-CN6-SUP1 El Tomillar, S-CN3-SU21 La Valenciana y ED-CN-4-SU21 La Cañada, en el término municipal de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz, por el PGOU de El Puerto de Santa María, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, con fecha de 27 de marzo de 1992. El referido tramo por su afección urbanística, ha perdido los caracteres de su definición o destino con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 155/98 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuarto. Mediante Resolución de 3 de agosto de 2007 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se inicia el procedimiento administrativo de deslinde de la vía pecuaria «Cañada Real del Verdugo», así como su acumulación al anterior procedimiento administrativo de desafectación parcial de la misma vía pecuaria, en los tramos de los suelos clasificados como urbanos S-NO3 SU21 La Caridad, S-NO SU 21 Serones, S-CN2-SU21 El Chinarral, PP-CN6-SUP1 El Tomillar, S-CN3-SU21 La Valenciana y ED-CN-4-SU21 La Cañada, en el término municipal de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz.

Quinto. Los trabajos materiales de Deslinde, previos los anuncios, avisos y comunicaciones reglamentarias, se iniciaron el día 25 de septiembre de 2007, notificándose dicha circunstancia a todos los afectados conocidos, siendo asimismo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 164, de fecha 24 de agosto de 2007.

En la fase de operaciones materiales se presentaron diversas alegaciones que serán objeto de valoración en los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.

Sexto. Redactada la Proposición de Deslinde y de Desafectación, que se realiza de conformidad con los trámites preceptivos e incluyéndose claramente la relación de ocupaciones, intrusiones y colindancias, ésta se somete a exposición pública, previamente anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 45, de fecha de 26 de febrero de 2008.

A dicha Proposición de Deslinde se han presentado diversas alegaciones que serán objeto de valoración en los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución.

Séptimo. El Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía emitió el preceptivo Informe con fecha 12 de enero de 2009.

A la vista de tales antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Compete a esta Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente la Resolución del presente Deslinde y Desafectación, en virtud de lo preceptuado en los artículos 21 y siguientes del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la disposición adicional segunda.2.c.) de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas así como por el Decreto 194/2008, de 6 de mayo, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente.

Segundo. Al presente acto administrativo le es de aplicación lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 170

2.1.2.3 Topografía
Toda la unidad presenta una sensible caída sentido N-S, cifrada en algo más de dieciséis metros.

2.1.2.4 Climatología
Las zonas donde se encuentran los terrenos, de igual modo que el resto de la ciudad, se encuentra sometida a la influencia de tipo Atlántico. Goza pues, de un clima templado suboceánico, con inviernos suaves y veranos altamente calurosos.
Las precipitaciones anuales oscilan entre los 400 y 600 litros. Su distribución y cuantía son muy irregulares a lo largo del año. El viento dominante es el de Levante, siendo en ocasiones de bastante fuerza.

2.1.2.5 Edificaciones y vegetación existente
En relación con la edificación, la unidad presenta una alta consolidación, motivo éste de su inclusión en el PGMO, ya desde 1992, con la clasificación de suelo urbano no consolidado, y su tramitación como unidad de regularización. Es más, parte de la edificación existente cuenta con licencia de primera utilización, toda vez que el desarrollo inicial, como se ha dicho, estuvo ligado al del cercano Urbaluz.
Por otra parte, no existe dentro de la unidad vegetación destacable, toda vez que no presenta zonas verdes ni solares vacantes con vegetación.

2.1.2.6 Infraestructura existentes
En el interior y en las inmediaciones se dispone de las siguientes redes y dotaciones, grafiadas en los planos de información:

a) Abastecimiento de agua
   La zona está actualmente abastecida por una red propiedad de APEMSA, y cuyos materiales y diámetros, variados, se detallan en la documentación gráfica. Esta información proviene del informe emitido por APEMSA, que se adjunta al presente documento.
b) Saneamiento
   Partimos de lo contenido en el informe de APEMSA, que se acompaña al final de este documento, como anejo. En este sentido, decir que el sector cuenta, actualmente, con red de saneamiento, mayoritariamente unitaria.
c) Redes de media y baja tensión.
   En la actualidad, los suministros eléctricos se dan por red aérea de baja tensión, a partir de tres centros de transformación.
d) Alumbrado público
   Existe alumbrado público interior en la unidad, de tendido aéreo.
e) Red de teléfonos
   El suministro actual se da por red aérea.

2.1.2.7 Estructura de la propiedad

En este punto nos encontramos con la disyuntiva entre las garantía jurídicas de información de la legislación urbanística y la Ley de protección de datos, por lo que se opta, por incluir en el presente documento un estructura de la propiedad anonimizada, por expresa solicitud del informe municipal y un "anexo 4 Estructura de la propiedad" en documento aparte, con los datos sensibles de titularidades de fincas registrales.

La estructura de la propiedad actual se resume en el siguiente cuadro:

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 170

S CN 3 La Valenciana		
PARCELA	Nº registral	Nº catastral
1	1.147	9572604QA4597B0001WD
1A	1149	9572604QA4597B0001WD
2	1109	9572605QA4597B0001AD
3	4110	9572606QA4597B0001BD
3 bis	4110	9572606QA4597B0001BD
4	2335	9572607QA4597B0001YD
5	950	9572608QA4597B0001GD
6	5817	9572609QA4597B0001QD
7	4928	9572610QA4597B0001YD
8	1515	9572601QA4597B0001ZD
9	674	9572602QA4597B0001UD
10	11404	9572603QA4597B0001HD
11	6424	9970936QA4597B0002LF
11A	6430	9970936QA4597B0002LF
11B	6426	9970936QA4597B0002LF
11C	6428	9970936QA4597B0002LF
12	4003	9970937QA4597B0001RD
13	5421	9970938QA4597B0001DD
14	5802	9970939QA4597B0001XD
15	2338	9970935QA4597B0001OD
16	7507	9970963QA4597B0001LD
17	4873	9970934QA4597B0001MD
18	1843	9970933QA4597B0001FD
19	370	9970932QA4597B0001TD
20	1235	9970931QA4597B0001LD
21	4904	9970930QA4597B0001PD
22	10130	9970960QA4597B0001GD
23	1135	9970929QA4597B0001TD
24	9492	9970928QA4597B0001LD
25	1117	9970927QA4597B0001PD
26	5422	9970925QA4597B0001GD
27	10653	9970924QA4597B0001YD
28	6694	9970923QA4597B0001BD
29	5625	9970922QA4597B0001AD
30	4679	9970921QA4597B0001WD
31	13377	9970961QA4597B0001QD
32	3028 / 3030 / 3032	9970959QA4597B0001PD
33	5010	9970920QA4597B0001HD
34	3972	9970919QA4597B0001AD
35	1835 / 1837	9970918QA4597B0001WD
36		9970913QA4597B0001ED
37	691	9970912QA4597B0001JD

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 170

38	4480	9970962QA4597B0001PD
39	2780	9970902QA4597B0001MD
40	8225	9970903QA4597B0001OD
41	4821	9970907QA4597B0001XD
42	4366	9970906QA4597B0001DD
43	8667	9970901QA4597B0001FD
44	6833	9970905QA4597B0001RD
45	10865	9970904QA4597B0001KD
46	11091	9970908QA4597B0001ID
47	4236	9970909QA4597B0001JD
48	4402	9970910QA4597B0001XD
49	13571	9970911QA4597B0001ID
50	11231-11233	9970914QA4597B0001SD
51	4129	9970915QA4597B0001ZD
52	4864	9970964QA4597B0001TD
53	251	9970916QA4597B0001UD
54	11217	9970917QA4597B0001HD
55	2282	9668905QA4596H0001PR
56	27916	9668906QA4596H0001LR
57	8277 -8279	9668907QA4596H0002YT
58	6193	9668908QA4596H0001FR
59	36091	9668904QA4596H0001QR
60	9668 - 9670	9668916QA4596H0001DR
61	2910	9668915QA4596H0001RR
62	6186	9668914QA4596H0001KR
63	12745	9668903QA4596H0001GR
64	12987	9668902QA4596H0001YR
65	12989	9668918QA4596H0001IR
66	860	9668901QA4596H0002ZT
66 A	864	9668901QA4596H0004MU
66 B	862	9668901QA4596H0003XY
67	8165	9668913QA4596H0001OR
67 bis	6507	9668913QA4596H0002PT
68	4936	9668912QA4596H0001MR
69	26773	9668911QA4596H0001FR
70	2728	9668910QA4596H0002YT
70A	2726	9668910QA4596H0003UY
71	9528	9668909QA4596H0001MR
72	12044	9768701QA4596H0001RR
73	6687	9768702QA4596H0001DR
74	4535	9768703QA4596H0001XR
75	7537	9768704QA4596H0001IR
76	1750	9768705QA4596H0002KT
76A	302	9768705QA4596H0003LY
76B	164	9768705QA4596H0001JR
77	11899	9768706QA4596H0001ER
78	11199	9768707QA4596H0001SR
79	2610	9768708QA4596H0001ZR
80	1394	9768709QA4596H0001UR
81	8093	9768732QA4596H0001KR
82	8097	9768733QA4596H0001RR

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 170

83	8095	9768711QA4596H0001ZR
84	5250	9768720QA4596H0001YR
85	13061	9768719QA4596H0001QR
86	39374	9768712QA4596H0001UR
87	1410	9768713QA4596H0001HR
88	7581 / 7583	9768714QA4596H0001WR
89	656	9768715QA4596H0001AR
90	32953	9768716QA4596H0001BR
91	13298	9768721QA4596H0001GR
92	38801	9768717QA4596H0001YR
93	12343	9968501QA4596H0001ER
94	1143	9968502QA4596H0001SR
95	3409	0

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 170

2.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

La Ordenación propuesta a partir de todo lo dicho es refrendada por acuerdo mayoritario de la Junta General de la Junta de Compensación, celebrada en fecha 27 de junio de 2023. En dicha Asamblea General se probó por unanimidad de los asistentes la presentación del presente documento, que parte de la propuesta de ordenación que se aprobó, a su vez, en asamblea anterior 3 de abril de 2017 y de 18 de octubre de 2015, y que se tramitó como alternativa a la ordenación actual. No obstante, y a solicitud de la asamblea de fecha 17 de enero de 2024, se sometió el documento de ordenación aprobado en la última asamblea a un periodo de exposición pública y consulta pormenorizada de los propietarios con el equipo técnico, siendo solicitadas las consultas pormenorizadas por un total de 23 propietarios. El pasado 21 de marzo, y como se solicitó en la asamblea de enero, se procedió a hacer una nueva votación para ratificar si procedía la ordenación a presentar en el ayuntamiento, siendo el resultado de ratificación de la propuesta a presentar con un 91,88% de los asistentes de votos a favor, 7,15% de los asistentes con votos en contra y un 0,97% de abstenciones.

2.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.3.1 OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

2.3.1.1 Justificación de los criterios generales de la ordenación urbanística.

En cumplimento de las reglas determinadas en el apartado 1 de la Disposición transitoria segunda del REGLAMENTO de la LISTA, se plantea la justificación de los criterios generales de la Reforma Interior conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

A. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MEJORA EN LA CIUDAD EXISTENTE

La ordenación planteada, parte de una ocupación existente, dentro de un entorno de suelo urbano consolidado, reforzando la consolidación de la ciudad existente, como un claro ejemplo de ciudad compacta no planteándose la dispersión urbana en base a la promoción de una ocupación racional y eficiente del suelo y a una complexión de la malla urbana. Es evidente que el desarrollo de este proyecto, supone la complexión de una zona suburbanizada. En la que se encuentran dos realidades distintas, con una zona, con una gran colmatación de suelo desarrollado como viviendas aisladas y otra parte con un vacio de ciudad, donde una vez desarrollado los documentos de planeamiento, darán lugar a nuevas viviendas, que puestas en el mercado, ayuden a paliar el gran déficit que existe en la actualidad.

B. JUSTIFICACIÓN DE SU ORDENACION EN EL MARCO DE LA DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL y DETALLADA PRECEPTIVA DEL PGMO 92.

La ordenación que propone el presente documento, parte de los objetivos y determinaciones establecidas en el PGOU y en la ficha de planeamiento, cuyos objetivos principales son:

- Recoger y ordenar la parcelación y edificación existentes en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y las condiciones con Vallealto el PP-CN y las vías de acceso.
- Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana.
-Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.

Si bien la ficha de la Modificación Puntual del PGMO en el ámbito del área de reparto SU-21, dentro del cual se encuentra la presente unidad, fija como vinculantes las siguientes determinaciones

- *El viario principal.*
- *Los usos y tipologías.*
- *La ubicación de las cesiones.*

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 170

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 en el presente documento son:

- Establecer el sistema de actuación por Compensación
- Adaptar la superficie oficial del sector a la real (hay un error elevado en el PGMO del 92, corregido groso modo en la modificación de 2002, entre la delimitación de la unidad y la superficie en él contenida).
- Adaptar todos los parámetros a esta cifra, para así mantener la proporcionalidad de actuaciones.
- Reconocer las parcelas existentes, en consonancia con los objetivos de la ficha original.
- Cesiones. Se mantienen las previstas en el PGMO actual, a pesar del descenso de edificabilidad.
- Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas
  Exceptuando el viario de conexión con unidades circundantes.
- La división del ámbito en dos unidades de ejecución.

Pasamos a detallar y justificar cada uno de los apartados anteriormente relacionados:

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 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 legitimado 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 PGMO, por lo que según el punto b) del artículo 78 del Reglamento de la LISTA, antes transcrito, estaría dentro de los límites admisibles de variación.

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) Reconocer las parcelas existentes
Se reconocerán las parcelas existentes, de este modo, se pretende poder reconocer la situación de hecho (edificación y parcela). Este objetivo es congruente con el marcado por el PGMO en las fichas reguladoras de la unidad, que incluye en sus observaciones una referencia a su objetivo de regularizar parcela y edificación:

OBSERVACIONES

- Ninguna parcela constituida en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones.
- Toda edificación consolidada en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO y que reúna unas condiciones higiénicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de legalización aunque no reúna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 170

e) Cesiones.
Se mantienen las previstas gráficamente en el PGMO, 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. También se incluyen dentro de las cesiones el suelo destinado a centro de transformación de 299,87 m^2 y la finca de viario con 17.723,14 m^2

f) 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 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 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 Urbaluz.

g) 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 PGMO 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana

La Ordenación propuesta a partir de todo lo dicho es refrendada por acuerdo mayoritario de la Junta General de la Junta de Compensación, celebrada en fecha 27 de junio de 2023 y ratificada el 21 de marzo de 2024. En la Asamblea de junio, se aprobó por unanimidad de los asistentes y en la Asamblea de marzo de ratificación de la ordenación, solicitada por algunos propietarios, se probó por mayoría de los asistentes con un 91,88% de votos a favor, un 0.97% de abstención y un 7,15% de votos en contra. La presentación del presente documento, llevada y aprobada en las Asambleas antes mencionadas, está basada en la propuesta de ordenación que se aprobó en asambleas anteriores 3 de abril de 2017 y de 18 de octubre de 2015, y que se tramitó como alternativa a la ordenación actual, bajo el anulado PGMO de 2012.

C. JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA QUE SE ESTABLECEN EN EL TÍTULO IV

En el presente documento, y conforme al articulo 80 del Reglamento General de la LISTA ha estimado dentro de la ordenación de la unidad las siguientes directrices:

A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, se ha implantado en todas las calles un viario compartido, tanto para tráfico peatonal como para tráfico rodado, que pretende dar prioridad al peatón, frente a los vehículos motorizados, implantando nuevos árboles en numerosos viarios, que ayudarán a la mejora de la calidad del aire y al confort térmico en los meses estivales. Se proyecta conforme al artículo 82.6.c) del Reglamento una dotación de 1 árbol cada 100 m^2 construidos, con un total de 455 unidades, 276 unidades en viales y 179 en zonas verdes. Las especies a implantar se definirán en el proyecto de urbanización, pero se deberán priorizarán las especies autóctonas, las especies xéricas las de bajo mantenimiento y de bajas necesidades hídricas. Dicho arbolado contribuirá a la mitigación del cambio climático.

Por otra parte, la tipología edificatoria a implantar, tanto la UAS, como la CJ, son tipologías, que favorecen la implantación en los espacios libres interiores de parcela, su ajardinamiento.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 170

Para reducir el efecto "isla de calor", el proyecto de urbanización deberá proyectar pavimentos de alta reflectancia solar, que sean permeables para favorecer la recarga de los acuíferos.

2.3.1.2 Estructura general de la ordenación

Transcribiendo lo que la ficha del Plan General define como Objetivos para la ordenación pormenorizada:

-Recoger y ordenar la edificación existente en el ámbito de la unidad de ejecución, mejorando los recorridos interiores y la conexión con Vallealto, el PP-CN y las vías de acceso.
-Completar la urbanización y adecuar la imagen urbana.
-Obtención de suelo público para zona verde y equipamiento social de la unidad.

En base a ello, esta ordenación toma como base la realidad existente, utilizando los carriles actualmente en uso, en virtud de lo determinado por el propio Plan General. A ello se añaden determinadas aperturas y conexiones, en orden a garantizar no solo la permeabilidad, sino la conexión transversal dentro de la unidad.

2.3.1.3 Red viaria

En relación con las latitudes y el tipo de calzadas, se toma como base las recomendaciones de diseño de viario que da el propio PGMO para viales en edificaciones marginales, mejorándolo en la medida de lo posible, distinguimos cinco situaciones, que dan a lugar a cinco soluciones tipo:

a) Sección B1. Viales de un sentido de circulación, y doble banda peatonal lateral.
Sin elementos arbóreos.
Calles Puertas de Tierra y Mezquita.
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y en la que la ubicación de los elementos de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.

b) Sección B2. Viales de tráfico con un sentido de circulación, y doble zona peatonal lateral.
Con elementos arbóreos.
Calles Torre del Oro, Castillo de san Marcos, y parte de las calles Mezquita y Alcazaba.
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y la ubicación de los elementos arbóreos y de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.

c) Sección B3. Viales de tráfico con un sentido de circulación, aparcamiento y doble zona peatonal lateral.
Calles B, C, Alhambra y parte sur de Generalife (la parte norte queda sin afectar por obras).
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y en la que la zona de separación de tráfico y aparcamiento se delimita con la línea de agua, y la ubicación de los elementos arbóreos y de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.

d) Sección S-ES. Viales de acceso a parcelas, y doble banda peatonal lateral.
Sin elementos arbóreos.
Parte de las calles Mezquita y Alcazaba. Se trata de tramos de estas calles en las que la presencia de edificaciones principales impide alcanzar la latitud mínima de las calles de tipo B1.
La pavimentación será de adoquín de hormigón sobre paquete de mejora, y en la que la ubicación de los elementos de alumbrado público delimitará las bandas de reserva peatonal.

e) Sección S-P. Viales de acceso a parcelas, y doble banda peatonal lateral. Viario privado de uso público. Sin elementos arbóreos.
Calles A y Monumento a las Cortes.
Misma sección que el vial B1, pero de titularidad privada y uso público.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 170

2.3.1.4 Justificación de la tipología adoptada

Desde el punto de vista tipológico, el Plan General prevé la prevalencia de la vivienda aislada, en concreto la UAS-1, este es el punto de partida con la introducción de la tipología UAS-0.0 para resolver los casos de parcelas preexistentes con superficie inferior a 400 m^2, pero que puedan constituir una tipología unifamiliar aislada. La introducción de la tipología UAS-0.1 recogerá aquellas parcelas en la misma situación, pero con dimensiones entre 400 y 600 m^2. Se utilizará la tipología UAS-0.2 para definir parcelas superiores a los 600 m^2. Por otra parte, se detectan parcelas con varias edificaciones preexistentes prescritas e inscritas en el registro de la propiedad en régimen de división horizontal, para estas parcelas, se plantea la tipología CJ-2x, donde no es posible configurar un parcelario en tipología unifamiliar aislada, pudiendo quedar las edificaciones en régimen de división horizontal sobre parcela común.

En este ámbito, además, conviene resolver de forma específica la franja al sur de lo que fue la unidad ED-CN8 San Ignacio, siguiendo el patrón urbano que para dicha franja se establece en el PGMO; es por ello que se utiliza, en exclusiva en esta zona, la CJ-2.1, tal y como define el Plan General vigente la tipología CJ-2. La introducción de esta tipología se basa, expresamente, en lo prescrito por el PGMO en su artículo 10.1.8.2.d, a excepción de la edificabilidad asignada en el presente documento.

Para la asignación del coeficiente de ponderación de la tipología CJ-2.1, (ya que como se ha comentado anteriormente a la tipología CJ 2x, se recurre exclusivamente para solucionar el problema de densidad de la parcela, donde se asigna más de una vivienda a una parcela, por encontrase actualmente en régimen de propiedad horizontal, pero por lo demás la tipología edificatoria de la tipología CJ-2x, será la de vivienda unifamiliar), se recurre al punto **11.3 Coeficientes de ponderación** del Programa de actuación del vigente PGOU

> *"En caso de coeficientes que, no estando prohibidos por la normativa, no estén en la tabla de coeficientes, se tomará el que sea equivalente del coeficiente de homogeneización ponderado del uso y tipología más cercano. En caso de no existir uno cercano, se tomará el del uso y tipología característico del área de reparto."*

Se toma como referencia un ámbito colindante con la unidad, cuyo uso dominante es CJ-C y cuyos coeficientes de ponderación son para tipología CJ-U 1,30 y para UAS 1,30, luego la relación entre ambos coeficientes es 1,00, por lo que se asignará un coeficiente de ponderación de la tipología CJ-2 de 1.00, respecto a la tipología UAS.



AREA: SUP - 1 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

NOMBRE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO - 1 HOJA PLANO DISEMINADO

CLASE DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO USO DOMINANTE CJ-C

CANTIDAD DE SUELO	2.746.450	m2	
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.149.605	m2/m2	APROVECHAMIENTO TIPO 0'32443
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	891.025	U.A.	
CESIONES	348.185	m2	

COEFICIENTES DE PONDERACION

USOS / TIPOS	MC	CJ-U	CJ-C	UAD	UAS	UTP	LC	CO	COH	I	G
1'00 CO-3		1'30	1'00	1'30	1'50		1'40	1'30	1'00		0'80
1'00 CO-4		1'30	1'00	1'30	1'50		1'40	1'30	1'00		0'80
1'00 CO-5		1'30	1'00	1'30	1'50		1'40	1'30	1'00		0'80
1'00 CO-6		1'30	1'00	1'30	1'50		1'30	1'30	1'00		0'80
1'00 CO-7		1'30	1'00	1'30	1'50		1'30	1'30	1'00		0'80
1'00 CO-8		1'30	1'00	1'30	1'50		1'30	1'30	1'00		0'80
									1'10		0'80
									1'10		0'80
									1'20		0'80
										0'90	
										0'95	
										0'95	
									1'20		0'80
									1'20		0'80
									1'20		0'80
									1'20		0'80
									1'30	1'10	

USOS / TIPOS	MC	CJ-U	CJ-C	UAD	UAS
0'30 CN-2					
0'35 CN-3					
0'35 CN-6		1'30	1'00	1'20	1'30
0'35 NO-1	0'60	1'30	1'00	1'20	1'30

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 170

Este coeficiente de homogeneización concordaría con la realidad existente, ya que aunque a priori la tipología de vivienda unifamiliar pueda estar mas valorada, nos encontramos con la realidad de que las viviendas unifamiliares en la zona, son en su mayoría de bastante antigüedad, por lo que se equipararía el valor de las dos tipologías.

En la UE-1, se prevé una posible división parcelaria en función del tamaño mínimo de parcela, asignando a cada parcela, contando con las posibles divisiones, la adjudicación de una sola vivienda a excepción de las parcelas en las que actualmente cuentan con un régimen de división horizontal inscritas en el registro de la propiedad, parcelas 57 y 60, incluidas las divisiones antes mencionadas, se prevé un total de 139 viviendas.

Para la UE-2, el número de viviendas previstas, se calcula en función de las determinaciones que para la tipología de CJ-2 prevé el PGMO, con un total de 72 viviendas.

2.3.1.5 Justificación del cumplimiento de estandares dotacionales.

En cuanto a los suelos de cesión, se reservan los mismos tres núcleos que contempla el PGMO, tanto en localización como en superficie.

Zona Verde ZV1= 2.110,37 m2 SIPS 1= 1.565,45 m2 SIPS 2= 1.433,66 m2

En cumplimiento del **apartado 5** del **artículo 82**. Reservas y estándares dotacionales del Reglamento de la LISTA

> *5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo…*

Y de las definiciones contenidas en su anexo

> *21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano.*

Se considera que el nivel dotacional objetivo del ámbito S-CN-3 La Valenciana resulta de dividir la superficie prevista en su ficha para dotaciones por la edificabilidad asignada, esto es:

5.109,48 m2s / 45.835 m2t = **0,1115**

Dado que el PRI LA VALENCIANA no incrementa la edificabilidad, sino que incluso la disminuye (45.558,77), el nivel dotacional objetivo no varía, luego las dotaciones públicas locales ya consideradas por el PGMO 92 se estiman suficientes.

Por otro lado, 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*

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 170

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.

El nº de viviendas establecido en la ficha de planeamiento de la 2ª MP del Área de Reparto SU-21 determinaba la posibilidad de alcanzar hasta 176 viviendas.

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 viviendas x 2,4 hab/viv = 423 habitantes

En presente PRI, propone un total de **211 viviendas (139+72)**, luego el **incremento de 35 viviendas** sobre la previsión inicial daría lugar a un incremento 84 habitantes.

35 viviendas x 2,4 hab/viv. = 84 habitantes

Esto equivaldría a un incremento poblacional del 19,86 % sobre la población prevista inicialmente, por lo que **NO sería necesaria la previsión de nuevas superficies dotacionales**.

2.3.1.6 Justificación de la 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.

2.3.1.7 Cuadro sintético de la unidad

Debido a que la medición real de la superficie de la unidad difiere a la prevista por el Plan General, y a la especial consideración de cómputos de edificabilidad a que obliga la presencia de suelos de vía pecuaria con trazado alternativo, los parámetros generales de la misma se modifican, resumiéndose a continuación.

	Plan de Reforma Interior	Plan General (Modificado)
Superficie de la unidad (m2)	152.536,44	150.029,00
- Suelo lucrativo	129.403,95	
- Áreas libres	2.110,37	
- SIPS	2.999,11	
- Suelo para viario	17.723,14	
- Suelo C.T.	299,87	
Edificabilidad (m2)	45.458,77	45.835,00
Número de viviendas	211	155*
Plazas de aparcamiento	232	

*Potestativo se estimaba llegar a 176

En relación al número de viviendas, se da un número máximo de 211, que surgen de las parcelas existentes, y de las que son divisibles, según la ordenanza de aplicación, con la singularidad de la CJ-2x antes mencionada.

Y en cuanto a las plazas de aparcamiento, el PRI reserva espacio para 232. Queda asegurado el cumplimiento del PGMO, toda vez que se cumple sobradamente el estándar de 1 plaza por cada 100 m^2 (art 4.3.9 PGMO) y art. 82 RGL, (requeriría, al menos, de 227 aparcamientos en viario público, y 227 en parcelas).

En relación con el reparto de aprovechamientos, la situación es:

Aprovechamiento medio 0,35766 correspondiente al área de reparto AR SU-21

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 170

Coeficiente por localización: 1,20 según especifica el PGMO en la ficha del sector, insertada más arriba.

	Plan de Ref. Interior	Mod Plan General 2002
Superficie	152.536,44 m^2	152.029,0 m^2
Aprovechamiento medio	0,35766	0,35766
Aprovechamiento urbanístico (u.a.)	54.556,18 u.a.	53.659,37 u.a.
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	54.550,52 u.a.	54.998,40 u.a.
Cesiones: - 10 % A.T. - Excesos	 5.455,6 u.a (-5,66 u.a.) se tomará 0	 5.365,90 u.a Excesos 1.340 u.a.

2.3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A continuación se desglosan, por componentes, los capítulos de los que constará la operación y que serán desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.3.2.1 Sistema viario

El Plan de Reforma se trabaja sobre la base de varios tipos de viario, según las condiciones de preexistencia, la demanda y las prescripciones que al efecto se prevén en la normativa urbanística de aplicación.
En relación al artículo Artículo 6.2.2.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones. del PGMO vigente

> *1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.*
> *No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico, de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de setenta y cinco (75) centímetros*

En el presente documento se parte de una anchura mínima de acera de 100 centímetro excepto en parte de la C/ Alcazaba, que tal como se expuso anteriormente y por existir edificaciones principales a ambos lados de la vía, la anchura mínima de banda peatonal es inferior a esta, pero superior a la mínima exigida.

> *Artículo 6.2.6.- Calles de Circulación Compartida.*
> *(…)2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.*
> *3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del* pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

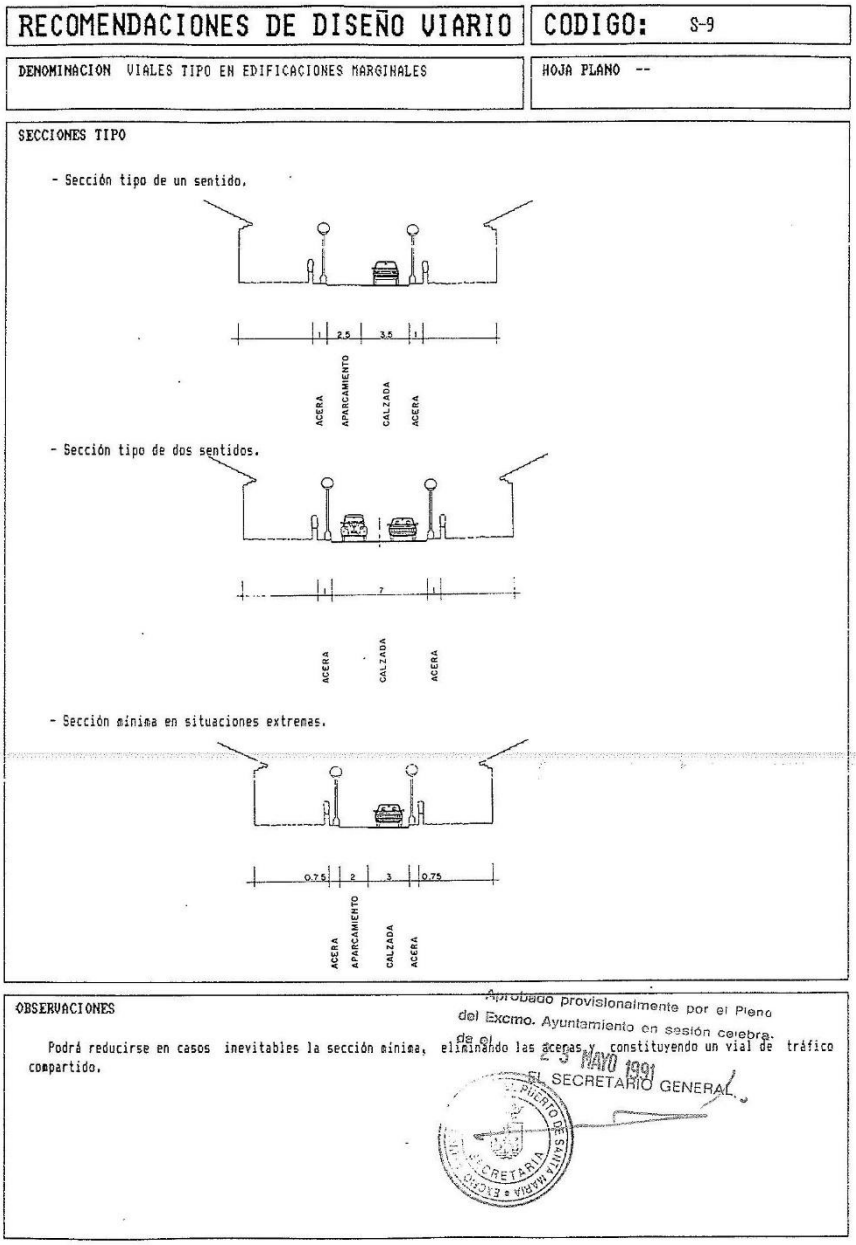
Tal como figura en los planos 25 de Trafico y accesibilidad, al inicio de cada calle de circulación compartida, existirá una señal que la identifique, limitando la velocidad en dichas calles a 20 Km/h

> *Artículo 6.2.8.- Estacionamiento en Vía Pública.*
> *1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:*
> ** Unidireccional (a uno o ambos lados):*
> *- Aparcamiento en línea, tres (3) metros*

Por entenderse los viales de circulación compartida, los viales que se plantean con aparcamiento, cumplen sobradamente, las premisas del PGMO.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 170

Por otra parte, el mismo PGMO, establece medidas exepcionales para los ámbitos de edificaciones marginales.



Las características de los mismos se describen en la documentación gráfica, y en el punto 1.3-1-1 anterior. En relación con el artículo Artículo 4.8.6.- Condiciones Específicas de las Calles Particulares.

> *3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.*
> *7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.*

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 170



Tal como se puede observar el plano de adaptación Parcial del PGMO a la LOUA, no plantea la presente ordenación una nueva apertura de calle en fondo de saco, sino recoger dos pequeños fondos de sacos existentes, para dar acceso a algunas viviendas, que de otra manera, se quedarían sin acceso a vial público. Es por ello que se recogen en la presente propuesta dichas calles, como calles privadas con acceso público, ya que por existir edificaciones no es posible ubicar en los finales de dichas calles espacios para que los vehículos puedan dar la vuelta. Estas calles son la Calle Monumento a las cortes (1), con una longitud de 50m, que sirve para dar acceso a las parcelas 41, 42, 44, 45, 46 y 47 y la Calle A (2), con una longitud de 44 m que da acceso a la parcela 32 y 35.

En cuanto a los aparcamientos, el Plan General en el artículo 4.3.9, expone que se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, este PRI prevé dicha reserva en número de 454 unidades (222 en interiores de parcelas y 232 en vial público).

Respecto al detalle del viario, cabe señalar algunas excepciones a las normas generales, así como su motivación:

a) La calle Alcazaba tiene, en una tramo, una latitud menor a 4.50 metros, debido a la presencia de edificaciones principales preexistentes que, situadas a ambos lados, impiden una mayor latitud.
b) La calle Puertas de Tierra tiene, en un tramo, una latitud menor a 4.50 metros, toda vez que su ampliación supondría que edificaciones preexistentes colindantes quedarían con separación a linderos menor que la mínima.
c) El tramo norte de la calle Generalife queda en su estado actual, toda vez que se encuentra totalmente urbanizada tras el desarrollo del antiguo ED-CN-8 San Ignacio, colindante por el este.
d) El cruce de la calle Mezquita con Castillo de san Marcos se efectúa sin continuidad debido a que la presencia de una edificación principal (ángulo NO del cruce) impide el trazado continuo.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 170

2.3.2.2 Saneamiento

Al respecto de las soluciones adoptadas en el presente documento, se adjunta como anejo el informe emitido por APEMSA.
En concreto, ambas redes deben conectarse a las redes que discurren por la Cañada del Verdugo, y la calle Giralda. En la documentación gráfica se expresan las redes que se cita.

2.3.2.3 Red de abastecimiento de agua

Partiendo de la red existente, se mejora y complementa ésta en función de las normas vigentes, lo cual es descrito en la documentación gráfica.

2.3.2.4 Red de energía eléctrica

Como ya se ha dicho, en la actualidad los suministros eléctricos se dan por red aérea de baja tensión, a partir de tres centros de transformación.
Siguiendo las normas vigentes, corresponde soterrar la red de baja tensión existente.
Se acompaña plano comprensivo de las redes, tanto existentes como propuestas.

2.3.2.5 Red de alumbrado público

Existe en la actualidad una precaria red de alumbrado público, por lo que el Plan de Reforma prevé una nueva instalación mediante columnas de bajo porte, coherentes con las características preferentemente peatonales de los viales, y para cuyo detalle se estará a lo que se grafía en los planos y a lo que determine el servicio municipal de alumbrado.
Se acompaña plano con la red propuesta.

2.3.2.6 Red de telefonía

Siguiendo indicaciones de Telefónica (se acompaña copia del plano recibido por parte del técnico informante), el suministro se daría por nueva red soterrada a partir de la red existente en el entorno.
Se acompaña plano comprensivo de las redes, tanto existentes como propuestas.

2.3.2.7 Mobiliario urbano y señalización

Se incluye en la documentación gráfica tanto la señalización viaria como el mobiliario urbano (papeleras, contenedores de residuos, etc...).

2.3.2.8 Los suelos de cesión, y su urbanización.

El PRI prevé la urbanización de las parcelas calificadas como áreas libres, así como el riego necesario para ello.
En relación al arbolado, en el documento de Plan de Reforma adjunto se atiende el estándar de un árbol por cada 100 m^2 edificables previstos (mediante la previsión de 455 unidades de árboles. Se repartirán entre la red viaria y la zona verde.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 170

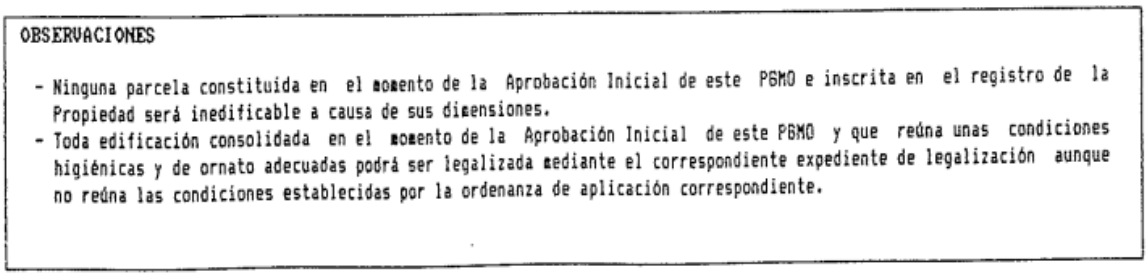
2.3.3 ESTRUCTURA URBANA: ZONIFICACION

Según lo ya apuntado, la distribución de tipologías y edificabilidades se realiza en base a las características y pormenores de cada parcela, según la regla que se describe a continuación, pero que parte del principio reiteradamente mencionado de respetar, en la medida de lo posible, la situación preexistente. Lógicamente, con independencia de la edificabilidad que se distribuya en el presente documento, el Proyecto de reparcelación que habrá que redactar realizará las tareas compensatorias pertinentes, en base a la comparación entre derechos por aportación, y deberes por asignación.

Se plantea la tipología CJ-2x 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.

Para el resto del ámbito de la Unidad de Ejecución 1 UE-1, parte de la tipología UAS-1, tal y como la define el PGMO. con las particularidades descritas en la normativa urbanística del presente documento, para recoger la realidad existente, nombrando a esta tipología UAS-0.0, para parcelas preexistentes menores de 400 m^2 y UAS-0.1 para parcelas entres de 400 -600 m^2 y UAS-0.2 las parcelas mayores de 600 m^2.

De este modo, se pretende poder reconocer la situación de hecho (edificación y parcela). Este objetivo es congruente con el marcado por el PGMO las fichas reguladoras de la unidad, que incluye en sus observaciones una referencia a su objetivo de regularizar parcela y edificación:


OBSERVACIONES

- Ninguna parcela constituida en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones.
- Toda edificación consolidada en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO y que reúna unas condiciones higiénicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de legalización aunque no reúna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.

Para la Unidad de Ejecución 2 UE-2, se plantea la tipología CJ-2.1, basada en la tipología edificatoria CJ-2 del PGOU, como continuidad de la franja norte que fue unidad la ED-CN8 San Ignacio.

Casuística	Tipología	Índice edificabilidad	Parcelas incluidas
UE-1			
Parcelas menores de 400 m2	UAS-0.0	0,54	1A, 11B y 11C.
Parcelas 400-600 m2	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

Realizadas las comprobaciones sobre la edificabilidad resultante de esta caracterización, resulta por debajo del límite establecido por el PGMO. (45.458,77 m^2, frente a los 45.835,00 m^2 que permite el PGMO).

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 170

	S CN 3-La Valenciana

PARCELA	Suelo neto	Coef. Edif.	Edific. asignada	Tipología	Nº vivi.
1	1.873,35	0,32	599,47	UAS 0.2	3
1A	119,37	0,54	64,46	UAS 0.0	1
2	546,89	0,41	224,22	UAS 0.1	1
3	636,82	0,32	203,78	UAS 0.2	1
3 bis	1.361,50	0,32	435,68	UAS 0.2	2
4	497,05	0,41	203,79	UAS 0.1	1
5	560,79	0,41	229,92	UAS 0.1	1
6	570,82	0,41	234,04	UAS 0.1	1
7	427,78	0,41	175,39	UAS 0.1	1
8	1.075,73	0,32	344,23	UAS 0.2	1
9	1.022,24	0,32	327,12	UAS 0.2	1
10	943,66	0,32	301,97	UAS 0.2	1
11	1.866,88	0,32	597,40	UAS 0.2	3
11A	427,68	0,41	175,35	UAS 0.1	1
11B	236,08	0,54	127,48	UAS 0.0	1
11C	383,47	0,54	207,07	UAS 0.0	1
12	1.387,33	0,32	443,95	UAS 0.2	2
13	1.022,21	0,32	327,11	UAS 0.2	1
14	761,80	0,32	243,78	UAS 0.2	1
15	1.967,05	0,32	629,46	UAS 0.2	3
16	596,97	0,41	244,76	UAS 0.1	1
17	2.089,14	0,32	668,52	UAS 0.2	3
18	784,97	0,32	251,19	UAS 0.2	1
19	1.069,70	0,32	342,30	UAS 0.2	1
20	961,15	0,32	307,57	UAS 0.2	1
21	1.909,66	0,32	611,09	UAS 0.2	2
22	476,54	0,41	195,38	UAS 0.1	1
23	996,35	0,32	318,83	UAS 0.2	1
24	1.029,75	0,32	329,52	UAS 0.2	1
25	1.251,73	0,32	400,55	UAS 0.2	1
26	4.497,90	0,32	1.439,33	UAS 0.2	4
27	1.743,29	0,32	557,85	UAS 0.2	2
28	905,61	0,32	289,80	UAS 0.2	1
29	841,85	0,32	269,39	UAS 0.2	1
30	682,55	0,32	218,42	UAS 0.2	1
31	789,39	0,32	252,60	UAS 0.2	1
32	1.809,63	0,32	579,08	UAS 0.2	1
33	496,65	0,41	203,63	UAS 0.1	1
34	486,49	0,41	199,46	UAS 0.1	1
35	902,40	0,32	288,77	UAS 0.2	1
36	0,00	0,00	0,00	0,00	0
37	528,95	0,41	216,87	UAS 0.1	1
38	915,16	0,32	292,85	UAS 0.2	1
39	531,67	0,41	217,98	UAS 0.1	1
40	499,57	0,41	204,82	UAS 0.1	1
41	755,24	0,32	241,68	UAS 0.2	1
42	570,18	0,41	233,77	UAS 0.1	1
43	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 170

44	490,76	0,41	201,21	UAS 0.1	1
45	475,96	0,41	195,14	UAS 0.1	1
46	529,01	0,41	216,89	UAS 0.1	1
47	533,58	0,41	218,77	UAS 0.1	1
48	631,01	0,32	201,92	UAS 0.2	1
49	719,96	0,32	230,39	UAS 0.2	1
50	2.400,00	0,32	768,00	UAS 0.2	4
51	2.071,68	0,32	662,94	UAS 0.2	3
52	530,81	0,41	217,63	UAS 0.1	1
53	620,32	0,32	198,50	UAS 0.2	1
54	826,92	0,32	264,61	UAS 0.2	1
55	1.028,24	0,32	329,04	UAS 0.2	1
56	953,47	0,32	305,11	UAS 0.2	1
57	947,84	0,32	303,31	CJ 2x	2
58	993,64	0,32	317,96	UAS 0.2	1
59	1.012,55	0,32	324,02	UAS 0.2	1
60	1.235,46	0,32	395,35	CJ 2x	2
61	1.191,86	0,32	381,40	UAS 0.2	1
62	1.005,91	0,32	321,89	UAS 0.2	1
63	2.616,91	0,32	837,41	UAS 0.2	2
64	2.033,13	0,32	650,60	UAS 0.2	1
65	0,00	0,00	0,00	0,00	0
66	3.677,80	0,32	1.176,90	UAS 0.2	4
66 A	784,18	0,32	250,94	UAS 0.2	1
66 B	1.041,60	0,32	333,31	UAS 0.2	1
67	923,97	0,32	295,67	UAS 0.2	1
67 bis	514,46	0,41	210,93	UAS 0.1	1
68	824,57	0,32	263,86	UAS 0.2	1
69	1.941,10	0,32	621,15	UAS 0.2	2
70	1.006,70	0,32	322,14	UAS 0.2	1
70A	1.001,49	0,32	320,48	UAS 0.2	1
71	2.456,03	0,32	785,93	UAS 0.2	3
72	1.057,74	0,32	338,48	UAS 0.2	1
73	985,51	0,32	315,36	UAS 0.2	1
74	1.497,13	0,32	479,08	UAS 0.2	2
75	1.480,25	0,32	473,68	UAS 0.2	2
76	833,96	0,32	266,87	UAS 0.2	1
76A	1.028,18	0,32	329,02	UAS 0.2	1
76B	1.167,40	0,32	373,57	UAS 0.2	1
77	501,19	0,41	205,49	UAS 0.1	1
78	1.121,17	0,32	358,77	UAS 0.2	1
79	1.095,43	0,32	350,54	UAS 0.2	1
80	1.078,44	0,32	345,10	UAS 0.2	1
81	695,40	0,32	222,53	UAS 0.2	1
82	661,80	0,32	211,78	UAS 0.2	1
83	501,35	0,41	205,55	UAS 0.1	1
84	1.119,98	0,32	358,39	UAS 0.2	1
85	1.131,25	0,32	362,00	UAS 0.2	1
86	1.886,35	0,32	603,63	UAS 0.2	3
87	1.153,06	0,32	368,98	UAS 0.2	1
88	3.103,40	0,32	993,09	UAS 0.2	5
89	1.205,08	0,32	385,63	UAS 0.2	2

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 170

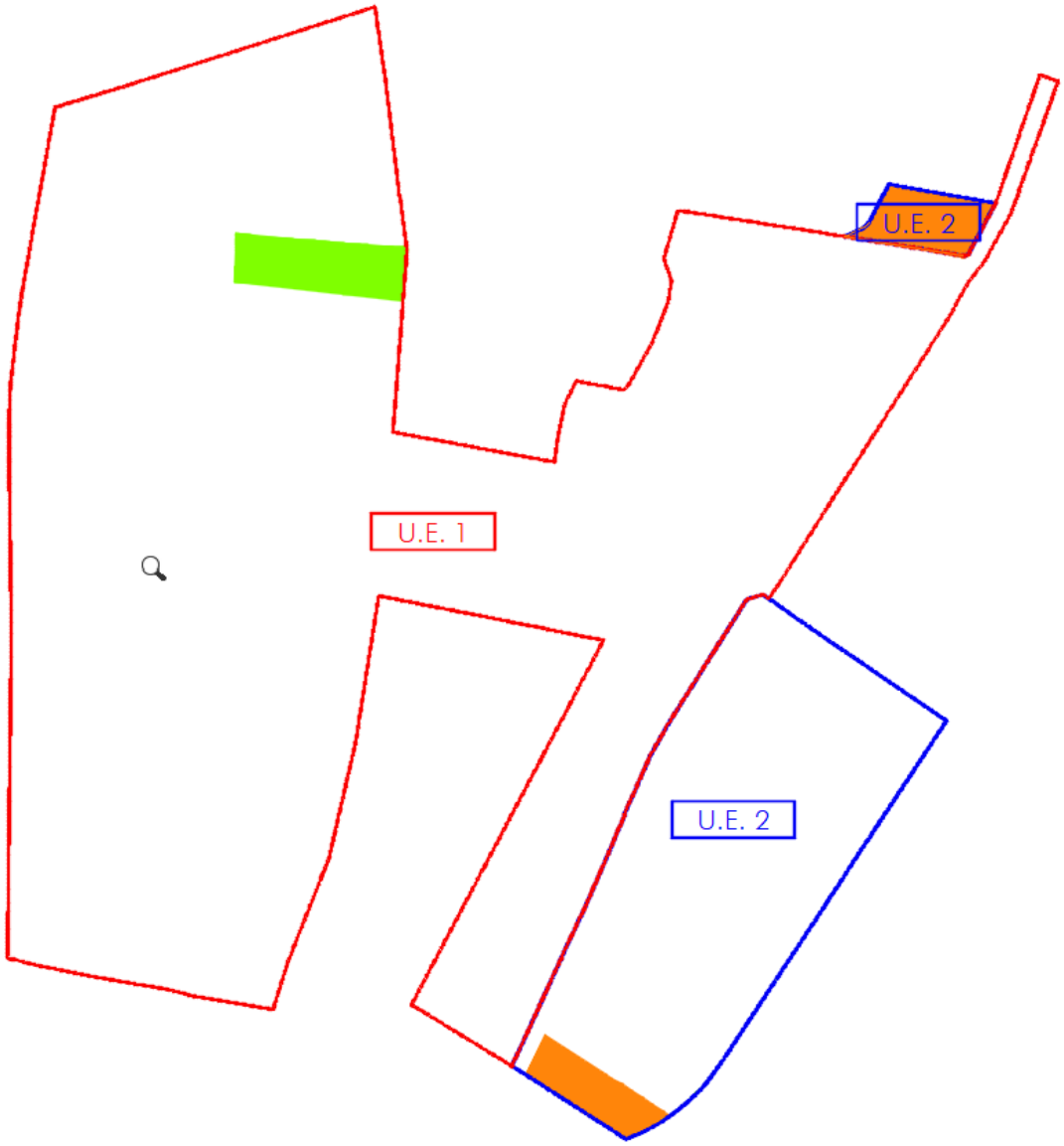
	90	1.753,50	0,32	561,12	UAS 0.2	2
	91	799,80	0,32	255,94	UAS 0.2	1
	92	592,74	0,41	243,02	UAS 0.1	1
Sumas UE-1		**109.282,02**		**36.202,70**		**139**
	93	15.953,52	*	7.338,61	CJ 2.1	57
	94	4.168,42	*	1.917,47	CJ 2.1	15
Sumas UE-2		**20.121,93**		**9.256,07**		**72**
TOTAL LUCRATIVAS		**129.403,95**		**45.458,77**		**211**

ZV-1	Espacios libres - Parcela aportada 15, parcial (UE 1)	2.110,37	2.110,37
SIPS-1	Equipamiento - Parcela aportada 43 (UE 2)	1.565,45	
SIPS-2	Equipamiento UE 2	1.433,66	2.999,11
V1	Finca de viario UE 1	12.771,75	
V 2	Finca de viario UE 2	4.951,39	17.723,14
CT	Finca del Centro de Transformación - Parcela aportada 36 (UE 1)	299,87	299,87
	TOTAL CESIÓN	**23.132,49**	**23.132,49**
	TOTAL S CN 3	**152.536,44**	

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 170

2.3.4 DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

La justificación de esa división, y de los diferentes parámetros que se proponen entre ambas, son la situación diferente de partida: El objetivo de lo que denominamos UE-1 es la consolidación y regularización de la mayor parte del sector S-CN-3 La Valenciana, en tanto que para la franja comprendida entre las calles Generalife y la autovía de acceso a la ciudad encontramos terrenos vacantes, con vocación de continuar al sur lo que el PGMO de 1992 plantea para las unidades desarrolladas al norte, en concreto el antiguo ED-CN8 San Ignacio (desgajado, también, en su día de La Valenciana), desarrollo urbanístico con construcción del frente urbano al acceso norte a la ciudad.
Para partir de un equilibrio entre las dos unidades de ejecución, la unidad de ejecución 2, UE-2 es discontinua.



Esta discontinuidad se justifica en base al punto 2 del artículo 205 del RGL.

> *2. En el suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.*

Es precisamente el objetivo de la equidistribución entre las dos unidades de ejecución, el motivo de la delimitación discontinua de las unidades de ejecución. Por otra parte queda garantizada su independencia técnica, porque el vial de acceso a la unidad la Calle Generalife, se encuentra completamente urbanizada, ya que se terminó cuando se desarrolló el ámbito que está al norte de la unidad, El ED-CN8 San Ignacio

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 170

Los parámetro de partida y de las dos unidades de ejecución son los siguientes:

	Plan de Reforma Interior	UE-1	UE-2
Superficie de la unidad (m2)	152.536,44	124.464,01	124.464,01
- Suelo lucrativo	129.403,95	109.282,02	20.121,93
- Áreas libres	2.110,37	2.110,37	-
- SIPS	2.999,11	-	2.999,11
- Suelo para viario	17.723,14	12.771,75	4.951,39
- Suelo C.T.	299,87	299,87	-
Edificabilidad (m2)	45.458,77	36.202,70	9.256,07
Número de viviendas	211	139	72
Plazas de aparcamiento	232	161	71

Y en relación con el reparto de aprovechamientos la situación es la siguiente

	Plan de Ref. Interior	UE-1	UE-2
Superficie	152.536,44 m^2	124.464,01 m^2	124.464,01 m^2
Aprovechamiento medio	0,35766	0,3491	0,3957
Aprovechamiento urbanístico (u.a.)	54.556,18 u.a.	43.450,39 u.a.	11.108,26 u.a.
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	54.550,52 u.a.	43.443,24 u.a.	11.107,28 u.a
Cesiones: - 10 % A.T. - Excesos	5.455,6 u.a (-5,64 u.a.) se tomará 0	4.345,04 u.a Excesos 0 u.a.	1.110,83 u.a Excesos 0 u.a.

Las diferentes situaciones de partida, y las diferencias en objetivos de la ordenación recomiendan la delimitación de dos unidades de ejecución, por lo que los instrumentos de gestión y obra (proyectos de reparcelación y urbanización) serán desarrollados por separado. Para ello, la Junta de compensación, en constitución, que promueve este PRI, y que engloba a los propietarios de ambas futuras unidades de ejecución, se desdoblará en dos tras la aprobación definitiva del presente documento de ordenación.

Se puede resumir en una unidad de ejecución que engloba la franja al este de la calle Generalife, incluyendo la calle mencionada, y el SIPS del borde norte (UE-2), y otra con el resto del sector original (UE-1).
En el artículo 205 del Reglamento se determinan los requisitos que deben cumplir las unidades de ejecución, desarrollándose a continuación cada uno de los puntos:

> *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.*

Siendo la división de suelo la siguiente

UNIDADES DE EJECUCIÓN	Suelo	
UE 1 Totales	124.464,01	81,60%
UE 2 Totales	28.072,43	18,40%

El reparto de aprovechamiento se ha determinado en función de los coeficientes de edificabilidad y ponderación, de tal forma que la división de la unidad queda de la siguiente manera:

	Suelo	Edificabilidad	coef ponderación	A. Objetivo	A. Medio	
Sumas UE-1	124.464,01	36.202,70	1,20	43.443,24	0,3491	79,64%
Sumas UE-2	28.072,43	9.256,07	1,20	11.107,28	0,3957	20,36%
	152.536,44	45.458,77		54.550,52		

La diferencia de aprovechamiento unitario es de 0,0466, por lo que 0,0466/0,3576 = 0,1303

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 170

13,03% menor del 15% que fija la ley, por lo que queda justificado este apartado.

> *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.*

Si bien es cierto, que por la singularidad de la actuación, en suelo urbano no consolidado, en el que será necesario un estudio exhaustivo en el proyecto de urbanización de las demoliciones (vallas, construcciones auxiliares…) indemnizaciones etc, tomaremos para hacer el estudio de equilibrio de la división en dos unidades de ejecución, los costes sobre estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras 2023:

Urbanización completa de un terreno o polígono (todos los servicios)
ámbito entre 15 y 30 Ha 32,78 €/m².
Ajardinamiento de un terreno (con elementos) 93,66 €/m².
Urbanización completa de una calle o similar (todos los servicios) 117,08 €/m².

Por otra parte, debido al alto grado de consolidación y urbanización del ámbito, tanto la urbanización completa de un terreno, como la de una calle, tomaremos un coeficiente de 0,70, sobre el precio estándar, de manera que los valores utilizados para la siguiente justificación serán los siguientes:

Urbanización completa de un terreno o polígono (todos los servicios) 26,22 €/m².
Ajardinamiento de un terreno (con elementos) 93,66 €/m².
Urbanización completa de una calle o similar (todos los servicios) 81,96 €/m².

Pasemos, al estudio del reparto de aprovechamientos, su equilibrio, y las medidas compensatorias entre ambas unidades. Para ello empezamos por reproducir un cuadro sintético de deberes y derechos de ambas unidades de ejecución propuestas.

Suelo		Edificabilidad		Cesiones		Suelo
124.464,01	81,596%	36.202,70	79,64%	15.181,99	65,63%	124.464,01
28.072,43	18,404%	9.256,07	20,36%	7.950,450	34,37%	28.072,43

El aprovechamiento total a repartir en el sector asciende a la cifra de 54.550,52 unidades. Un reparto del mismo entre ambas unidades de ejecución, atendiendo a su porcentaje de participación en suelo arrojaría el siguiente reparto teórico:

UE-1	81,60 %	44.513,24 ua
UE-2	18,40 %	10.037,30 ua

Comparando con el reparto real de aprovechamiento:

UE-1	79,64 %	43.443,24 ua
UE-2	20,36 %	11.107,28 ua

En concreto, tenemos la siguiente situación en los repartos de obligaciones inherentes:

	Suelos de cesión = 23.132,49 m2			Suelo en áreas libres = 2.110,37 m2			Suelos en viales públicos = 17.723,14 m2		
	% inicial	% PRI	Sup	% inicial	% PRI	Sup	% inicial	% PRI	Sup
UE-1	81,60 %	65,53 %	15.181,99 m²	81,60 %	100 %	2.110,37 m²	81,60 %	72,06 %	12.771,75 m²
UE-2	18,40 %	34,47 %	7.950,50 m²	18,40 %	0 %	-	18,40 %	27,94 %	4.951,39 m²

A estos datos, propios de la unidad, habría que añadirles la carga que se establece para la UE-1 consistente en la ejecución material de la prolongación de los viales Alcazaba y Torre del Oro en el tramo comprendido entre los límites de la unidad y la calle Lebrillo. Así como, en su caso, la obtención del suelo necesario.

Cód. Validación: 3LKCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 170

Estos suelos tienen una dimensión de 63,84 m², en la prolongación de la C/ Alcazaba y 147,40 m² en la prolongación de la C/ Torre del Oro, por lo que se incluirán estos suelos, tanto en suelos de cesión, como en cargas para la urbanización de viales públicos, siendo las nuevas cuentas:

	Suelos de cesión = 23.343,73 m2			Suelo en áreas libres = 2.110,37 m2			Suelos en viales públicos = 17.934,38 m2		
	% inicial	% PRI	Sup	% inicial	% PRI	Sup	% inicial	% PRI	Sup
UE-1	81,60 %	65,53 %	15.393,23 m²	81,60 %	100 %	2.110,37 m²	81,60 %	72,06 %	12.982,99 m²
UE-2	18,40 %	34,47 %	7.950,50 m²	18,40 %	0 %	-	18,40 %	27,94 %	4.951,39 m²

Estos datos nos facilitarán la valoración de los gastos de urbanización, según su naturaleza.

Así, tendremos:

Valoraciones de suelo y obra en espacios de UE-1:

- Suelo de viales prolongación Alcazaba y Torre del Oro (sin urbanizar):
  211,24 m2 x 72,46* €/m2 — 15.306,45 €
  * Valor estimado aprovechamiento tipo suelo a confirmar por Ayto
- Costos de urbanización de zonas verdes
  2.110,37 m2 x 93,66 €/m2 — 197.657,25 €
- Costos de urbanización de viales
  12.982,99 m2 x 81,96 €/m2 — 1.064.085,86 €
- Costos de ampliación de Centro de Transformación
  Estimación ampliación a 630KVA — 47.658,67 €

Valoraciones de suelo y obra en espacios de UE-2:

- Costos de urbanización de viales
  4.951,39 m2 x 81,96 €/m2 — 405.815,92 €

Lo que totaliza un régimen de gastos de urbanización:

Concepto	UE-1	UE-2
Suelo Viales Alcazaba y Torre del Oro	15.306,45 €	
Costos de urbanización Z. verdes	197.657,25 €	
Costo de urbanización viales	1.064.085,86 €	405.815,92 €
Costo de urbanización CT	47.658,67 €	
TOTALES	1.333.763,38 €	405.815,92 €

Como vimos anteriormente el reparto de aprovechamientos queda de la siguiente manera:

	Porcentajes de aprovechamientos
Sumas UE-1	79,64 %
Sumas UE-2	20,36 %

	Gastos Urbanización	Porcentajes
UE 1 Totales	1.333.763,38 €	76,67 %
UE 2 Totales	405.815,92 €	23,33 %
	1.739.579,30 €	

Tomando el valor más desfavorable, la diferencia de porcentaje entre los gastos de urbanización y el porcentaje de aprovechamiento es de 2,97 ; 2,97/20,36=0.1458, 14,59%, menor que el 15%, por lo que también cumple el apartado b), del artículo 205 del RGL.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 170

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

Ambas unidades son viables, tanto económica como técnicamente.

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.

Hay tres ámbitos dotacionales, una zona de Espacios Libres, ZV.1 (2110,37 m2) y dos equipamientos SIPS.1 (1.565,45 m2) y SIPS.2 (1.433,66 m2) La zona de Espacios libres, se sitúa dentro de la unidad UE-1, y las dos espacios de equipamientos se sitúan dentro de la UE-2, ya que esta unidad cuenda con más densidad de población, para garantizar un mayor equilibrios en ambas unidades.
Respecto a las plazas de aparcamientos:

	aparcamientos		viviendas	
UE-1	160	68,97%	139	65,88%
UE-2	72	31,03%	72	34,12%
Total	232		211	

Se ha aumentado el porcentaje de aparcamientos en la UE-2, debido a que también hay una mayor densidad de vivienda en esta unidad de ejecución, de esta forma se equilibraría el sistema.

Lógicamente, el reparto final del aprovechamiento entre unidades de ejecución generará un aumento de la cuota de participación de la futura U.E. 2 respecto de los derechos por aportación, aplicables a todos los gastos comunes hasta el momento de la separación, lo cual será tenido en cuenta por la Junta de compensación para las derramas correspondientes. Así, estos porcentajes de participación en gastos comunes, deducidos del reparto de aprovechamiento del presente PRI, quedará en:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	Edificabilidad / Aprovechamiento	
UE 1 Totales	36.202,70	79,64 %
UE 2 Totales	9.256,07	20,36%

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 170

2.3.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución son:

UE-1. S CN 3 LAVALENCIANA.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
Nª viviendas	139
Edificabilidad media por vivienda	260,45 m2/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 LAVALENCIANA.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
Nª viviendas	72
Edificabilidad media por vivienda	128,56 m2/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

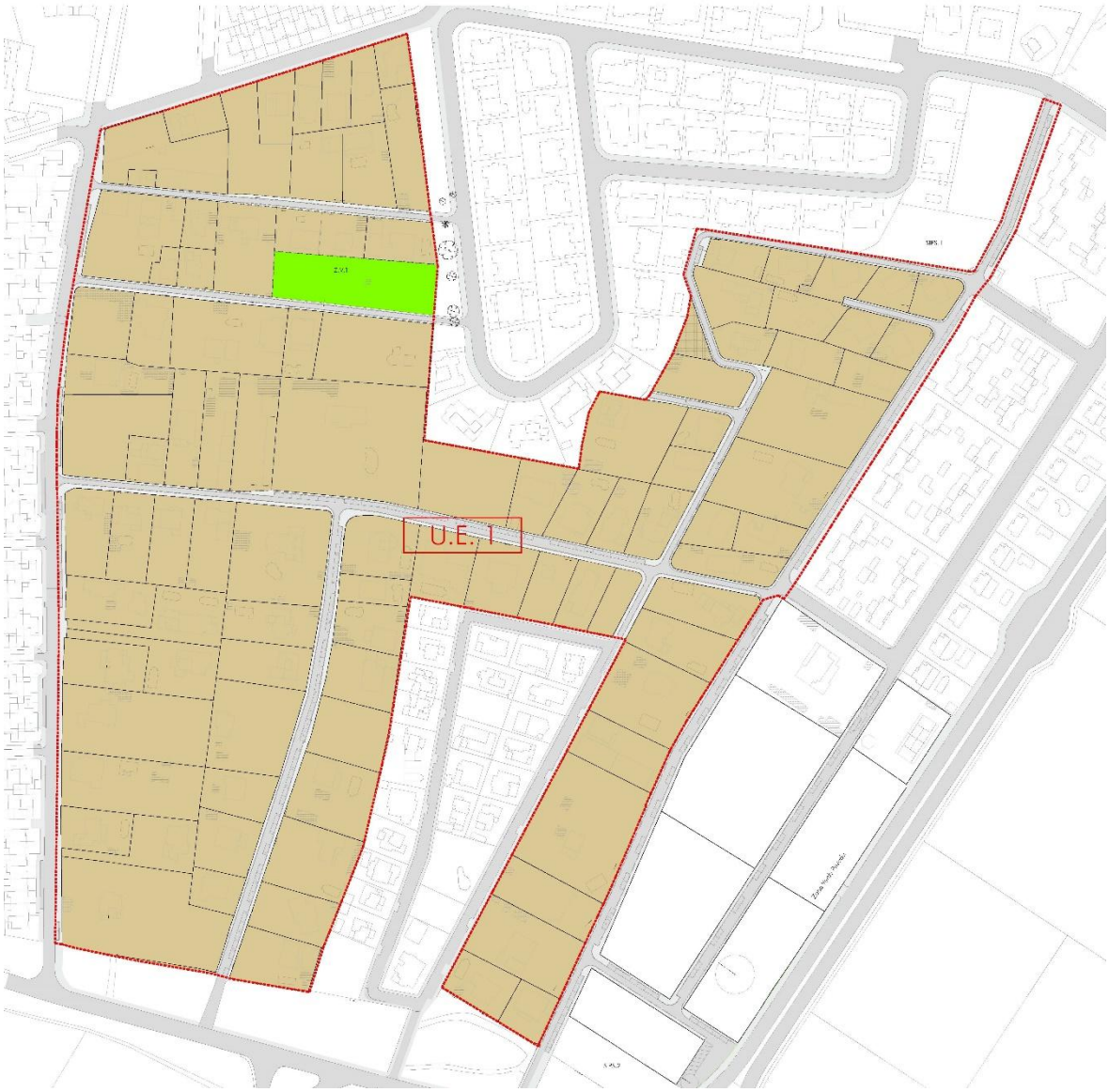
Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 170

2.3.6 FICHAS DE PLANEAMIENTO

SCN 3_UE 1 LA VALENCIANA.1

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		S CN 3 UE-1 LA VALENCIANA .1
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		COMPLECIÓN



Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 170

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m^2
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1) - viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1.SUPERFICIE DEL A.R.I.	124.464,01 m^2	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	36.202,70 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILID	0,29 m2/m2	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	36.202,70 m^2
4. DENSIDAD	11,17 viv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	139 viv.		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	- m^2

II.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
-	S/Ord. Modificación Puntual PGOU

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO SU-21

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO

RES. LIBRE 1,20

APROVECHAMIENTOS

AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE. (UA)	CESIONES AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3491	43.443,24	4.345,04	-

IV. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización cuyas determinaciones vienen impuestas por el Plan General; aspectos tales como la localización en su interior de las reservas dotacionales- llamadas a dar cobertura las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

V.DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Es vinculante la ordenación pormenoriza

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO 109.282,02 m2

2.ORDENANZA DE APLICACIÓN

La determinada por el presente Plan de Reforma Interior

3.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	

3.PLAZOS PARA GESTIÓN.

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

Se establece para esta unidad, la carga consistente en la ejecución material de la (AA-1) prolongación de los viales Alcazaba y Torre del Oro en el tramo comprendido entre los límites de la unidad y la calle Lebrillo. Así como, en su caso, la obtención del suelo necesario.

Superficie afecta: 211,24 m2

(63,84 m2 franja norte (AA-1.1); 147,40 (AA-1.2 franja sur)

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 170

SCN 3_UE 2 LA VALENCIANA.2

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		S CN 3 UE-2 LA VALENCIANA .2
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		COMPLECIÓN



Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 170

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m^2
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1) - viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1.SUPERFICIE DEL A.R.I.	20.121,93 m^2	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.256,07 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILID	0,33 m2/m2	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	9.256,07 m^2
4. DENSIDAD	25,65 viv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	72 viv.		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	- m^2

II.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
-	S/Ord. Modificación Puntual PGOU

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO SU-21

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE	1,20

APROVECHAMIENTOS

AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE. (UA)	CESIONES AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3957	11.107,28	1.110,83	-

IV. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es el desarrollo del suelo con nuevas viviendas que den continuación a la zona norte de la unidad. En este caso nos encontramos con ámbitos colindantes con áreas de regularización cuyas determinaciones vienen impuestas por el Plan General; aspectos tales como la localización en su interior de las reservas dotacionales- llamadas a dar cobertura las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

V.DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Es vinculante la ordenación pormenoriza

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO 20.121,93 m2

2.ORDENANZA DE APLICACIÓN

La determinada por el presente Plan de Reforma Interior

3.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
3.PLAZOS PARA GESTIÓN.		

II. CARGAS URBANÍSTICAS:

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 170

2.4 MEMORIA ECONÓMICA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Según el artículo 85.1 apartado a) 4° del Reglamento de la LISTA, la Memoria Económica, incluirá

> *"… los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística."*

y en el artículo 91.3 del Reglamento

> "…c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
> 1°. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
> 2° 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.

Por lo que se estructura la memoria económica de gestión y ejecución de la siguiente manera:

-ESTUDIO CONÓMICO FINANCIERO, en el que se estudiaran los tanto los gastos de transformación urbanística así como los medios económicos de toda índole para sufragarlos.

-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, que estudiará tanto el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

-MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, con un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto con un análisis de la inversión en términos de beneficios y cargas.

-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI en los términos establecidos en el artículo 30 de la LISTA y el artículo 49 del Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

-PLAN DE ETAPAS para la realización de las obras de urbanización

2.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.4.1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. PARÁMETROS BÁSICOS.

El alcance del Proyecto de Reforma Interior abarca el ámbito del SCN 3 "LA VALENCIANA", al que el PGOU le asigna la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, con aprovechamiento lucrativo en uso residencial. En el presente documento se propone el cambio de sistema de Cooperación a Compensación, por los razonamientos dados en la presente memoria, con ejecución sistemática, y modificar al mismo tiempo su ordenación pormenorizada para adecuarla a tanto a la realidad como a la legislación vigente, ya que el vigente PGOU, los daba por ordenados. Siendo solo necesarios según el PGOU para finalizar el desarrollo urbanístico los instrumentos de gestión del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 170

Las determinaciones urbanísticas esenciales referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias que el presente documento atribuye a los terrenos son las siguientes:

S CN 3 LA VALENCIANA		UE-1	UE-2
Superficie:	**152.536,44 m²**	**124.464,01 m²**	**28.072,43 m²**
		15.181,99 m²	**m²**
Sistemas locales:	***23.132,49 m²***	*m²*	*m²*
Espacios libres	*2.110,37 m²*	*2.110,37 m²*	-
SIPS	*2.999,11 m²*	-	*2.999,11 m²*
Viario	*17.723,14 m²*	*12.771,75 m²*	*4.951,39 m²*
Centro de transformación	*299,87 m²*	*299,87 m²*	-
Edificabilidad máxima:	**45.458,77 m²**	**36.202,70 m2**	**9.256,07 m²**
UAS-0.0:	399,01 m²	*399,01 m²*	-
UAS-0.1:	4.874,01 m²	4.874,01 m²	-
UAS-0.2:	30.231,02 m²	30.231,02 m²	-
CJ-2x:	698,66 m²	698,66 m²	-
CJ-2.1:	9.256,07 m²	-	9.256,07 m²

APROVECHAMIENTOS	TOTAL	UE-1	UE-2
A. MEDIO (AM):	**0,35766 u.a./m²**	**0,35766 u.a./m²**	**0,35766 u.a./m²**
A. Urbanístico (AU) : AM x sup.	54.556,18 u.a.	44.515,80 u.a.	10.040,38 u.a.
A. Objetivo (AO): ∑edif.xcoef.	54.550,52 u.a.	43.443,24 u.a.	11.107,28 u.a.
Dº MUNICIPALES:	5.455,61 u.a.	4.451,58 u.a.	1.004,03 u.a.
10% AM:	5.455,61 u.a.	4.451,58 u.a.	1.004,03 u.a.
EXCESOS :	0,00 u.a.	-	-

2.4.1.2 GASTOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

En la presente unidad y debido al alto grado de consolidación y grado de integración en la trama urbana, no se prevén la ejecución de infraestructuras exteriores para el desarrollo de dicho ámbito.

No obstante se incluyen como costes externos a la unidad, tanto la obtención de los suelos como los costes de urbanización de la ejecución material de los dos tramos de prolongación de las calles Alcazaba y Torre del oro Calificados como AA-1, con una superficie total de 211,24 m²

Para la estimación de los gastos de transformación urbanística y según el artículo 189 del Reglamento de la LISTA se contemplan los siguientes apartados

a) El coste de las obras de urbanización, tanto interior como exterior.
b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y de sus instrumentos de evaluación ambiental.
c) Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, notaria, registro, contabilidad y asesoramiento fiscal.
d) Estimación de los pagos por aprovechamientos.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 170

a) COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se realiza una estimación de los costos de la implantación, a fecha del documento y en base a lo estimado en él.
Para la obtención del suelo de las Actuaciones Aisladas se estima una valoración de

- **Suelo de viales prolongación Alcazaba y Torre del Oro (sin urbanizar):**
  211,24 m2 x 72,46* €/m2 — 15.306,45 €
  * Valor estimado aprovechamiento tipo suelo a confirmar por Ayto

Valoraciones de obra en espacios de UE-1:

- **Costos de urbanización de zonas verdes**
  2.110,37 m2 x 93,66 €/m2 — 197.657,25 €
- **Costos de urbanización de viales***
  12.982,99 m2 x 81,96 €/m2 — 1.064.085,86 €
  *Se incluyen los costes de urbanización de los viales externos de los ámbitos AA-1
- **Costos de ampliación de Centro de Transformación**
  Estimación ampliación a 630KVA — 47.658,67 €

Valoraciones de obra en espacios de UE-2:

- **Costos de urbanización de viales**
  4.951,39 m2 x 81,96 €/m2 — 405.815,92 €

	CAPÍTULO	IMPORTE	UE-1	UE-2
1	Explanaciones y pavimentaciones	440.970,54	319.225,76	121.744,78
2	Infraestructuras			
2.1	Abastecimiento de aguas	146.990,18	106.408,59	40.581,59
2.2	Saneamiento	323.378,39	234.098,89	89.279,50
2.3	Redes eléctricas	235.184,29	170.253,74	64.930,55
2.4	Telecomunicaciones	106.454,74	90.222,10	16.232,64
2.5	Alumbrado público	146.990,18	106.408,59	40.581,59
3	Señalización y mobiliario	117.592,14	85.126,87	32.465,27
4	Zonas verdes	197.657,25	197.657,25	
	TOTAL P.E.M	1.517.560,45	1.309.401,78	405.815,92
	6 % G.G	91.053,63	78.564,11	24.348,96
	13 % B.I	197.282,86	170.222,23	52.756,07
	TOTAL CONTRATA	1.805.896,94	1.558.188,12	482.920,95

b) GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES

Se estiman en este apartado, los gastos de los honorarios profesionales de los instrumentos de ordenación para establecer la ordenación detallada los proyectos de urbanización y de reparcelación y demás honorarios profesionales de documentos solicitados por la administración. Se estima en este apartado un importe total de 196.252,32 €

c) GASTOS DE GESTIÓN

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 170

Se incluye en este apartado, los gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal, indemnizaciones, administrativos, actuaciones notariales y cualquier otro necesario para el desarrollo de la unidad. Este apartado, se estima en un 5 % del Presupuesto de Ejecución Material de los gastos de urbanización, con un importe total de 75.878,02 €

Todos estos gastos serán debidamente justificados a medida que se vayan produciendo.

d) INDEMNIZACIONES
Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos. No se estiman indemnizaciones, el vallado que sea necesario desplazar para adecuarlo a la ordenación aprobada, está incluido en el capítulo de obras de urbanización.

e) ESTIMACIÓN DE LOS PAGOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS

La presente unidad no tiene cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento por excesos. El 10% de AT (5.455,61 u.a.) ha sido valoradas, a día de hoy en 282,60 €/ua, lo que da como resultado un valor de cesión de 1.541.755,39€

RESUMEN COSTES DE URBANIZACION, ASISTENCIA TECNICA y TRAMITACION

Resumen gastos	S CN 3	UE-1	UE-2
Obtención suelo	15.306,45 €	15.306,45 €	
Presupuesto Urbanización	1.715.217,70 €	1.309.401,78 €	405.815,92 €
Gastos Honorarios	196.252,32 €	160.134,53 €	36.117,79 €
Gastos Gestión	75.878,02 €	61.913,62 €	13.964,40 €
Pagos al ayuntamiento	1.541.755,39 €	1.258.014,53 €	283.740,86 €
	3.544.409,88 €	**2.804.770,91 €**	**739.638,98 €**

2.4.1.3 MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE

Dado que la titularidad de los terrenos se corresponde con la de los titulares residentes en la unidad, con bajo índice de cargas sobre los mismos, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera de los promotores para realizar las obras de urbanización.

La totalidad de la inversión necesaria para la ejecución de la urbanización del ámbito "S CN 3 LA VALENCIANA" se atribuye al sector privado, formando parte de los deberes de la actuación.
Así, resultando los terrenos clasificados por el Plan General como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con ordenación pormenorizada y habiéndose propuesto la ejecución sistemática por compensación, para la válida patrimonialización del aprovechamiento, los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución deberán sufragar todos los costes de la transformación, así como a la cesión de los terrenos urbanizados destinados a dotaciones públicas (viario) previstos en la unidad de ejecución y de las terrenos lucrativos donde se localice el 10% del aprovechamiento medio en concepto de recuperación de plusvalías o su sustitución en metálico.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 170

2.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.4.2.1 INTRODUCCIÓN.

El concepto desarrollo sostenible fue formalizado por primera vez en el Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de la Organización de las Naciones Unidas.
Su definición asume, en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), la condición de «satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades».
La profundización en el análisis del concepto de sostenibilidad ha llevado su acción a tres campos fundamentales (Mohan Munassinghe, Earth Summit, Río de Janeiro, 1993):

EFECTO NULO. ESTABILIDAD A MEDIO Y LARGO PLAZO EQUILIBRIO SOCIAL Y CULTURAL
- Dimensión ambiental: protección y promoción del medio ambiente.
- Dimensión económica: mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- Dimensión social: lucha contra los problemas de desigualdad económica y social.
Ley del Suelo y Rehabilitación urbana RDL 7/2015, de 3 0 de octubre

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
"En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. […] "
La ley LISTA de 2021 en el artículo 62 y el Reglamento que lo desarrolla en su artículo 85 apartado 4º, recoge la necesidad de incorporar a los instrumentos de planificación urbanística un informe de sostenibilidad económica o memoria, según se desprende del mismo:

> *4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano…*

2.4.2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Marco urbanístico.
- Directiva 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley del suelo y rehabilitación urbana de 2015.
- Ley 7/2021 de 1 de diciembre, LISTA, Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre Reglamento General de la LISTA

Marco administrativo y tributario.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 170

- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2.4.2.3 METODOLOGÍA

Para la redacción de este informe de sostenibilidad se han seguido las determinaciones de la Guía Metodológica para la Redacción de un Informe de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.



2.4.2.4 OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cumplimiento de la normativa vigente el ISE contendrá:
Objetivos: Evaluación y justificación de la posibilidad de ejecutar todas las infraestructuras y servicios previstos con los recursos generados en este Sector.
Periodo de evaluación: Durante la ejecución de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración Pública.
Criterios: Viabilidad económica de los entes privados.

Objetivos: Análisis del coste público de mantenimiento y conservación del ámbito transformado y de los ingresos generados por el mismo y la justificación de la suficiencia de suelos destinados a uso productivo.
Periodo de evaluación: Después de la recepción de la urbanización por parte de la Administración Pública con el criterio de sostenibilidad económica de la Hacienda Pública a medio y largo plazo.

Donde el criterio de sostenibilidad económica:
BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.
Siendo:
INGRESOS CORRIENTES = Base tributaria (dimensiones) * Presión fiscal (tipos y tarifas). Ingresos procedentes de los principales tributos locales (IBI, ITVM, ICIO, IIVTNU…) y la capacidad municipal de obtención de recursos.
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO = Cantidad y calidad de servicios * Coste unitario Balance fiscal positivo. Estudio de las competencias asignadas a la administración municipal y los servicios mínimos obligatorios en función de su tamaño y su situación territorial, partidas presupuestarias y relación con el sector estudiado.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 170

2.4.2.5 JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La inclusión de esta área de regularización dentro del PGMO de El Puerto de Santa María, como suelo urbano no consolidado, hace merecedor a esta área de la presunción de viabilidad económica positiva al definir el PGMO las áreas de reparto, cargas de sistemas generales y en la presunción del estudio de todos los Sectores y áreas de reforma interior de forma pormenorizada y en conjunto en su planificación con el resto de la ciudad consolidada y la no consolidada.
El Informe de Sostenibilidad Económica de esta unidad ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGMO, cuya sostenibilidad e impacto dado su carácter supramunicipal está garantizado desde un ámbito supramunicipal. Dicho impacto se analiza desde los siguientes aspectos:

1. Inversiones de los promotores de la actuación.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructura y su financiación
3. Inversiones a cargo de la Comunidad Autónoma de servicios públicos de su competencia.
4. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.
Por lo tanto, se analizan tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.
Por el propio contenido de la unidad no se va a evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, puesto que la distribución de usos viene absolutamente determinada por el PGMO.

2.4.2.6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Objeto del Informe: Evaluar el impacto económico de la actuación en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipales
Para ello se realizará:

1. Cuantificación de la inversión (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación.
2. Gasto posterior a la entrega de la urbanización.
3. Evaluación del aumento Patrimonial.
4. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
6. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
7. Análisis del Sector en la hacienda pública local. Primera etapa.
8. Análisis del Sector en la hacienda pública local. Segunda etapa.

Información necesaria:

a. Parámetros urbanísticos de la actuación
b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria.
c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos. (desechado para este ISE)
d. Último presupuesto municipal liquidado.
e. Ordenanzas fiscales vigentes.
f. Ponencia de valores catastrales.

1. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión para el desarrollo de la unidad que coincide con los siguientes parámetros:

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 170

Repercusión sobre m² suelo. 3.544.409,88 €[1] / 152.536,44 m² = 23,24 €
Repercusión sobre m² edificable. 3.544.409,88 € / 45.558,77m² = 77,97 €

Las cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento, sumados el 10% de AT (5.455,61 u.a.) han sido valoradas, en 282,60 €/ua, lo que da como resultado un valor de cesión de 1.541.755,39 €

2. GASTO POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN PARA LA HACIENDA LOCAL.

En este apartado se contemplan los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes.

- Superficie de viario público: 3,256 € año/m²
17.725,14 m² / 3,256 € año/m² = 57.706,54 € €/año (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones)
- Superficie de zonas verdes: 3,63 € año/m²
2.110,37 m² / 3,63 € año/m² = 7.660,64 €/año
- Superficie de equipamientos públicos:1 € año/m²
2.999,11 m² / 1,00 € año/m² = 2.999,11 €/año
Los gastos derivados de los servicios de abastecimiento y electricidad en manos de compañías APEMSA y SEVILLANA ENDESA, así como la recogida de RSU que se recogen en el recibo de cada contribuyente final hacen que este equilibrio presupuestario sea despreciado en este informe extrapolando a los gastos derivados del presupuesto municipal global como queda recogido en el punto 2.a.

3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

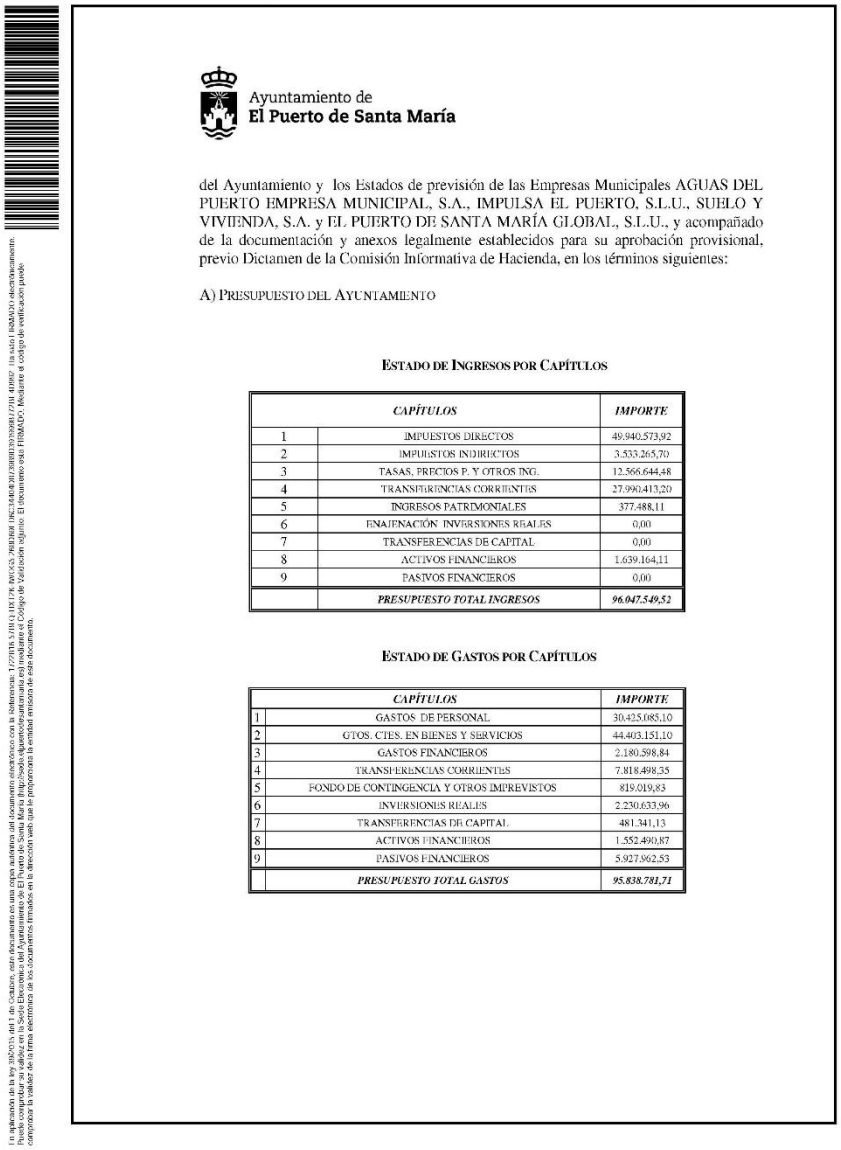
Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:
Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. No hay parcelas destinadas a equipamientos.
Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico: el aprovechamiento se cede a metálico.

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL.

Según el cuadro resumen de presupuesto de ejecución del ayuntamiento del año 2022 arroja la siguiente situación:
Un estado de ejecución de presupuesto real de 96.047.549,52 € y unos gastos de 95.838.781,71 € para una población de 89.435 personas según el último censo arroja un gasto de 1.071,60 € por cada habitante.
Del presupuesto municipal al que se ha tenido acceso, el Ayuntamiento y pese a los avances realizados en los últimos años por el gobierno municipal en su plan de refinanciación y estabilidad presupuestaria, es evidente que en los próximos años la ciudad de El Puerto de Santa María se va a encontrar con dificultades para generar ingresos siendo su capacidad de inversión muy limitada

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 170

DOCUMENTO
_DOCUMENTO SERVICIO: DOCUMENTO - Pleno 07/02/22 Relacion de acuerdos adoptados en la sesion.
OTROS DATOS
Código para validación: 57BLQ-HXT2K-IWOG5
Fecha de emisión: 18 de Octubre de 2022 a las 9:16:38
Página 2 de 16
FIRMAS
1.- Secretario General del Ayuntamiento de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. | FIRMADO 17/10/2022 18:49
ESTADO
FIRMADO
17/10/2022 18:49



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

del Ayuntamiento y los Estados de previsión de las Empresas Municipales AGUAS DEL PUERTO EMPRESA MUNICIPAL, S.A., IMPULSA EL PUERTO, S.L.U., SUELO Y VIVIENDA, S.A. y EL PUERTO DE SANTA MARÍA GLOBAL, S.L.U., y acompañado de la documentación y anexos legalmente establecidos para su aprobación provisional, previo Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, en los términos siguientes:

A) PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO

ESTADO DE INGRESOS POR CAPÍTULOS

	CAPÍTULOS	*IMPORTE*
1	IMPUESTOS DIRECTOS	49.940.573,92
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.533.265,70
3	TASAS, PRECIOS P. Y OTROS ING.	12.566.644,48
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	27.990.413,20
5	INGRESOS PATRIMONIALES	377.488,11
6	ENAJENACIÓN INVERSIONES REALES	0,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.639.164,11
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	PRESUPUESTO TOTAL INGRESOS	***96.047.549,52***

ESTADO DE GASTOS POR CAPÍTULOS

	CAPÍTULOS	*IMPORTE*
1	GASTOS DE PERSONAL	30.425.085,10
2	GTOS. CTES. EN BIENES Y SERVICIOS	44.403.151,10
3	GASTOS FINANCIEROS	2.180.598,84
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.818.498,35
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	819.019,83
6	INVERSIONES REALES	2.230.633,96
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	481.341,13
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.552.490,87
9	PASIVOS FINANCIEROS	5.927.962,53
	PRESUPUESTO TOTAL GASTOS	***95.838.781,71***

En aplicación de la ley 39/2015, del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 1/27/HTA 3/1/0 0 1/0 1/2K-IWOG5 2/8/2/8/8 DIC:3/4/0/8/2/0/2/8/8/0/3/0/3/0/8/0/7/2/1/0 40/9/2 . Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaria.es/) mediante el Código de Validación indicado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

No es objeto de este Informe de Sostenibilidad Económica realizar una crítica o desglose pormenorizado a este presupuesto municipal y si la de extraer aquellos datos que le sean de aplicación al área estudiada en el objetivo que pretende demostrar este informe.

Por eso esta Unidad, de iniciativa privada, no puede esperar del Ayuntamiento nada más que la colaboración en la tramitación de los instrumentos de desarrollo del mismo dada la función pública del urbanismo y las garantías que le son de aplicación.

Como resultado del concepto de sostenibilidad económica para esta unidad es necesario cumplir las siguientes premisas:

La unidad debe aportar la financiación de los gastos de implantación de las infraestructuras que precise, asumiendo completamente los gastos de urbanización interior y abonando los gastos que de manera proporcional, le correspondan conforme a las previsiones del Plan General por las infraestructuras de

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 170

sistemas generales, que deben ser asumidas por el conjunto de las actuaciones de nueva urbanización programadas en el PGMO.

La unidad debe ser autosuficiente para el mantenimiento de la "parte de ciudad que incorpora", sin perjudicar a la "ciudad existente actual", de modo que los ingresos derivados del nuevo desarrollo sean superiores o iguales a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales de la ciudad actual de igual modo que el presupuesto municipal que contiene un equilibrio entre ingresos y gastos.

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

5.a. Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

En este ámbito, el planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.
El incremento poblacional es, prácticamente, despreciable, al tratarse de un área de alta consolidación residencial previa. Por tanto, al no incluir crecimiento poblacional no se considera gasto por este concepto dado el uso de actividades económicas de la unidad.

5.b. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),
El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Paso de rústica a urbana.

1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI. La Ponencia de Valores Catastrales de El Puerto de Santa maría fue aprobada en 1994.
Se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento a finales de 2028. Las primeras edificaciones se regularizarían en el año de entrega de la urbanización.
Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,1 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos. Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Líquida, con la finalidad de simplificar los datos. La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

BI = VC = RM x VV = 0,5 x VV
La Base Liquidable se obtiene tras aplicar la Reducción: BL = BI –R
R: Reducción de la Base Imponible
La reducción aplicable anualmente es:
Rt = CRt (VC-VB) Rt: Reducción del año t CRt: coeficiente reductor año t (t=1, 0,9;… t=9, 0,1) (VC-VB): Componente individual de la reducción, VC Valor catastral nuevo, VB: Valor Base, Base liquidable t-1. En este supuesto R=0, por lo que la BL = BI

El IBI del suelo.
Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, arrojan semejanza la zona de valor ensanche, por lo que el valor de repercusión del uso actividad es Vt = 488 €/m2t.

El valor catastral de los solares lucrativos:

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 170

VC: RM x VV x Caa = 0,5 x 488 €/m2t x (1,02)1 = 248,88 €/m2t

Se computa una vez se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones (B=0) aplicables al suelo y que el tipo impositivo, según las Ordenanzas Fiscales, es de 0,753%, (Ordenanza Fiscal Nº2 del año 2016 del Ayuntamiento del Puerto de Santa María) son los siguientes:

BI = BL = 248,88 €/m2t x 45.558,77m2t = 11.313.778,68 €
CI = BL x ti =11.313.778,68 € x 0,753%= 85.192,75 €
CL=CI–B

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida.
Para evitar fórmulas complejas se va a estimar el dato global sin el factor tiempo, pues pese a que se ha previsto un plan de etapas prolongado en el tiempo se va a calcular para el equilibrio sobre el impacto sobre la hacienda local el gasto actual y los impuestos cómo si todos se ejecutase al mismo tiempo y así verificar la balanza sostenible de la actuación sobre la hacienda local y más cuando el plan de etapas se ha previsto de manera homogénea de suelos aportado y edificación de manera que si es viable en su totalidad es viable en cada una de sus etapas.

El IBI del inmueble edificado.
Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares, aunque teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

a. El Valor de la Construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores (MBC= 600 €/m2t) el coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93 y de la tabla para el cálculo real y efectivo de la obra según la ordenanza municipal.

b. La actualización es de ocho años, pues la Ponencia de Valoración Colectiva es del año 1994.
El calendario de la edificación se inicia en el año de la entrega de la urbanización, con la solicitud y concesión de la licencia de edificación o de legalización; en el año 2026 se realizará el pago del primer IBI.

Se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los dos apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

Así, el Valor de la construcción para cada uso y tipología edificatoria del sector aplicando los coeficientes correspondientes y la cuota íntegra y la líquida, con los importes siguientes dan como resultado:

VC: RM x Vv x Ao. = 0.5 x 488 x 54.556,18 = 13.310.327,86 €

BL = BI – R = 13.310.327,86 €

CI = BL x ti = 13.310.327,86 € x 0,753% = 100.226,77 €

Arrojando un valor estimado de 100.226,77 €

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora.
Se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los dos apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

El Valor Unitario (Vu) aplicable a la zona es, según la Ponencia de Valores, de 36,52 €/m2s. sin ningún coeficiente corrector.
El valor catastral será el producto del valor unitario por la referencia al mercado (RM), actualizado por el coeficiente Caa, aplicado a la superficie del área (SS).

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 170

BI = VC: RM x Vu x Caa x SS = 0,5 x 36,52 €/m2s x (1,02) x 152.536,44 m2s = 2.841.021,70 €
La base imponible coincide con la base líquida y la cuota íntegra con la líquida, por lo que, los ingresos que percibiría el Ayuntamiento en el ejercicio, en el supuesto que no se hubiera programado y ejecutado la actuación urbanística, son:
CL = CI = BL x ti = 2.841.021,70 € x 0,753% = 21.392,89 €.

Este importe se deducirá de los ingresos previstos por los solares y la edificación, para obtener el Saldo Fiscal Anual.
Consideraciones a la ponencia de valores de El Puerto de Santa María y utilizadas en este informe de sostenibilidad.
El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado Real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.
La valoración que en la actualidad aparece en el Puerto de Santa María objeto de este informe se fundamenta en un estudio de mercado de 1994 a los que se han ido aplicando coeficientes correctores. En consecuencia, la valoración realizada de las ponencias actuales parte de un valor que no se aproxima al que ha de realizarse por el Real Decreto 1020/1993 citado.
No obstante, y como datos oficiales para completar este ISE se han tomado como referencia los valores publicados por la Gerencia de Catastro dando por válido la ponencia para las estimaciones de cálculo realizadas.

2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO; LICENCIA; OCUPACIÓN.
La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.
Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI anterior, aplicando las tablas del coste real y efectivo de las ordenanzas fiscales
El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,98% para el ICIO, 1,52% para la licencia y 0,76% para las ocupaciones. La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no es aplicable ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada.

Arrojando un valor estimado de

CI = BL x ti = 13.310.327,86 € x 6,26% = 833.226,52 €

3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU.
La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

Base Imponible (BI)= VT x IVa x Na
Na= Número de Años
Valor del Terreno (VT)= Valor Catastral

Incremento de Valor anual (IVa) Hasta 5 años=3,20%
Hasta 10 años=2,90% Hasta 15 años=2,80%
Hasta 20 años=2,80% Tipo Impositivo (ti)=30%
Cuota Tributaria (CT)= VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 170

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 40% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,20% del valor del suelo. La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:
BI = VT x IVa x Na = 2.061.187,52 €

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:
CT = BI x ti =2.061.187,52 € x 30% = 247.342,50 €

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
247.342,50 €	30,00%	40% del Valor estimado
VT	32.206.055,08 €	
Iva	3,2% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos	
CT	247.342,50 €	

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.
Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.
El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.
Se obtiene la ratio de los ingresos actividad económica actividad según las actividades a implantar con una estimación de 85.000 € anuales.

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal. El desarrollo de este apartado tendrá un nivel de detalle diferente según el instrumento de ordenación del que se trate, Planeamiento General o de desarrollo.
En este caso, se trata de un Plan de Reforma Interior que define la ordenación pormenorizada de la actuación de urbanización y en cierto modo se justifica la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado según se desprende del propio PGMO.
Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la administración.

a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media.
b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado.
c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado.

Una vez definido el ritmo edificatorio en este caso el recesivo se puede calcular el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 170

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del Sector y se recepciona por el Ayuntamiento, no obstante, en este caso se demuestra la variabilidad del Sector según se desprende de las conclusiones anteriores, como no puede ser de otra manera.
En cada ejercicio presupuestario municipal se deberían estimar los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:
Los gastos corrientes independientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.
El Capítulo de gastos se estimaría, año a año, en función de los importes.
Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer año, las parcelas están sin edificar, por tanto los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los solares, y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas (5,24% de la edificación total en marco recesivo). En el segundo ejercicio ya se ha concluido la edificación de los primeros solares y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente. Los ingresos previstos por el Impuesto de Bienes Inmuebles se calcularán deduciendo, año a año, los ingresos que el Ayuntamiento ya percibía previamente por este concepto (ver apartado de estimación de ingresos por IBI)
Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.
Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.
Para evitar cálculos complejos se van a realizar las comparaciones entre los gastos atribuidos al Sector y calculados previamente y los ingresos que se derivan del mismo calculados para los primeros 20 años y para otros 20 años más sin los ingresos directos.

7. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION DE ESTA UNIDAD EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. PRIMERA ETAPA

Como se ha señalado, se plantean tres opciones o escenarios para la realización del análisis: normalizado, recesivo y expansivo; cada uno de ellos constituye un referente para el Ayuntamiento que le permite sopesar las desviaciones, positivas o negativas, que a lo largo de la ejecución de la actuación pueden llegar a producirse en función de los cambios del ciclo económico. Para este supuesto, atendiendo a la actual coyuntura, se toma como base de trabajo el escenario recesivo y entrada tardía de los ingresos municipales.

En relación a los gastos de mantenimiento estos se han incrementado mediante fórmulas matemáticas previendo una inflación de 0,2%.

Gastos de la unidad S CN 3		1-20 años	21-40 años
Mantenimiento anual Mv	68.366,30 €	2 % anual	2% anual
	68.366,30 €	1.394.672,46 €	1.493.803,59 €
Ingresos del sector (anual)		Recesiva	Recesiva
IBI suelos - CL suelo	85.192,75 €		
IBI edificaciones - CL edificaciones	100.226,77 €		
IBI suelo anterior - CL anterior	21.392,89 €		
Otros ingresos	85.000,00 €		
TOTAL	249.026,63 €	1.792.991,73 €	2.689.487,59 €
Ingresos del sector (únicos)			
ICIO, licencia, ocupación	833.226,52 €		
IIVTNU	247.342,50 €		

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 170

TOTAL	1.080.569,03 €	1.080.569,03 €	0,00 €
BALANCE FISCAL		1.478.888,30 €	1.195.684,00 €

Este resultado positivo del impacto, representa un saldo **1.478.888,30 €** en los primeros veinte años de la actuación urbanística ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y por lo tanto deben entenderse como ahorro neto.

La actuación al ser autosuficiente ya que sus ingresos superan a los gastos en una estimación recesiva del mercado hace considerar la actuación como sostenible económicamente para la puesta en marcha de la unidad.
Para los gastos de mantenimiento del S CN 3 se ha considerado un marco de inflación acumulada lineal del 2% anual y un porcentaje del 3% de sustituciones dado el período estudiado de 20 años.
La puesta en carga de la recaudación por IBI se ha considerado en un marco recesivo descontando cómo método de prudencia el importe del 10% del aprovechamiento del Sector por ser este atribuido al propio Ayuntamiento y en su caso al patrimonio municipal del suelo.
A su vez la cesión del 10% no se ha considerado como valores de recaudación municipal.

8. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION DE ESTA UNIDAD EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. SEGUNDA ETAPA

Este resultado positivo del impacto, representa un saldo 1.195.684,00 € en los segundos veinte años de la actuación urbanística ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y por lo tanto deben entenderse como ahorro neto.
La actuación al ser autosuficiente ya que sus ingresos superan a los gastos en una estimación recesiva del mercado hace considerar la actuación como sostenible económicamente para la puesta en marcha del Sector pudiendo derivarse los ingresos extraordinarios a financiar equipamientos públicos o la propia deuda.
Para los gastos de mantenimiento del S CN 3 se ha considerado un marco de inflación acumulada lineal del 2% anual y un porcentaje del 5% de sustituciones dado el período estudiado de 20 años.
La puesta en carga de la recaudación por IBI se ha considerado en un marco recesivo descontando cómo método de prudencia el importe del 10% del aprovechamiento del Sector por ser este atribuido al propio Ayuntamiento y en su caso al patrimonio municipal del suelo.

Balance fiscal acumulado

Balance Fiscal Primera Etapa _ 1.478.888,30 €
Balance Fiscal Segunda Etapa_ 1.195.684,00 €
Total balance Fiscal acumulado_2.674.572,30 € Ingresos únicos y eventuales_1.080.569,03 €

Sobre un total impacto acumulado beneficio neto del Ayuntamiento de 2.674.572,30 €, supone un beneficio neto de 66.864,31 €/año, considerando este parámetro el que hace viable la puesta en marcha de la actuación urbanizadora.

CONCLUSIÓN

Cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 85 del D 550/2022 de 1 de diciembre, Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

- La referida al actual Presupuesto Municipal
- La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación
- La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 170

independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

a. El resultado económico final previsto que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en el citado artículo 15.4, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación.

b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.
b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.
c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero ya que la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco global del presupuesto municipal.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 170

2.4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En función de lo así previsto en el artículo 22 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana vigente, y del artículo 91 del Reglamento de la LISTA pasamos a tratar sobre la viabilidad económica de la operación de desarrollo de dicha unidad.

Los parámetros urbanísticos de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias del presente documento son las siguientes:

S CN 3 LA VALENCIANA		**UE-1**	**UE-2**
Superficie:	**152.536,44 m²**	**124.464,01 m²**	**28.072,43 m²**
		15.181,99 m²	**m²**
Sistemas locales:	***23.132,49 m²***	*m²*	*m²*
Espacios libres	*2.110,37 m²*	*2.110,37 m²*	-
SIPS	*2.999,11 m²*	-	*2.999,11 m²*
Viario	*17.723,14 m²*	*12.771,75 m²*	*4.951,39 m²*
Centro de transformación	*299,87 m²*	*299,87 m²*	-
Edificabilidad máxima:	**45.458,77 m²**	**36.202,70 m2**	**9.256,07 m²**
UAS-0.0:	399,01 m²	*399,01 m²*	-
UAS-0.1:	4.874,01 m²	4.874,01 m²	-
UAS-0.2:	30.231,02 m²	30.231,02 m²	-
CJ-2x:	698,66 m²	698,66 m²	-
CJ-2.1:	9.256,07 m²	-	9.256,07 m²

APROVECHAMIENTOS	**TOTAL**	**UE-1**	**UE-2**
A. MEDIO (AM):	**0,35766 u.a./m²**	**0,35766 u.a./m²**	**0,35766 u.a./m²**
A. Urbanístico (AU) : AM x sup.	54.556,18 u.a.	44.515,80 u.a.	10.040,38 u.a.
A. Objetivo (AO): ∑edif.xcoef.	54.550,52 u.a.	43.443,24 u.a.	11.107,28 u.a.
Dº MUNICIPALES:	5.455,61 u.a.	4.451,58 u.a.	1.004,03 u.a.
10% AM:	5.455,61 u.a.	4.451,58 u.a.	1.004,03 u.a.
EXCESOS :	0,00 u.a.	-	-

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

Para realizar la estimación de la valoración que podrán alcanzar los terrenos una vez culminado el desarrollo urbanístico, se ha analizado el mercado inmobiliario en zona próxima a la del ámbito de "La Valenciana", con los mismos usos y tipologías que los previstos en la Modificación, teniendo en cuenta los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de valoraciones , el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre –TRLSR- y el Reglamento de Valoraciones, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre – RVLS-), diferenciando según los usos y tipologías previstos en la presente Modificación Puntual.
Así, para el cálculo de los valores de repercusión se parte del método residual estático del artículo 22.2 del RVLS,

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$$

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 170

Siendo,

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que es el valor que se desea obtener.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en euros por metro cuadrado edificable, en base a un estudio de mercado para los diferentes usos, residencial. Cabe señalar que el ámbito de ordenación de "La Valenciana", se prevén diferentes tipologías del uso residencial, la UAS-0.0, UAS-0.1, UAS-0.2, CJ-2x y CJ-2.1, si bien, teniendo en cuenta las condiciones de ordenanza, no se estiman diferencias en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras entre las mismas.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Se ha estimado en 1,4, el que con carácter general se establece en la normativa catastral.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Se ha calculado a partir de los precios orientativos del COAC para 2023, incrementado en los gastos asociados a la construcción (beneficio industrial, gastos generales, dirección de obras, tasas e impuestos, etc.)

Teniendo en cuenta lo anterior, se estima el siguiente valor de repercusión de los terrenos una vez finalizada la urbanización, coincidente con el valor de la unidad de aprovechamiento en este caso:

- Valor de repercusión del Uso Residencial: **282,60 €/m²t**
- Valor de la u.a. en La Valenciana: **282,60 €/u.a.**

Las actuaciones de regularización de usos irregulares de suelo que contempla el PGMO de El Puerto de Santa María tienen como obligación principal la de la normalización de dichos usos, parcelaciones y ocupaciones, así como su correcta integración ambiental y urbana, siendo todo ello obligación de los titulares de suelo en las unidades a dicho proceso afectas.

Partiendo de lo anterior, se considera que la viabilidad económica no puede enfocarse en términos de rentabilidad inmobiliaria, destino que no se da en ninguno de estos ámbitos, sino de la capacidad económico-financiera de los promotores de la actuación para llevar a cabo el proceso de regularización del que este PRI forma parte. Es decir, el enfoque adecuado a esta peculiar situación es el de la solvencia económica, la cual se acredita durante el proceso de la Iniciativa, mediante la aportación de datos suficientes sobre titularidad de suelos y valoración de los mismos por el Ayuntamiento.

Tal y como se ha expuesto, el importe total de la inversión necesaria para el desarrollo urbanístico del ámbito/unidad de ejecución "S CN 3 LA VALENCIANA" se ha estimado en **3.544.409,88 €.** La repercusión de dicho importe sobre los diferentes parámetros del ámbito arroja los siguientes resultados:

	S CN 3 LA VALENCIANA	**UE-1**	**UE-2**
Superficie Unidad	152.536,44 m²	124.464,01 m²	28.072,43 m²
Edificabilidad máxima:	45.458,77 m²	36.202,70 m²	9.256,07 m²
Inversión necesaria.	3.544.409,88 €	2.804.770,91 €	739.638,98 €
Repercusión por superficie bruta	23,24 €	22,53 €	26,35 €
Repercusión por edificabilidad máxima	77,97 €/m²t	77,47 €/m²t	79,90 €/m²t

Por tanto, teniendo en cuenta los valores de repercusión estimados que pueden alcanzar los terrenos en función del aprovechamiento objetivo/lucrativo otorgado por el planeamiento una vez culminado el proceso de regularización, superiores a la repercusión de los costes de urbanización por aprovechamiento que han de soportar los terrenos, se puede concluir que queda acreditada la viabilidad económica de la actuación en su conjunto.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 170

2.4.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS AL PRI

Como cumplimiento del artículo 30 de la LISTA y 49 del Reglamento General, se justifica el cumplimiento de deberes vinculados a la actuación, en los siguientes términos:

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.*

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.

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.*

Como justificación del artículo antes mencionado, se plantea en el presente documento.

1- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a) El 10% del suelo ya urbanizado, lo que en el presente caso será sustituido por su cesión a metálico, dada la imposibilidad de cesión de suelos interiores en la unidad. En el caso de "La Valenciana" el valor del 10% del aprovechamiento total asciende a **5.455,60 u.a. (4.451,58 u.a de la UE-1 y 1.004,03 de la UE-2)** se plantea el abono por su valor en metálico, ya que no hay previsión del VPO y no hay suelo vacante donde localizar los derechos, dado el alto grado de colmatación de la edificación.

b) La superficie total urbanizada de los viales y áreas libres, así como de la parcela destinada a SIPS, también los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

En el caso de "La Valenciana" los sistemas locales son los siguientes:

	S CN3	S CN 3 UE-1	S CN 3 UE-2
Espacios libres	2.110,37 m²	2.110,37 m²	-
Viario	17.723,14 m²	12.771,75 m²	4.951,39 m²
SIPS	2.999,11 m²	-	2.999,11 m²

Dichas cesiones son obligatorias y gratuitas y serán libres de cargas y urbanizadas.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 170

c) No se dan excesos de aprovechamiento.

2- Costear y ejecutar la urbanización de la Unidad de Ejecución en los plazos previstos, participando en la proporción de los aprovechamientos que le corresponda a cada uno, e indemnizando a los titulares de derechos en los casos que sea procedente según los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

No se prevén indemnizaciones

2.4.5 PLAN DE ETAPAS

SECUENCIA TEMPORAL

Se prevé el desarrollo de dos Unidades de Ejecución, cada una de las cuales lo hará en una sola etapa y una sola fase.
Los plazos a computar desde la Aprobación Definitiva (A.D.) del PRI, son:

Unidad de Ejecución 1

DOCUMENTO	MES	COMPUTAR DESDE
Proyecto de Urbanización	12	A.D. P.R.I.
Proyecto de Reparcelación	12	A.D. P.R.I.
Obras de Urbanización		
* Comienzo	6	A.D. Proyecto Urbanización
* Final	30	A.D. Proyecto Urbanización

Cabe entender que los procesos de financiación de las actuaciones en SUNC referidas al proceso de regularización, por sus especiales características socioeconómicas, y extremada fragmentación de la propiedad, sean dificultosos, motivo por el que, en previsión de ello, y en evitación de obligar a sucesivas modificaciones del Plan de etapas del presente PRI, se han previsto plazos amplios para esa fase del proceso.

Unidad de Ejecución 2

DOCUMENTO	MES	COMPUTAR DESDE
Proyecto de Urbanización	12	A.D. P.R.I.
Proyecto de Reparcelación	12	A.D. P.R.I.
Obras de Urbanización		
* Comienzo	3	A.D. Proyecto Urbanización
* Final	27	A.D. Proyecto Urbanización

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 170

NORMATIVA URBANÍSTICA

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 170

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 PRELIMINARES

Artículo 1
Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del PRI de la unidad S-CN-3 La Valenciana, del Plan General de El Puerto de Santa María, afectando a los usos, tipologías y características de las edificaciones que en el mismo se realicen.

Con carácter general, para lo no recogido en las presentes Normas, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del PGMO 92 vigente de El Puerto de Santa María, especialmente en lo que se refiere a su:

- TITULO IV. NORMAS GENERALES DE LOS USOS
- TITULO V. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION
- TITULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

3.2 AMBITO DE APLICACION

Artículo 2
Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el sector, delimitado por el PGMO, con las puntualizaciones reseñadas en el punto 1.1.1.2 del presente documento, por lo que son de aplicación a las dos unidades de ejecución que se proponen delimitar en el presente documento, y afectando tanto a terrenos como edificaciones.
Son de obligado cumplimiento para toda persona, física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido mediante el ejercicio de la acción pública.
Para lo no previsto en ellas, será de aplicación lo articulado en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (ley 7/2021 de 1 de diciembre) así como al Reglamentos General que desarrolla dicha ley (D. 550/2022 de 29 de diciembre). Igualmente, el Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

3.3 DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION

Artículo 3
1._ El presente Plan de Reforma de Reforma Interior consta de los siguientes documentos:

- Memoria. Incluye memoria de información y diagnóstico, la memoria de participación, la de ordenación y la memoria económica.
- Normativa urbanística. La constituye el presente documento.
- Cartografía que incluye los planos de información y ordenación.
- Anexos
- Resumen ejecutivo.

2._ Los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos, y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan de Reforma como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3._ El presente Plan de Reforma Interior desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y contenidas en los documentos enunciados en el punto 1 anterior.

4._ Las determinaciones del P.R.I. se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 170

principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

5._ Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

6._Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los epígrafes anteriores subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio, mejora del paisaje, de la imagen del medio urbano y al interés más general de la colectividad, correspondiendo dicha interpretación a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, previo informes técnico y jurídico, sin perjuicio de las facultades propias de la Corporación Local, de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3.4 TERMINOLOGIA

Artículo 4

La terminología empleada, tanto en las presentes Normas urbanísticas como en la Memoria, se basa en la utilización de una serie de conceptos ampliamente generalizados en la LISTA y los Reglamentos que la desarrollan.

Para evitar interpretaciones, los términos empleados en las presentes normas lo son en la acepción que se les confiere en el propio Plan General, a cuya definición terminológica se remiten.

3.5 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO

Artículo 5. Calificación del suelo

Estando clasificado el suelo del ámbito completo como suelo urbano no consolidado, el P.R.I. realiza una zonificación en base a los siguientes usos:

- Residencial, en tipologías y variantes que siguen:
  - UAS 0.0
  - UAS 0.1
  - UAS 0.2
  - CJ-2x.
  - CJ-2.1
- Parcelas de cesión, tanto las calificadas como áreas libres, como las reservadas para SIPS
- Sistema viario, que comprende las vías de circulación.

  Estos dos últimos son suelos de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.
- Parcelas de infraestructuras, básicamente las que soportan los centros de transformación.

Artículo 6. Estudios de Detalle

La configuración de las parcelas definidas como edificables y las vías de circulación son invariables. Además, el P.R.I. se confecciona con la pormenorización suficiente como para que, una vez aprobados los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de cada unidad de ejecución, se puedan conceder licencias municipales de edificación, ya que se desarrolla a nivel de líneas de edificación y alturas toda la unidad de ejecución.
No obstante, si fuese necesario adaptar a pequeño nivel estos parámetros, podría a tal fin redactarse un Estudio de Detalle de toda o parte de la unidad de ejecución descrita, con los siguientes contenidos y limitaciones:

- Reestudiar las cotas de referencia de planta baja fijadas en el P.R.I.
- Pequeños reajustes de las líneas máximas de edificación.

Todo ello, siempre que se respete:

- Las edificabilidades y alturas máximas adjudicadas por el P.R.I. a cada ámbito edificatorio.
- La delimitación perimetral de la complexión de la red viaria.
- Y, en general, todas aquellas cuestiones que escapan del contenido reglado para estas figuras en la normativa vigente.

Artículo 7. Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización que se redacte para cada Unidad de Ejecución constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente P.R.I., tales como vialidad, infraestructuras, jardinería y otras análogas.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 170

Por tanto, en ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de suelo o edificación. Tampoco podrá modificar las previsiones del planeamiento que desarrolla, sin perjuicio de que pueda efectuar adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo para la ejecución material de las obras, ello sin afectar a la consideración y titularidad de los suelos.
Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones del P.R.I., deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente de éste, salvo que dichas alteraciones fueran competencia de un Estudio de Detalle, según lo descrito en el artículo 6.
El contenido de dichos proyectos y su aprobación se regirán por lo señalado al efecto en el Plan General, la LISTA y la demás normativa al respecto.

3.6 NORMAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA

USO RESIDENCIAL

Artículo 8. Uso residencial

Se refiere a las parcelas que servirán de soporte a las viviendas. Este uso acoge diversas tipologías y variantes.

8.1. Tipología UAS-0.0

Aplicada a las parcelas así designadas en el plano de zonificación plano 11son las parcelas 1A, 11B y 11C de la unidad de ejecución UE-1 Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGMO, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:

8.1.1.- *Parcela mínima*.
Por ser parcelas físicamente delimitada preexistentes con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal, se admite su configuración como parcelas independientes, no siendo para este supuesto de aplicación el artículo 10.7.3.1 de la Normativa-Ordenanza del PGMO 92.
Estas parcelas tienen una superficie inferior a 400 m^2.

8.1.2. Edificabilidad.
Se establece la edificabilidad máxima de 0,54 m^2/m^2 sobre parcela neta.
9.1.3. Edificaciones existentes.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

8.2. Tipología UAS-0.1

Aplicada a las parcelas así designadas en el plano de zonificación plano 11 son las parcelas 2, 4, 5, 6, 7, 11ª, 16, 22, 33, 34, 37, 39, 40, 42, 44, 45, 46, 47, 52, 67 bis, 77, 83, 92 de la unidad de ejecución UE-1. Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGMO, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:
Se engloban dentro de esta tipología las parcelas físicamente delimitadas con superficies > 400 m^2 y menor de 600 m^2, aunque no cumplan la longitud de frente mínimo.

8.2.1.- *Parcela mínima*.
Las parcelas mínimas a efectos únicamente de segregación, deben tener una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

SUBZONAS	*PARCELA MIN. (m^2)*	*FRENTE MIN. (metros)*
UAS-0.1	*400*	*16*

8.2.2. Edificabilidad.
Se establece la edificabilidad máxima de 0,41 m^2/m^2 sobre parcela neta.
8.2.3. Edificaciones existentes.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal no quedarán en régimen de fuera de ordenación

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 170

por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

8.3. Tipología UAS-0.2

Aplicada a las parcelas así designadas en el plano de zonificación plano 11 son las parcelas 1, 3, 3 bis, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 38, 41, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 66, 66 A, 66 B, 67, 68, 69, 70, 70ª, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 76ª, 76B, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, ,89 90, 91 de la unidad de ejecución UE-1. Se aplicará el capítulo 7 " Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada del Título X del PGMO, artículos 10.7.1 a 10.7.9 de tipología UAS-1, excepto en lo referido a:

Se engloban dentro de esta tipología las parcelas físicamente delimitadas con superficies mayores de 600 m^2, aunque no cumplan la longitud de frente mínimo.

8.2.1.- *Parcela mínima.*

Las parcelas mínimas a efectos únicamente de segregación, deben tener una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

SUBZONAS	*PARCELA MIN. (m^2)*	*FRENTE MIN. (metros)*
UAS-0.1	*600*	*16*

8.2.2. Edificabilidad.

Se establece la edificabilidad máxima de 0,32 m^2/m^2 sobre parcela neta.

8.2.3. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

8.4. Tipología CJ-2x

Se plantea esta tipología 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.

De este modo, se pretende poder reconocer la situación de hecho (edificación y parcela). Este objetivo es congruente con el marcado por el PGMO las fichas reguladoras de la unidad, que incluye en sus observaciones una referencia a su objetivo de regularizar parcela y edificación:

OBSERVACIONES

- Ninguna parcela constituida en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO e inscrita en el registro de la Propiedad será inedificable a causa de sus dimensiones.
- Toda edificación consolidada en el momento de la Aprobación Inicial de este PGMO y que reúna unas condiciones higiénicas y de ornato adecuadas podrá ser legalizada mediante el correspondiente expediente de legalización aunque no reúna las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación correspondiente.

Aplicada a los conjuntos 57y 60 de la unidad de ejecución UE-1.

Se aplicará el capítulo 5 " Ordenanza Ciudad Jardín del Título X del PGMO, artículos 10.5.1 a 10.5.9 de tipología CJ-2, excepto en lo referido a:

8.1.1. Parcela mínima, densidad sobre la misma.

No serán de aplicación las restricciones en estos aspectos, aceptándose las parcelas o conjuntos de ellas existentes con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal y que han sido calificadas con esta variante en el presente PRI. No así para las nuevas parcelaciones. Se admite en estas parcelas 2 viviendas sobre una única parcela.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 170

8.1.2. Edificabilidad.
La edificabilidad será de 0,32 m2/m2 sobre la parcela neta.
8.1.3. Edificaciones existentes.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera

8.5. Tipología CJ-2.1
Aplicada a las parcelas 93.1, 93.2, 93.3, 93.4, 93.5, 94.1, y 94.2.(Parcelas de la unidad de ejecución UE-2)
Se aplicará íntegramente el capítulo V " Ordenanza Ciudad Jardín. del Título X del PGMO, artículos 10.5.1 a 10.5.9, a excepción del parámetro de edificabilidad y parcela mínima por número de vivienda.

8.5.1 Edificabilidad.
La edificabilidad será de 0.46 m2/m2 sobre la parcela neta

8.5.2. Parcela mínima por número de viviendas.
Asimismo, se establece una relación entre estas superficies de parcela mínima y densidad máxima de viviendas
- Ciudad Jardín 2.1 ..... 280 m2/viv.

Redondeándose el número máximo de viviendas por parcelas cuando el cociente de la parcela entre 280, tenga el primer decimal 5 o mayor en una vivienda más. Por ejemplo para una parcela de 2.600 m^2, (2.600/280= 9,6 viviendas) le corresponderían 10 viviendas.

Nota sobre edificaciones existentes.

Como fecha de referencia para admitir las legalizaciones de parcelas y edificios físicamente preexistentes se toma la de 16/07/2018, fecha del último vuelo fotogramétrico disponible municipal.
Dicho criterio, se toma en base a la determinación de fecha de referencia, de las modificaciones puntuales del PGMO tramitadas por el ayuntamiento, para la regularización de agrupación de viviendas irregulares, tramitadas con posterioridad al anulado PGMO de 2012, que como se puede observar por la justificación de su procedencia y formulación es objetivo principal del presente documento.
Las edificaciones existentes levantadas con anterioridad a dicha fecha no quedarán en régimen de fuera de ordenación por divergencias con las condiciones particulares de su zona de ordenanza, pudiendo patrimonializarse el exceso de volumen edificado, si lo hubiera.

3.7 OBRAS DE EDIFICACION y LEGALIZACION

Artículo 9. Requisitos generales
Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, y en normativa de rango superior, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellos suelos donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar.
No obstante, podrá autorizarse la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos previstos en el art. 203 del RGLISTA.
Todo lo anteriormente dicho es de igual aplicación a los expedientes de legalización de viviendas preexistentes.

Será requisito indispensable para el otorgamiento de licencias y/o legalización de edificaciones existentes, certificado de técnico competente del sellado de fosas sépticas y pozos negros, si los hubiere, así como de la clausura de pozos extractivos sin autorización.

No se admitirán obras de reconstrucción y sustitución, para las partes del edificio existente que incumplieran las condiciones de edificación de zona y subzona para obra nueva, si bien podrán autorizarse excepcionalmente, las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 170

Las obras de nueva planta, así como las de ampliación, deberán respetar las condiciones particulares de zona y subzona, así como la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento de referencia.

Artículo 10. Legalización y uso provisional de las edificaciones existentes
Una vez alcanzada la firmeza administrativa del proyecto de reparcelación de cada unidad de ejecución, se podrá solicitar la legalización de las edificaciones existentes y la licencia para el uso provisional de las mismas no afectadas por viario o dotaciones por resultar calificadas con un uso lucrativo por el instrumento de planeamiento de aplicación, de acuerdo con las presentes ordenanzas y las correspondientes guías de tramitación municipales, si bien, respecto de la solicitud de legalización, no podrá resolverse hasta que se hayan recibido totalmente las obras de urbanización de la unidad de ejecución y, en su caso, se haya abonado el exceso de aprovechamiento correspondiente a cada parcela.

Por su parte, respecto de la solicitud de licencia de uso provisional de la edificación, sólo se podrá resolver favorablemente para aquellas edificaciones que cumplan las condiciones de seguridad y salubridad correspondientes, una vez se hayan puesto en servicio las infraestructuras básicas de urbanización, tras la recepción parcial por el Ayuntamiento.

Asimismo, a la vista de la solicitud de legalización y licencia provisional del uso, se podrán autorizar las obras imprescindibles para que la edificación existente pueda alcanzar las condiciones suficientes de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o para el uso a que se destinen.

La concesión de licencia provisional de uso permitirá acceder a los servicios básicos de infraestructuras de manera provisional hasta la recepción total de la urbanización y legalización del edificio, momento a partir del cual será definitiva la conexión.

Artículo 11. Simultaneidad de obras nueva planta y urbanización
Asimismo, respecto de las parcelas que carezcan de edificación, se podrán autorizar licencias de obra de edificaciones de nueva planta, con la aprobación de todos los instrumentos urbanísticos (firmeza del proyecto de reparcelación y aprobación del proyecto de urbanización) y las obras de urbanización iniciadas, y si se prevé la finalización de dichas obras antes de la finalización de las obras de edificación, de modo que las construcciones puedan disfrutar de los servicios precisos para el uso a que van a ser destinadas.

No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obra de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

3.8 SISTEMA DE EJECUCION

Artículo 12. Justificación del sistema de actuación
Según lo expuesto en el apartado 2.3.1del presente documento, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de compensación. Todo ello en cumplimiento del artículo 217 del Reglamento General de la LISTA

Artículo 13. Alcance del sistema en cuanto a obligaciones de los propietarios.
De acuerdo con el Art. 30 de la LISTA y 49 del RGLISTA, y a los efectos contenidos en el presente P.R.I., serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos calificados como viales, áreas libres y equipamientos.
La legislación vigente determina la obligación de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos que en ella se establecen.
La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, e implicará el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:
a) La superficie total urbanizada de los viales y áreas libres, así como de la parcela destinada a SIPS, en este caso sin urbanizar, pero con dotaciones; también los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
b) El 10% del suelo ya urbanizado, según determina en la legislación vigente, lo que en el presente caso será sustituido por su cesión a metálico, dada la imposibilidad de cesión de suelos interiores en las unidades.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 170

c) No se dan excesos de aprovechamiento en el global de las dos unidades.
2- Costear y ejecutar la urbanización de las Unidades de Ejecución en los plazos previstos, participando en la proporción de los aprovechamientos que le corresponda a cada uno.

El cumplimiento de estos deberes determina la progresiva adquisición de las facultades urbanísticas reguladas en la legislación vigente sobre suelo.

Artículo 14 Objeto y fines: Área de Actuación
El objeto es la actuación dentro de los límites de las Unidades de Ejecución a la que se aplica el presente P.R.I.
Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar las fases establecidas.
Será igualmente necesario el encargo de la redacción de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización en ambas unidades de ejecución delimitadas.

Artículo 15. Conservación de la urbanización
Una vez ejecutada y recibida la Urbanización, se constituirá la correspondiente Entidad Urbanística de conservación, con las reglamentaciones y contenidos que en la legislación vigente se le atribuyen, los cuales estarán contenidos en sus Estatutos.
De especial aplicación le será lo contenido en el artículo 201 punto 4 del RGLISTA. En este sentido, la propia Junta de compensación podrá hacerse cargo de la obligación de conservar aludida, produciéndose la transformación de forma automática en entidad de conservación, tal como se recoge en los estatutos de la Junta de Compensación.

Artículo 16. Objeto, fines y asociados de la entidad urbanística de conservación
La expresada entidad tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la urbanización de las Unidades de Actuación, en tanto no sea esto responsabilidad municipal, en virtud de los plazos previstos en la normativa vigente.

Artículo 17. Normativa acústica
De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, las actividades y usos que se establezcan, en su día, deberán prever el cumplimiento de la normativa acústica, justificándolo en los correspondientes proyectos edificatorios o de actividad.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 170

ANEXOS

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 170

4 ANEXOS

4.1 INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

En este punto se insertan copias de los informes recibidos por parte de las compañías suministradoras.

Apemsa
AGUAS DEL PUERTO EMPRESA MUNICIPAL, S.A.
AURORA, 1 - 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA
TELEFONO: 956 86 04 80
FAX: 956 85 46 53

Apemsa Registro SALIDA
FECHA: 22 ENE 2018 NUM.

22 de Enero de 2018

ESTUDIO BRB ARQUITECTURA

11.500 - El Puerto de Santa María (CÁDIZ)

ASUNTO: INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE LA UNIDAD URBANÍSTICA ARGT–03 "LA VALENCIANA".

En respuesta a su escrito de solicitud de información sobre las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la unidad urbanística ARGT-03 "LA VALENCIANA", una vez examinado la documentación exponemos:

Actualmente es posible dar cobertura a este desarrollo urbanístico tanto de abastecimiento como de saneamiento, ya que existen infraestructuras de ambos servicios en las zonas colindantes al sector.

La red de abastecimiento a proyectar deberá ser de tipo mallado y tener conexiones a la red existente de la zona en varios puntos, cumpliendo la normativa técnica de APEMSA.

La red de saneamiento a proyectar deberá ser de tipo separativo y cumplir igualmente la normativa técnica de APEMSA.

Adjuntamos planos de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes en la zona.

Atentamente.

AGUAS DEL PUERTO Apemsa EMPRESA MUNICIPAL S.A.

Miguel Ángel Palomo Hierro
Jefe de Departamento de Obras y Planeamiento

1 - 1

Los planos de redes actuales se han incorporado a la documentación gráfica de este PRI.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 170

e-distribución

Ref. Solicitud: ACAD001 0000081269

JUNTA DE COMPENSACIÓN ARGT-3 LA VALENCIANA
SAN SEBASTIAN 24
11500 - PUERTO DE SANTA MARIA
A la Atención de Junta de compensación argt-3
La Valenciana - V72283435

Estimado Sr. / Estimada Sra:

En relación al Informe Sectorial referido para el ARGT-03, LA VALENCIANA, 11500, PUERTO DE SANTA MARIA (EL), CADIZ, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

Estudio Técnico
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentran la ARGT-03 LA VALENCIANA ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia de la transformación de los Sectores

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia que se define en la documentación que acompaña la solicitud efectuada, ascendiendo según la misma a 343,48 kW en BT.

En el caso en que, durante la tramitación del planeamiento hasta su aprobación definitiva, o bien durante su fase de gestión, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización y edificación.

Infraestructuras necesarias
Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan General. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- Trabajos de ampliación de potencia a 630 KVA los transformadores de los centros "Entronque Valenciana 23460", y " Urbazluz Chalet 23461", siendo estos transformadores los puntos de conexión, debiendo realizar a costa del promotor la ampliación de los centros y de los cuadros de Baja Tensión en función de las distribuciones de la red de baja que se diseñe. (las obras de adecuación por tratarse de instalaciones en servicio deberán ser ejecutadas por la empresa distribuidora, aunque a costa del promotor).
- Sin afecciones aparentes en MT y en BT las afecciones propias de las mismas redes de distribución que será necesario soterrar en el proyecto de urbanización.

Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Redes de BT desde los distintos centros anteriormente mencionados hasta los suministros actuales y la totalidad de las parcelas demandadas.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817
S42D0000

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 170

e-distribución

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

Endesa Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

Aspectos legales relativos a las redes de distribución

Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica y a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, el artículo 18 de RDL 7/2015 establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para los Sectores.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817
S4200000

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 170

e-distribución

Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para cada Sector o Parcela, será necesario que el urbanizador tramite con Endesa Distribución las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Dada la relevancia del expediente, y la magnitud de las obras necesarias, creemos conveniente mantener una reunión con Vds. para compartir y aclarar el alcance, los plazos y el contenido de la documentación a redactar.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición en el teléfono 956 881 316 o a través del correo electrónico solicitudes.nnss@endesa.es

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

Operaciones Comerciales de Red
Andalucía Oeste

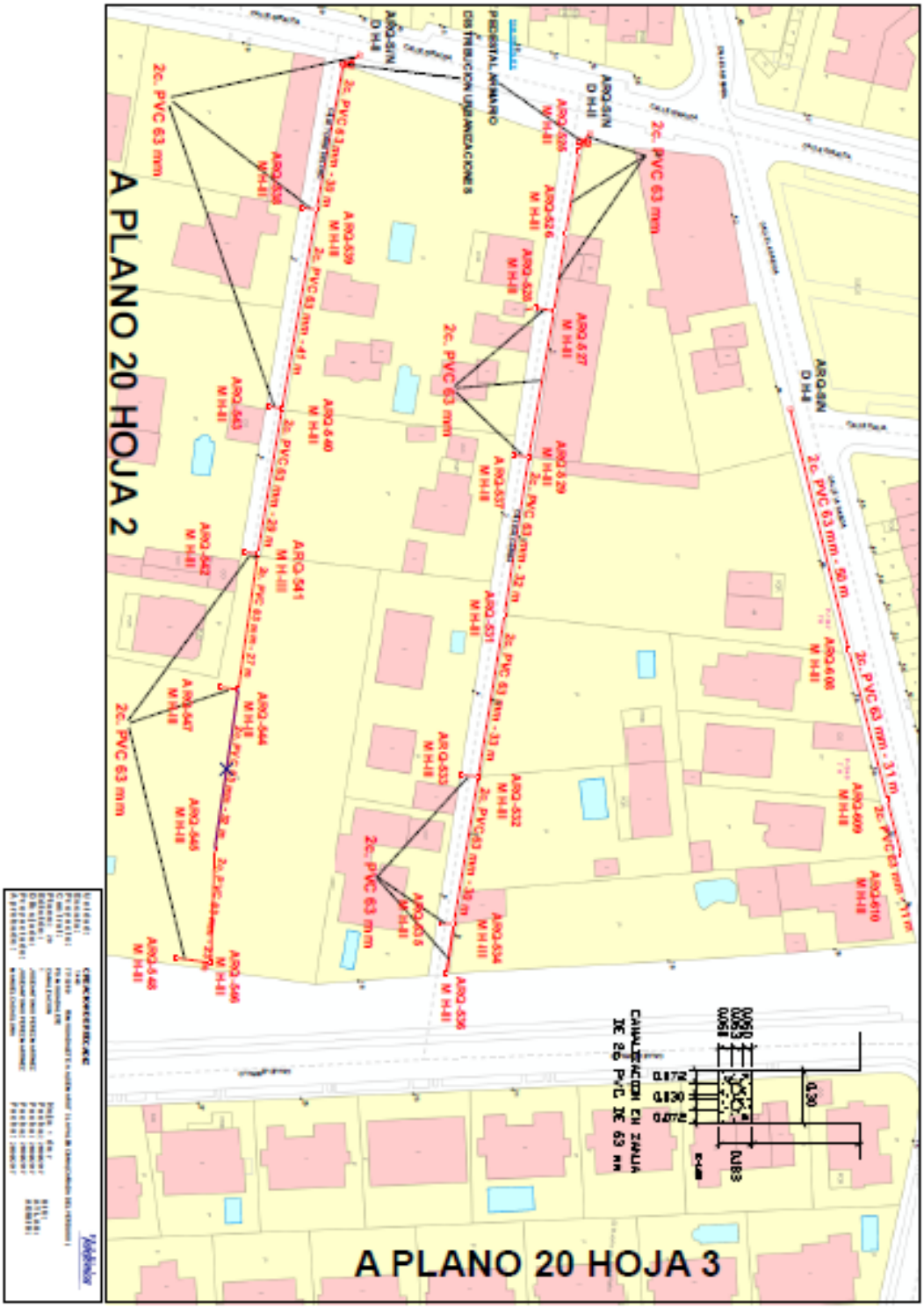


23 de agosto de 2019

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817
S4200000

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 170

La unidad cuenta con plano de redes de telecomunicaciones necesarias, elaborado por Telefónica Movistar. Dado que se desarrolla en múltiples páginas, acompañamos aquí una de ellas, a modo de ejemplo. La propuesta de redes de dicha empresa se ha volcado en la documentación gráfica que acompaña al presente PRI.



Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 170

4.2 CUESTIONES DE ÍNDOLE MEDIOAMBIENTAL

4.2.1 Medidas para la reducción del CO2

El objetivo del presente PRI es el de planificar el terreno en acorde con los usos y especificaciones previstos para él y que se desprenden de la propia ficha del PGMO, donde los parámetros en cuanto a la ordenación y en un marco normativo cada vez más restrictivo hacia el diseño libre, ha previsto y ordenado, estableciendo unos objetivos y directrices que no dan lugar más que a la asunción de dicha ordenación como la óptima para este área de Reforma Interior.
En este PRI se concretan las superficies de cesiones y distribución de usos y volumetría, como paso previo a la realización del consiguiente proyecto de urbanización, reparcelación y edificación o regularización de las edificaciones en su interior. Por tanto, el alcance no afecta a las emisiones de CO2 a la atmósfera, sino más bien será el posterior proyecto de edificación que se redacte el que si haga incidencia en las mencionadas emisiones, en función del diseño de los edificios que se planteen. No obstante, desde el presente documento se establecen una serie de medidas a tener en cuenta por el posterior proyecto de edificación que se elabore, con el objetivo de que éste reduzca la emisión de CO2 a la atmósfera.
Las emisiones de CO2 a la atmósfera de un edificio se pueden reducir disminuyendo el consumo energético del mismo. Por tanto, el proyecto de edificación que se redacte deberá cumplir la normativa relativa a la eficiencia energética, en lo que se respecta a requisitos mínimos de eficiencia energética, inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas y certificación energética de edificios. Dicha normativa que deben cumplir los edificios viene impuesta por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, habiéndose transpuesto al ordenamiento jurídico español mediante los siguientes Reales Decretos:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de edificios de nueva construcción.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 170

4.3 NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 12 de 19 de enero).

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 170

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN
Plan de Reforma de Reforma Interior de la unidad S-CN-3 la Valenciana de El Puerto de Santa María.

ACTUACIÓN
Ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Superficie de la unidad (UE-1+UE-2)	152.536,44 m2
Áreas libres de uso y dominio públicos	1.942,73 m2
SIPS	2.980,17 m2
Plazas de aparcamientos en vial público	228

LOCALIZACIÓN
Cañada del Verdugo, El Puerto de Santa María

PERSONA/S PROMOTORA/S
Junta de Compensación de la unidad ARGT 03 La Valenciana

PROYECTISTA/S
Isabel Ruiz Vázquez, arquitecta.

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA



Isabel Ruiz Vázquez
Arquitecta
El Puerto de Santa María, marzo de 2026

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 170

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Solería de Granito o similar
Color: Gris
Resbaladicidad: Clase 3 $R_d > 45$

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 170

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)		
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			1,80 m (1)	1,50 m		Cumple
Pendiente longitudinal			6,00 %	-		
Pendiente transversal			2,00 %	2,00 %		
Altura libre			2,20 m	2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	En itinerarios peatonales		Ø 0,01 m	--		
	En calzadas		Ø 0,025 m	--		
Iluminación homogénea			20 luxes	-		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho1,50 m, con las condiciones previstas en						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	Longitud 2,00 m		10,00 %	8,00 %		Cumple
	Longitud 2,50 m		8,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos			2,00 %	2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			1,80 m	1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de		
Rebaje con la calzada.			0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario	8,00 %		Cumple
Pendiente longitudinal en tramos 3,00 m			--	6,00 %		
Pendiente transversal			= Itinerario	2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			Vado de	Vado de		Cumple
Pendiente vado 10% P 8%. Ampliación paso			0,90	-		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil	Anchura	= 0,80 m	--		
		Longitud	= Hasta línea fachada o	--		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		
		Longitud	= Encuentro calzada vado o	--		
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						No hay

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)	No hay

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 170

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010		DEC.293/2009	(Rgto)
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a	-	0,50 m		Cumple
		Altura	-	0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles		Altura del pasamano continuo	0,90 m	--		
		Anchura libre de obstáculos	1,80 m	0,90 m		
		Altura libre de obstáculos	2,20 m	2,20 m		
Señalización	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		=0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		50 m	--		
	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010		DEC.293/2009	(Rgto)
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	5,00 x 2,20 m+ ZT(1)	--		
	Línea	5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWHZE9KK3ZKXWE7
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 170

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)		
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados		2,20 m	2,20 m		Cumple
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		0,15 m	–		
Altura de pantallas que no requieran manipulación		--	1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con		0,40 m	--		

Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		Cumple
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo	0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del	--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo	--	105º		
	Dimensión soporte región lumbar	--	15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco	Ø 1,50 m a un lado	0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco	0,60 m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	--	1,20 m		
	Diámetro	0,10 m	--		
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.				
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		Cumple
	Altura libre bajo la marquesina	--	2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		Cumple
	No enterrados	Altura parte inferior	1,40 m	--	
		Altura de elementos manipulables	0,90 m	--	

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKKWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 170

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 170

4.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se presenta en documento aparte.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 170

CARTOGRAFÍA

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 170

5 CARTOGRAFÍA

01. Situación.

02. Ordenación en PGMO.

03. Topográfico

04. Estructura de la propiedad y Ámbito de actuación.

05. Elementos existentes

06. Red de Saneamiento existente

07. Red de Abastecimiento existente.

08. Red de Electricidad existente BT y MT

09. Red de Telecomunicaciones existente

10.1. Ordenación

10.2. Ordenación. Superposición parcelas existentes y parcelas resultantes.

11. Zonificación.

12. Delimitación de Unidades de Ejecución

13.1. Red viaria 1/4.

13.2. Red viaria 2/4.

13.3. Red viaria 3/4.

13.3. Red viaria 3/4.

13.4. Red viaria 4/4.

14.1. Perfiles viarios propuestos 1/5.

14.2. Perfiles viarios propuestos 2/5.

14.3. Perfiles viarios propuestos 3/5.

14.4. Perfiles viarios propuestos 4/5.

14.5. Perfiles viarios propuestos 5/5.

15.1. Red de saneamiento fecales propuesta 1/4.

15.2. Red de saneamiento fecales propuesta 2/4.

15.3. Red de saneamiento fecales propuesta 3/4.

15.4. Red de saneamiento fecales propuesta 4/4.

16.1. Perfiles de saneamiento fecales 1/4.

16.2. Perfiles de saneamiento fecales 2/4.

16.3. Perfiles de saneamiento fecales 3/4.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 170

16.4. Perfiles de saneamiento fecales 4/4.

17.1 Red de saneamiento pluviales propuesta 1/4.

17.2 Red de saneamiento pluviales propuesta 2/4.

17.3 Red de saneamiento pluviales propuesta 3/4.

17.4 Red de saneamiento pluviales propuesta 4/4.

18.1. Perfiles de saneamiento pluviales 1/4.

18.2. Perfiles de saneamiento pluviales 2/4.

18.3. Perfiles de saneamiento pluviales 3/4.

18.4. Perfiles de saneamiento pluviales 4/4.

19.1. Red de abastecimiento1/4.

19.2. Red de abastecimiento 2/4.

19.3. Red de abastecimiento 3/4.

19.4. Red de abastecimiento 4/4.

20.1. Red eléctrica de BT. Canalizaciones1/4.

20.2. Red eléctrica de BT. Canalizaciones2/4.

20.3. Red eléctrica de BT. Canalizaciones3/4.

20.4. Red eléctrica de BT. Canalizaciones4/4.

21.1. Red eléctrica de BT. Circuitos 1/4.

21.2. Red eléctrica de BT. Circuitos 2/4.

21.3. Red eléctrica de BT. Circuitos 3/4.

21.4. Red eléctrica de BT. Circuitos 4/4.

22.1. Red de alumbrado público. Canalizaciones 1/4.

22.2. Red de alumbrado público. Canalizaciones 2/4.

22.3. Red de alumbrado público. Canalizaciones 3/4.

22.4. Red de alumbrado público. Canalizaciones 4/4.

23.1. Red de alumbrado público. Circuitos 1/4.

23.2. Red de alumbrado público. Circuitos 2/4.

22.3. Red de alumbrado público. Circuitos 3/4.

23.4. Red de alumbrado público. Circuitos 4/4.

24.1. Red de telecomunicaciones 1/4.

24.2. Red de telecomunicaciones 2/4.

24.3. Red de telecomunicaciones 3/4.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 170

24.4. Red de telecomunicaciones 4/4.
25.1. Tráfico y accesibilidad 1/4.
25.2. Tráfico y accesibilidad 2/4.
25.3. Tráfico y accesibilidad 3/4.
25.4. Tráfico y accesibilidad 4/4.

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 170

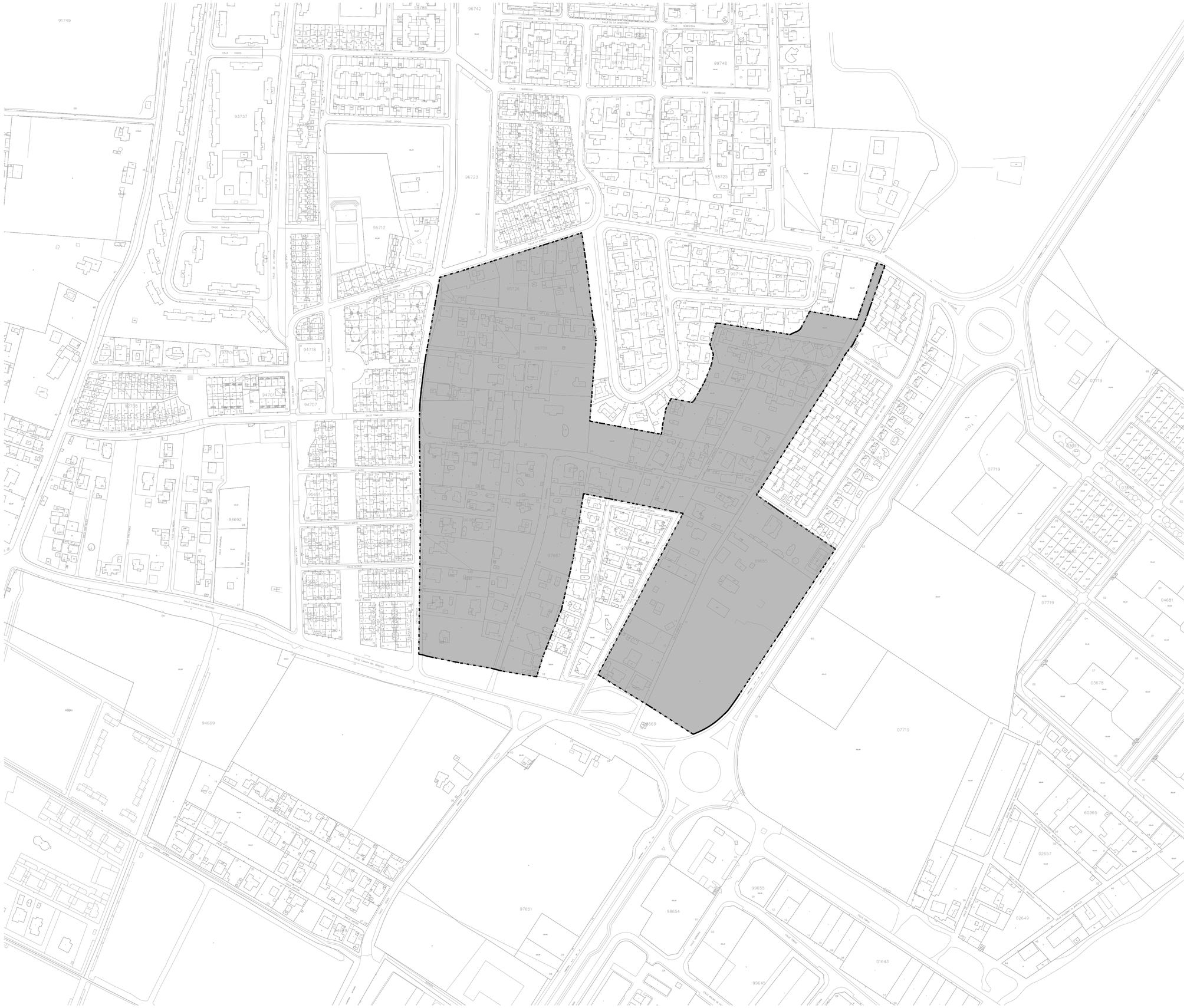
RESUMEN EJECUTIVO

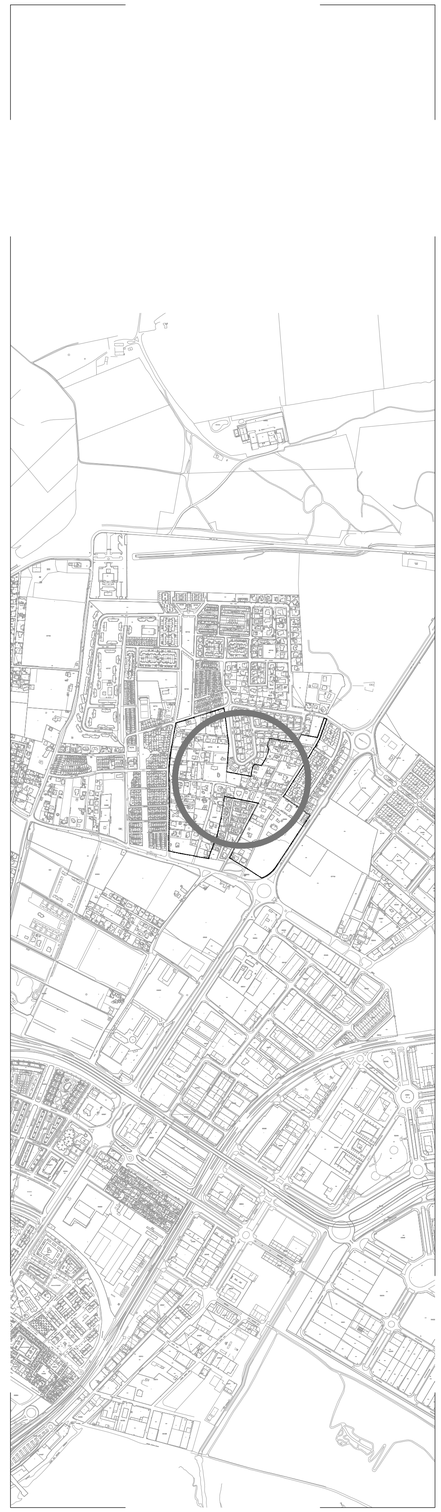
Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 170

6 RESUMEN EJECUTIVO

Se adjunta en documento aparte

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 170





PLANO 01

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/2.000 1/10.000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Promotor:

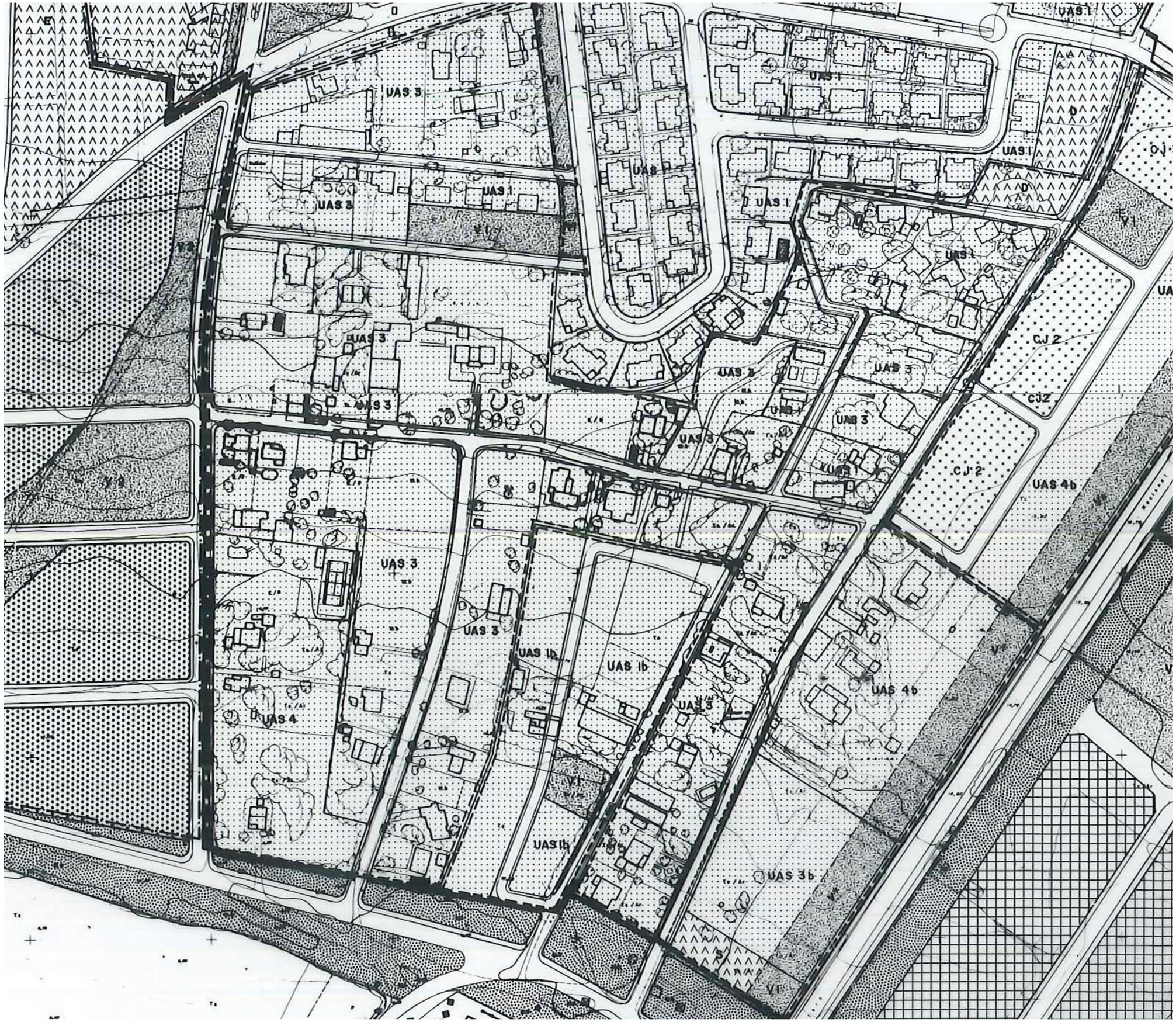
JUNTA DE COMPENSACIÓN ARGT 3 LA VALENCIANA

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Berraquero
(488 COAM)

Este documento incorpora firma electrónica reconocida con un certificado electrónico de empleado público emitido por la FNMT-RCM. Verifique la validez de este documento en https://valide.redsara.es/valide/ introduciendo el código seguro de verificación (CSV) que aparece en el documento.
Documento firmado electrónicamente | Página 06 de 170



PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN-3 La Valenciana
ORDENACIÓN SEGÚN PGOU

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Berdejo Cortés
(488 COAM)

PLANO

02

Este documento incorpora firma electrónica reconocida con un certificado electrónico de empleado público emitido por la FNMT-RCM.
Puede verificar la integridad de este documento y la vigencia del certificado del firmante en la sede electrónica del MINHAP, mediante el código seguro de verificación (CSV) y los certificados electrónicos que se encuentran en la misma.
Fecha y hora de la firma: 27/02/2026 13:07:57
Página 97 de 170



SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION: 152.536,44 m²

PLANO 03

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Promotor:

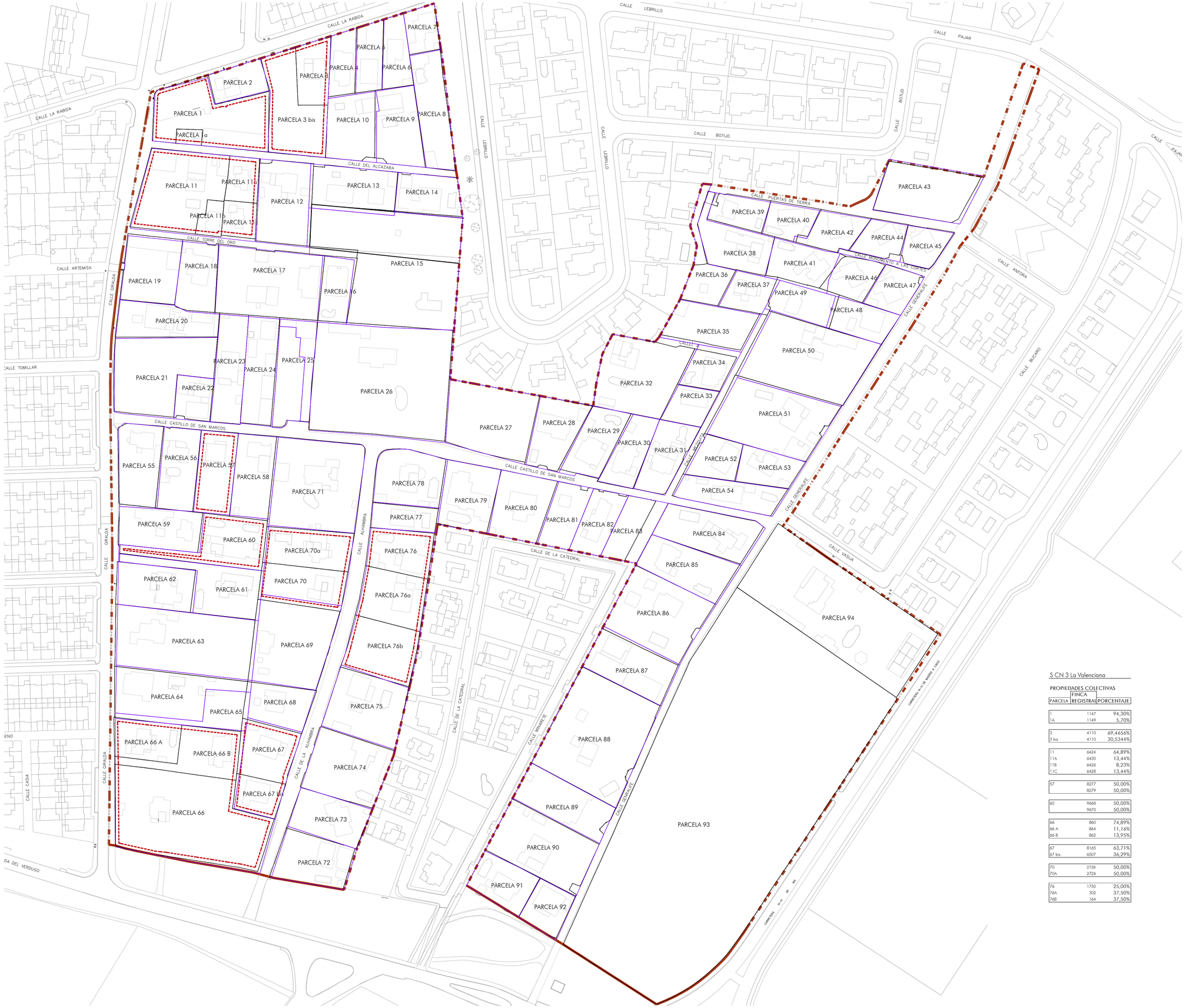
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bermúdez
(488 C

Documento firmado digitalmente por ISABEL RUIZ-BERDEJO BERMUDEZ
Fecha: 2026.03.04 12:47:47 +01'00'
Motivo: Documento firmado digitalmente en la sede electrónica del Catastro
Ubicación: Plaza Catastro 1 Madrid | Página 98 de 170



S CN 3 La Valenciana

PARCELA	SUELO REGISTRAL	Parcela registral	Parcela Catastral
1	1.828,52	Registro nº 4, 1,147	9572604QA4597B0001WD
1A	119,26	1149	9572604QA4597B0001WD
2	566,68	1109	9572605QA4597B0001AD
3	635,23	4110	9572606QA4597B0001BD
3 bis	1.385,75	4110	9572606QA4597B0001BD
4	527,04	2335	9572607QA4597B0001YD
5	559,37	950	9572608QA4597B0001GD
6	570,96	5817	9572609QA4597B0001QD
7	440,08	4928	9572610QA4597B0001YD
8	1.105,37	1515	9572601QA4597B0001ZD
9	981,77	674	9572602QA4597B0001UD
10	1.048,18	11404	9572603QA4597B0001HD
11	1.888,64	6424	9970936QA4597B0002LF
11A	445,16	6430	9970936QA4597B0002LF
11B	248,35	6426	9970936QA4597B0002LF
11C	394,54	6428	9970936QA4597B0002LF
12	1.374,37	4003	9970937QA4597B0001RD
13	1.039,12	5421	9970938QA4597B0001DD
14	802,54	5802	9970939QA4597B0001XD
15	4.406,98	2338	9970935QA4597B0001OD
16	661,05	7507	9970963QA4597B0001LD
17	2.146,92	4873	9970934QA4597B0001MD
18	818,68	1843	9970933QA4597B0001FD
19	1.083,36	370	9970932QA4597B0001TD
20	978,47	1235	9970931QA4597B0001DD
21	1.828,57	4904	9970930QA4597B0001PD
22	496,94	10130	9970960QA4597B0001GD
23	971,10	1135	9970929QA4597B0001TD
24	1.055,06	9492	9970928QA4597B0001LD
25	1.164,42	1117	9970927QA4597B0001PD
26	4.622,09	5422	9970925QA4597B0001GD
27	1.794,41	10653	9970924QA4597B0001YD
28	959,67	6694	9970923QA4597B0001BD
29	880,37	5625	9970922QA4597B0001AD
30	711,11	4679	9970921QA4597B0001WD
31	833,77	13377	9970961QA4597B0001QD
32	1.904,03	3028 / 3030 / 3032	9970959QA4597B0001PD
33	488,15	5010	9970920QA4597B0001HD
34	563,75	3972	9970919QA4597B0001AD
35	1.035,71	1835 / 1837	9970918QA4597B0001WD
36	495,61	0	9970913QA4597B0001ED
37	521,39	691	9970912QA4597B0001JD
38	954,35	4480	9970962QA4597B0001PD
39	539,03	2780	9970902QA4597B0001MD
40	494,24	8225	9970903QA4597B0001OD
41	801,55	4821	9970907QA4597B0001XD
42	569,32	4366	9970906QA4597B0001DD
43	1.551,00	8667	9970901QA4597B0001FD
44	485,72	6833	9970905QA4597B0001RD
45	471,46	10865	9970904QA4597B0001KD
46	585,31	11091	9970908QA4597B0001ID
47	546,97	4236	9970909QA4597B0001JD
48	749,18	4402	9970910QA4597B0001XD
49	567,88	13571	9970911QA4597B0001ID
50	2.436,89	11231-11233	9970914QA4597B0001SD
51	2.036,51	4129	9970915QA4597B0001ZD
52	567,73	4864	9970964QA4597B0001TD
53	631,66	251	9970916QA4597B0001UD
54	847,45	11217	9970917QA4597B0001HD
55	1.007,08	2282	9668905QA4596H0001PR
56	949,01	27916	9668906QA4596H0001LR
57	927,01	8277 -8279	9668907QA4596H0002YT
58	1.009,16	6193	9668908QA4596H0001FR
59	1.033,30	36091	9668904QA4596H0001QR
60	1.282,16	9668 - 9670	9668916QA4596H0001DR
61	1.205,36	2910	9668915QA4596H0001BR
62	1.015,85	6186	9668914QA4596H0001KR
63	2.579,91	12745	9668903QA4596H0001GR
64	1.478,55	12987	9668902QA4596H0001YR
65	662,23	12989	9668918QA4596H0001IR
66	3.743,97	860	9668901QA4596H0002ZT
66 A	814,89	864	9668901QA4596H0004MU
66 B	1.050,91	862	9668901QA4596H0003XY
67	880,40	8165	9668913QA4596H0001OR
67 bis	476,60	6507	9668913QA4596H0002PT
68	753,89	4936	9668912QA4596H0001MR
69	1.963,33	26773	9668911QA4596H0001FR
70	836,40	2728	9668910QA4596H0002PT
70A	1.013,49	2726	9668910QA4596H0003UY
71	2.367,72	9528	9668909QA4596H0001MR
72	1.077,15	12044	9768701QA4596H0001RR
73	947,65	6687	9768702QA4596H0001DR
74	1.512,33	4535	9768703QA4596H0001XR
75	1.456,87	7537	9768704QA4596H0001IR
76	853,49	1750	9768705QA4596H0002KT
76A	1.021,08	302	9768705QA4596H0003UY
76B	1.159,53	164	9768705QA4596H0001JR
77	517,07	11899	9768706QA4596H0001ER
78	1.109,95	11199	9768707QA4596H0001SR
79	1.062,71	2610	9768708QA4596H0001ZR
80	1.095,35	1394	9768709QA4596H0001UR
81	680,68	8093	9768732QA4596H0001KR
82	679,86	8097	9768733QA4596H0001RR
83	784,81	8095	9768711QA4596H0001ZR
84	1.230,36	5250	9768720QA4596H0001YR
85	1.134,43	13061	9768719QA4596H0001QR
86	1.859,84	39374	9768712QA4596H0001UR
87	1.212,89	1410	9768713QA4596H0001HR
88	3.125,75	7581 / 7583	9768714QA4596H0001WR
89	1.167,06	656	9768715QA4596H0001AR
90	1.779,77	32953	9768716QA4596H0001BR
91	823,64	13298	9768721QA4596H0001GR
92	585,93	38801	9768717QA4596H0001YR
93	20.621,10	12343	9968501QA4596H0001ER
94	4.568,84	1143	9968502QA4596H0001SR
95	385,00	3409	0
Total Registral			
	140.723,09		

S CN 3 La Valenciana

PROPIEDADES COLECTIVAS

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PORCENTAJE
1	1147	94,30%
1A	1149	5,70%
3	4110	69,4656%
3 bis	4110	30,5344%
11	6424	64,89%
11A	6430	13,44%
11B	6426	8,23%
11C	6428	13,44%
57	8277	50,00%
	8279	50,00%
60	9668	50,00%
	9670	50,00%
66	860	74,89%
66 A	864	11,16%
66 B	862	13,95%
67	8165	63,71%
67 bis	6507	36,29%
70	2728	50,00%
70A	2726	50,00%
76	1750	25,00%
76A	302	37,50%
76B	164	37,50%

Parcelas catastrales

FINCAS MATRICES

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 04

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Ruiz Cabello (488 COAC)
Verificador: Isabel Ruiz Cabello | Fecha: 20/02/2026 12:47:12
Url de verificación: https://sede.dipucadiz.es/verificardocumentos/ | Código Seguro de Verificación: 2026000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000
Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de un documento electrónico archivado por la Diputación Provincial de Cádiz. Puede verificar la integridad y autenticidad de esta copia mediante el código seguro de verificación en la sede electrónica de la Diputación Provincial de Cádiz. | Página 99 de 120



POSTE DE HORMIGON B.T.

POSTE DE MADERA DE RED DE TELEFONÍA

POSTE DE HORMIGÓN DE RED DE TELEFONÍA

VIA PECUARIA CAÑADA DEL VERDUGO CÓDIGO 11027002.

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 05

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

ELEMENTOS EXISTENTES

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Bermejo
(488 COAM)

Este documento incorporado al expediente electrónico mediante CSV 4602...
Verificación en https://sede.puertosantamaria.es
Documento firmado por Isabel Ruiz Bermejo (Arquitecto) el 27/03/2026 13:47:22
Página 100 de 170

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXISTENTE
- RED DE FECALES EXISTENTES
- RED UNITARIA EXISTENTES
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)
- S ARQUETA DE SANEAMIENTO

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 06

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Bermejo
(488 COAC)

Firmado por: RUIZ BERMEJO ISABEL - DNI 31.XXX.XXX-Z
Fecha: 26/03/2026 13:54:44
Validez del documento: https://sede.electronica.es/validacion
Identificador: MEYWEEBMMEYWEEBMMEYWEEBMM

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 07

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Muñoz
(488 COAM)

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

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de Isabel Ruiz Muñoz | Fecha: 02/04/2026 12:17:22 | Incidencias: Verifique la validez de este documento en https://sede.dipucadiz.es



LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- RED SUBTERRANEA DE B.T.
- RED AEREA TRENZADA DE B.T.
- LINEA DOBLE CTO. AEREA DE M.T.
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- POSTE DE HORMIGON B.T.
- POSTE DE HORMIGÓN DE M.T.
- TORRE ELÉCTRICA M.T.
- MÓDULO DE CONTADORES ELÉCTRICOS
- ARQUETA ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 08

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED ELECTRICA EXISTENTE BT y MT

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz
(488 C

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

Documento firmado electrónicamente en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz) | Página 103 de 170.



LEYENDA RED DE TELEFONÍA (EXISTENTE)

SIMBOLOGÍA

- POSTE DE HORMIGÓN DE RED DE TELEFONÍA
- POSTE DE MADERA DE RED DE TELEFONÍA
- RED AÉREA DE TELEFONÍA
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO D
- ARQUETA DE TELEFONÍA TIPO H
- ARMARIO DE TELEFONÍA

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 152.536,44 m²

PLANO 09

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN.3 La Valenciana
RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Ruiz-Gómez Valderrama (VISADO)
(488 C... 2026 14:37:22 +01'00'
Verificador: https://sede.electronica.es/verificador
Documento firmado electrónicamente desde la sede electrónica del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz | Página 104 de 170



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

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

USO AUXILIAR

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

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**	

DOTACIÓN DE ARBOLADO — 1 árbol cada 100m² 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

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ORDENACIÓN

PLAN 10

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz-Zorrilla Ibáñez
(488 COAM)

Este documento es propiedad de BRB ARQUITECTURA y no puede ser reproducido ni comunicado sin su autorización. Queda prohibido su uso para cualquier fin distinto al de su objeto. Gestiona | Página 106 de 170

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

PRI Marzo 2026 EXP: 454 - 2015

ORDENACIÓN
SUPERPOSICION PARCELAS APORTADAS CON RESULTANTE

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN. 3 La Valenciana

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

Arquitecto: BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Cabello
(488 C

PLANO 10.3

Ref. Validación: 9MA1EBCJ-ZCXAYWZZ-ZCXAYWZZ
Documento firmado digitalmente el 04/03/2026 por Carlos Cardona | Página 106 de 170.



SUPERFICIES NETAS FINALES DE PARCELA	TIPOLOGÍA		ÍNDICE EDIFICABILIDAD	PARCELAS INCLUÍDAS
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 EJECUCION: 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.

PLANO 1

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ZONIFICACIÓN

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Berraquero
(488 COAC)

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con el Real Decreto-Ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica. Verificación en https://sede.dipucadiz.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 170



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**

DOTACIÓN DE ARBOLADO — 1 árbol cada 100m² 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**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1_ U.E.1

SUELO LUCRATIVO — **Total Suelo Lucrativo** **109.282,02 m²**

ZV.1	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 1	2.110,37 m²	
	TOTAL ZONAS VERDES		2.110,37 m²
	TOTAL DOTACIONAL		2.110,37 m²
V	FINCA DE VIARIO	12.771,75 m²	
CT	FINCA DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	299,87 m²	

Total Cesiones **15.181,99 m²**

Total Unidad de Ejecución U.E.1 **124.464,01m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2_ U.E.2

SUELO LUCRATIVO — **Total Suelo Lucrativo** **20.121,93 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		2.999,11m²
	TOTAL DOTACIONAL		2.999,11m²
V	FINCA DE VIARIO	4.951,39 m²	

Total Cesiones **7.950,50 m²**

Total Unidad de Ejecución U.E.2 **28.072,43 m²**

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.

PLANO 12

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

S-CN- 3 La Valenciana

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

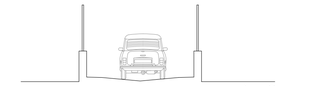
Arquitecto:

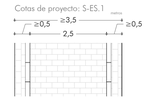
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Isabel Ruiz Gómez (488 C...)
Documento firmado electrónicamente en la sede electrónica del Catastro (Gerencia Virtual) | Página 108 de 170



SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



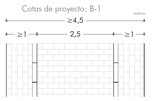


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) Partes de C/ PUERTA DE TIERRA, CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.

SECCIÓN TIPO S-P (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. Misma sección que vial S-B.1, pero vial privado de uso público.

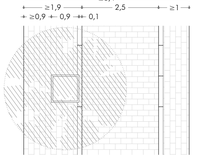




Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

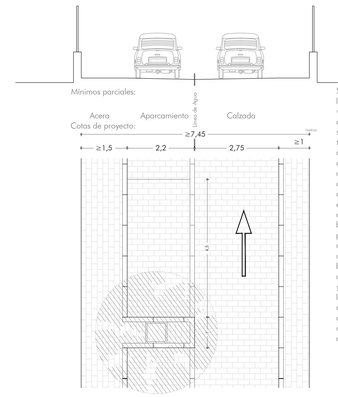
SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS y ALCAZABA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales.





Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales.



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

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: 1/500
PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María
S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA

Promotor:
BRB ARQUITECTURA

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

Arquitecto:
Isabel Ruiz Zapatero
(488 COAC)

PLANO 13

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre de Firma Electrónica. Su autenticidad puede ser contrastada en la sede electrónica del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz. Documento firmado por Isabel Ruiz Zapatero. Página 109 de 170



CALLE BOTIJO

CALLE BOTIJO

CALLE LEBRILLO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE A

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GENERALIFE

CALLE GENERALIFE

CALLE ANFORA

CALLE BUCARO

CALLE DE

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

S-ES.1

S-B.1

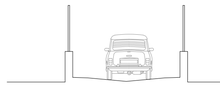
S-P

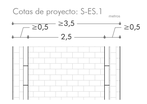
S-B.2

-1.2

SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA

Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.





Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

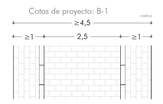
SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) Partes de C/ PUERTA DE TIERRA, CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA

Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.

SECCIÓN TIPO S-P (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A

Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. Misma sección que vial S-B.1, pero vial privado de uso público.



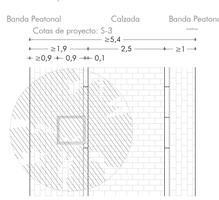


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS y ALCAZABA

Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales.

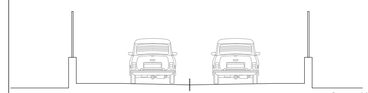


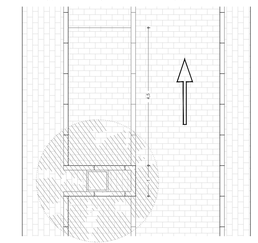


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN MARCOS

Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales.





Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

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: 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA 2/2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Valverde
(488 COAM)

PLANO 13.2

Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María según Ley 39/2015. Fecha: 2026.03.12 13:47:17 +01:00 Validez en https://sede.elpuertodesantamaria.es CSV: 4WZ1FCJ2QWUZ Verificación: https://sede.elpuertodesantamaria.es/verificadocumentos.do Página 110 de 170

CALLE GIRALDA

CALLE ALHAMBRA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE MINARETE

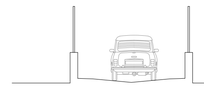
CALLE GENERALIFE

CALLE DE LA ALHAMBRA

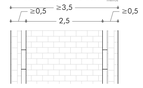
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 61
PARCELA 62
PARCELA 63
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 66
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 67 bis
PARCELA 68
PARCELA 69
PARCELA 70
PARCELA 70a
PARCELA 71
PARCELA 72
PARCELA 73
PARCELA 74
PARCELA 75
PARCELA 76
PARCELA 76a
PARCELA 76b
PARCELA 77
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 29

S-B.2
S-B.3

SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



Cotas de proyecto: S-ES.1



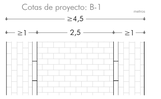
Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) Partes de C/ PUERTA DE TIERRA, CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.

SECCIÓN TIPO S-P (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. Misma sección que vial S-B.1, pero vial privado de uso público.



Cotas de proyecto: B-1

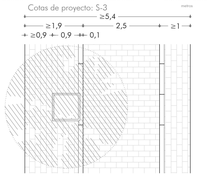


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS y ALCAZABA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales.



Cotas de proyecto: S-3



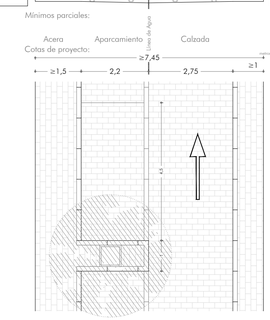
Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales.



Mínimos parciales:

Cotas de proyecto:



Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

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: 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA 3.0

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

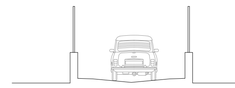
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

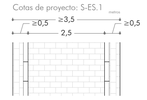
PLANO 13.3

Este documento incorporó firma electrónica y es copia auténtica de un documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, según el artículo 27.3.c de la Ley 39/2015. Fecha de impresión: 11/03/2026 13:37:22 | Página 111 de 170



SECCIÓN TIPO S-ES.1(<4,5 metros) Partes de C/ ALCAZABA y PUERTA DE TIERRA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.
Viario Especial e inferior al mínimo, por encontrarse edificaciones principales que impiden su ampliación.



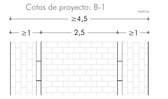


Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,5 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.1 (4,5 metros) Partes de C/ PUERTA DE TIERRA, CASTILLO DE SAN MARCOS y MEZQUITA
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales.

SECCIÓN TIPO S-P (4,5 metros) C/MONUMENTO A LAS CORTES y CALLE A
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento y bandas peatonales. Misma sección que vial S-B.1, pero vial privado de uso público.

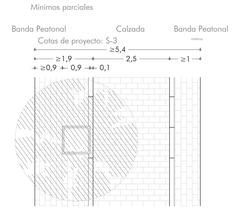




Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano,con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,0 m a ambos lados de la calzada. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

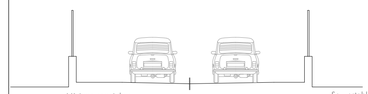
SECCIÓN TIPO S-B.2 (5,40 metros) C/ TORRE DEL ORO y Parte de C/ MEZQUITA, CASTILLO DE SAN MARCOS
Viario de un sentido de circulación, sin aparcamiento, con arbolado y bandas peatonales. y ALCAZABA

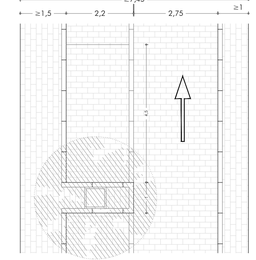




Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y 1,90 m a ambos lados de la calzada. En la banda de ancho 1,90 m se colocará el arbolado, dejando un espacio libre mínimo de 0,90 m desde el alcorque. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

SECCIÓN TIPO S-B.3 (7,45 metros) CALLES ALHAMBRA, B y C y Parte de C/ GENERALIFE y CASTILLO DE SAN
Viario de un sentido de circulación, con aparcamiento y bandas peatonales. MARCOS





Se establece un espacio libre para paso de vehículos, de 2,5 metros, que puede variar respecto a su situación en el ancho total de la sección, delimitado con elementos de mobiliario urbano, con un mínimo de 3,50 m libre de obstáculos, para accesibilidad a vehículos de emergencia, que garanticen además el priorizar las banda para peatones. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea, con un ancho de 2,20 m. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,50 m y 1,50 m a ambos lados de la calzada. En la banda de aparcamiento se colocará el arbolado. Pavimento de calzada y banda peatonal al mismo nivel.

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: 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verde
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED VIARIA 4/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Gómez
(488 COAC)

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

PLANO 13.4

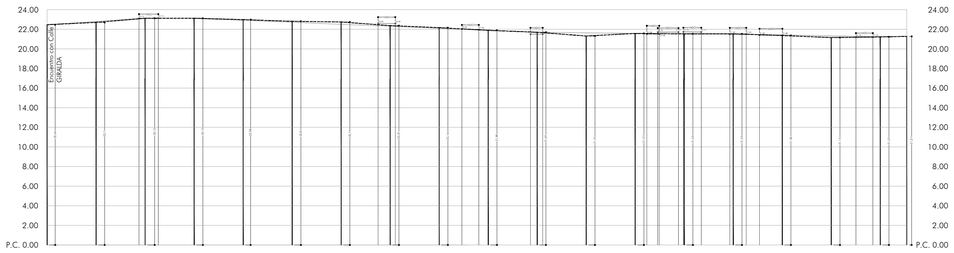
Con validez oficial de la Sede Electrónica del Catastro
Dirección General del Catastro | Página 112 de 170

PERFIL TERRENO CALLE DEL ALCAZABA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

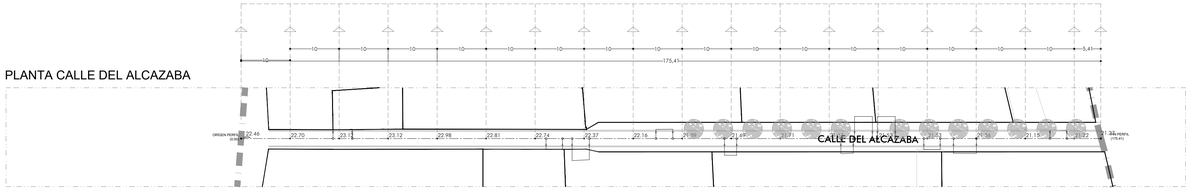
Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	22.46	22.70	23.12	23.12	22.92	22.71	22.51	22.30	22.10	21.89	21.69	21.63	21.57	21.55	21.53	21.43	21.32	21.22	21.27
Cotas Rasante Terreno Original	22.46	22.70	23.12	23.12	22.98	22.81	22.74	22.37	22.16	21.89	21.69	21.31	21.57	21.53	21.53	21.36	21.15	21.22	21.27
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	160.00	170.00	175.41
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	5.41
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

PLANTA CALLE DEL ALCAZABA

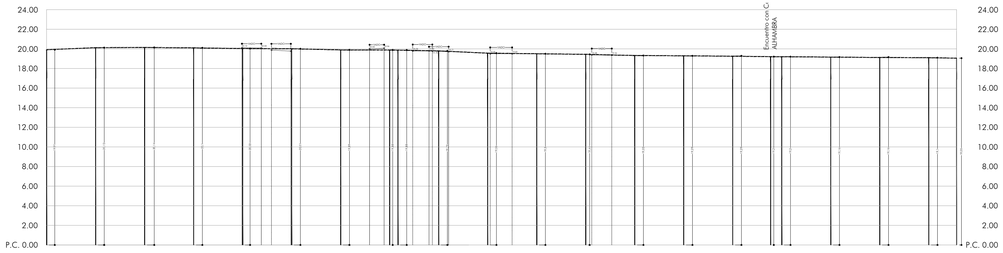


PERFIL TERRENO CALLE TORRE DEL ORO

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

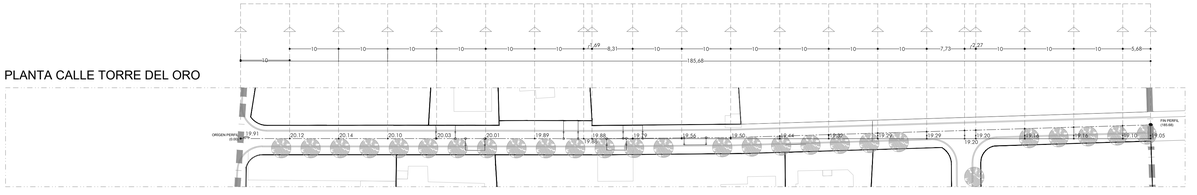
Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	19.91	20.12	20.14	20.01	20.03	20.01	19.89	19.88	19.88	19.79	19.56	19.50	19.44	19.34	19.30	19.25	19.22	19.21	19.16	19.12	19.08	19.05
Cotas Rasante Terreno Original	19.91	20.12	20.14	20.10	20.03	20.01	19.89	19.88	19.88	19.79	19.56	19.50	19.44	19.32	19.29	19.29	19.20	19.20	19.16	19.16	19.10	19.05
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	71.69	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	147.73	150.00	160.00	170.00	180.00	185.68
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.69	8.31	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	7.73	2.27	10.00	10.00	10.00	5.68
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

PLANTA CALLE TORRE DEL ORO

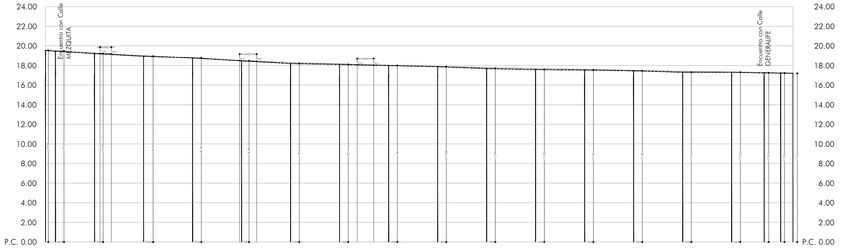


PERFIL TERRENO CALLE PUERTA DE TIERRA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

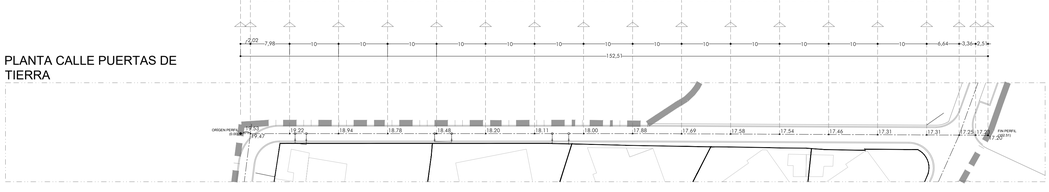
Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	19.53	19.47	19.22	19.01	18.74	18.48	18.32	18.16	18.00	17.90	17.81	17.71	17.61	17.52	17.42	17.32	17.26	17.22	17.20
Cotas Rasante Terreno Original	19.53	19.47	19.22	18.94	18.78	18.48	18.20	18.11	18.00	17.88	17.69	17.58	17.54	17.46	17.31	17.31	17.25	17.23	17.20
Distancias a Origen	0.00	2.02	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	146.64	150.00	152.51
Distancias Parciales	0.00	2.02	7.98	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6.64	3.36	2.51
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

PLANTA CALLE PUERTAS DE TIERRA

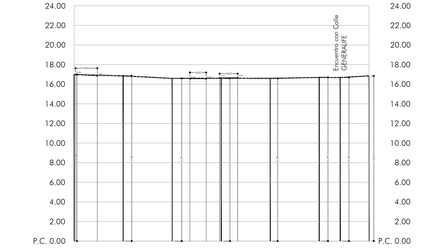


PERFIL TERRENO CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

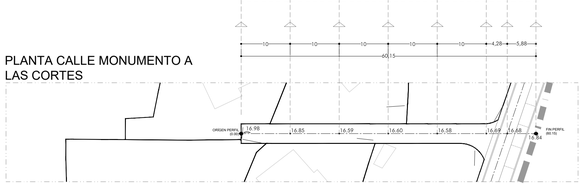
Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ——



Cotas Rasante Terreno Modificado	16.98	16.79	16.59	16.65	16.64	16.67	16.68	16.84
Cotas Rasante Terreno Original	16.98	16.86	16.59	16.60	16.58	16.69	16.68	16.84
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	54.28	60.15
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	4.28	5.88
Numeracion de Perfiles	1	3	4	5	6	7	8	9

PLANTA CALLE MONUMENTO A LAS CORTES



P L A

14

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/500

PRI Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-Cñs. 3 La Ventosa-Este

PERFILES VIARIOS PROPUESTOS

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Rubio Bellido
[4650 COAC]

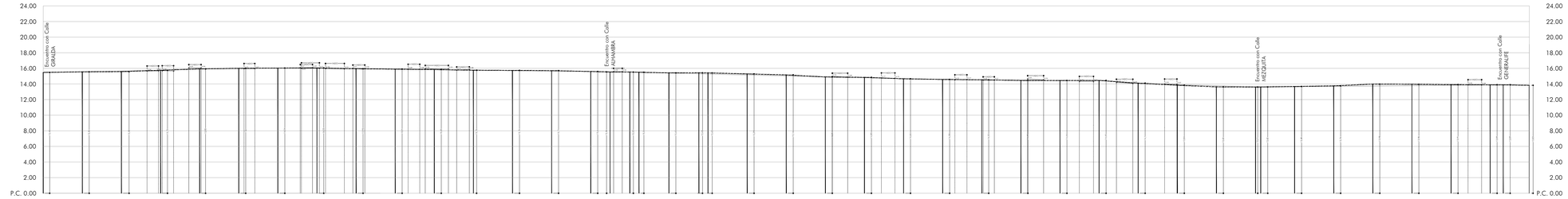
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre. Su autenticidad puede ser contrastada en la sede electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (https://sede.minhap.gob.es/)

PERFIL TERRENO CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



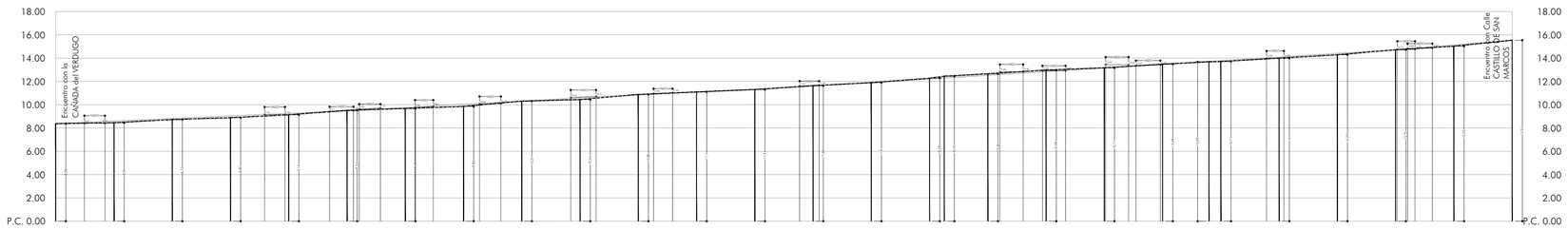
| | | |

PERFIL TERRENO CALLE ALHAMBRA

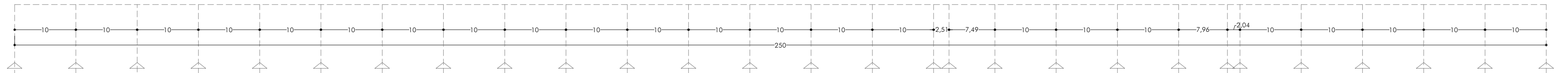
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

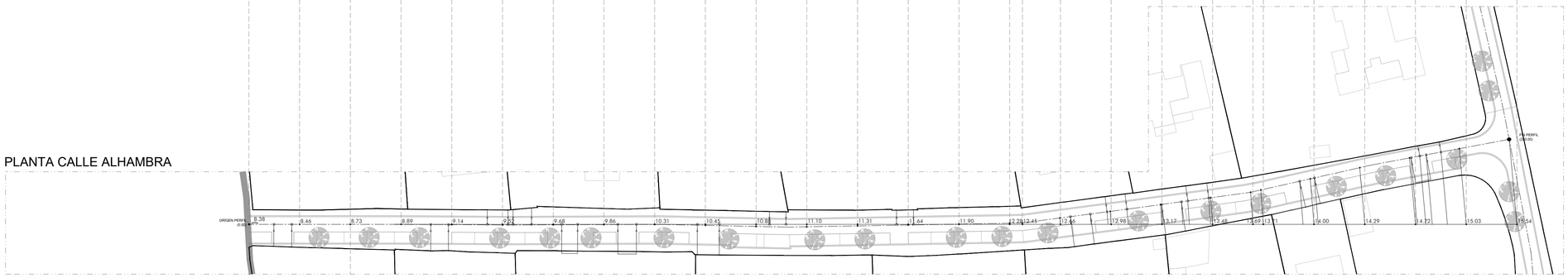
Rasante Terreno Modificado



Cotas Rasante Terreno Modificado	8.38	8.60	8.82	9.04	9.26	9.49	9.76	10.04	10.31	10.60	10.88	11.09	11.31	11.60	11.90	12.22	12.30	12.53	12.85	13.16	13.48	13.73	13.79	14.10	14.41	14.72	15.13	15.54
Cotas Rasante Terreno Original	8.38	8.46	8.73	8.89	9.14	9.52	9.68	9.86	10.31	10.45	10.88	11.10	11.31	11.64	11.90	12.28	12.45	12.66	12.98	13.17	13.48	13.69	13.71	14.00	14.29	14.72	15.03	15.54
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	152.51	160.00	170.00	180.00	190.00	197.96	200.00	210.00	220.00	230.00	240.00	250.00
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	2.51	7.49	10.00	10.00	10.00	7.96	2.04	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28



PLANTA CALLE ALHAMBRA

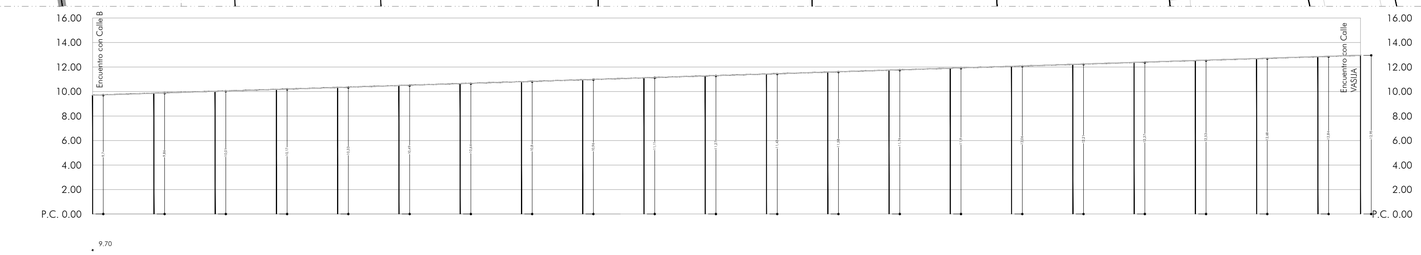


PERFIL TERRENO CALLE C

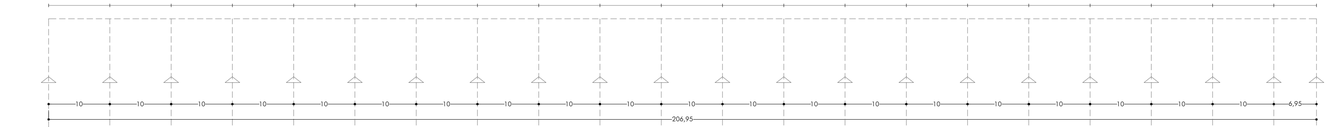
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

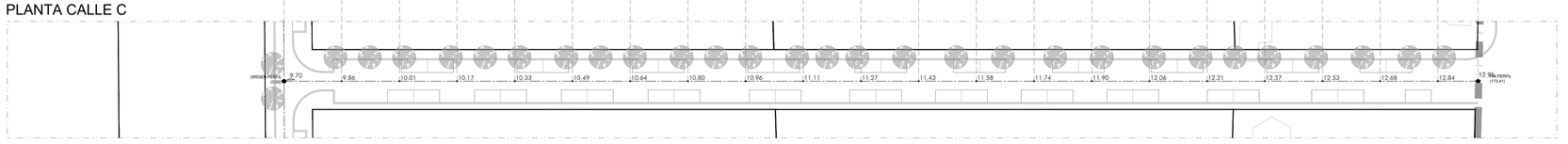
Rasante Terreno Modificado



Cotas Rasante Terreno Modificado	9.70	9.86	10.01	10.17	10.33	10.49	10.64	10.80	10.96	11.11	11.27	11.43	11.58	11.74	11.90	12.06	12.21	12.37	12.53	12.68	12.84	12.95
Cotas Rasante Terreno Original	9.70	9.86	10.01	10.17	10.33	10.49	10.64	10.80	10.96	11.11	11.27	11.43	11.58	11.74	11.90	12.06	12.21	12.37	12.53	12.68	12.84	12.95
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	160.00	170.00	180.00	190.00	200.00	206.95
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6.95
Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22



PLANTA CALLE C



PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN. 3 La Valenciana

PERFILES VIARIOS PROPUESTOS

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Valdepeñas Martínez
(ASS / Nº 4.000)

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

PLANO Nº 14.3

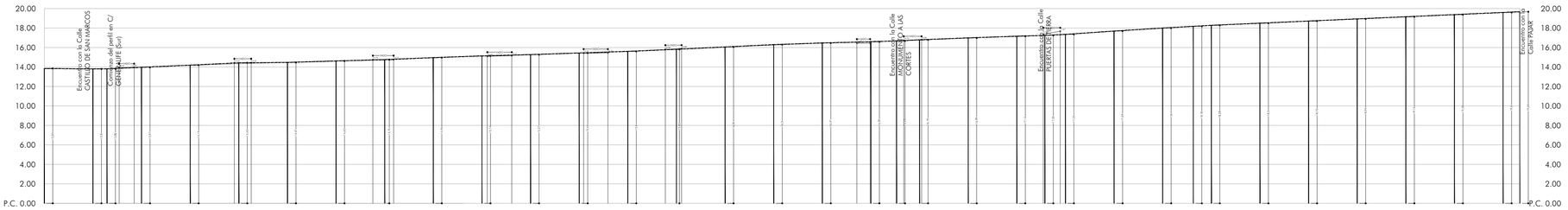
Documento firmado electrónicamente por Isabel Ruiz-Valdepeñas Martínez el día 19/03/2026 a las 13:08:39 en el cargo de Arquitecto Gestiona | Página 115 de 120
Verificación: https://ov.gestiona.es/verificar/

PERFIL TERRENO CALLE GENERALIFE (Norte)

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



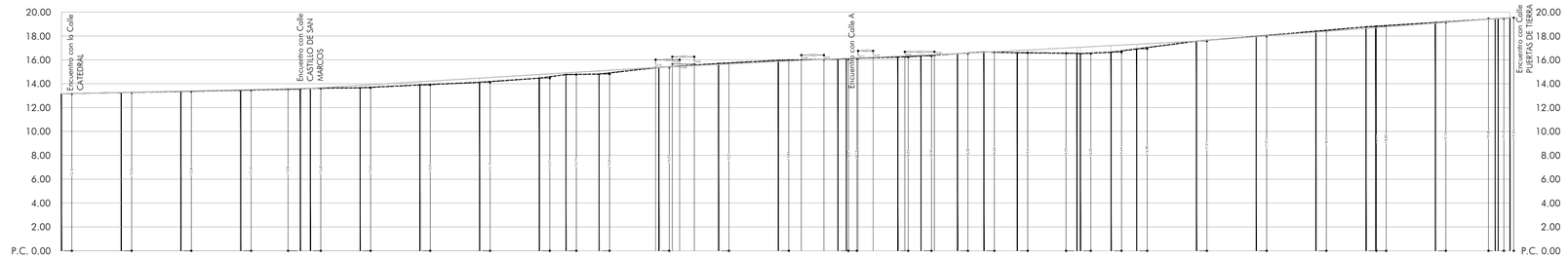
| | | |

PERFIL TERRENO CALLE MEZQUITA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ———



| | | |

CALLE LA RABIDA

PVC Ø300

PVC Ø300

PARCELA 1

PARCELA 1a

PARCELA 2

PARCELA 3

PARCELA 3 bis

PARCELA 4

PARCELA 5

PARCELA 6

PARCELA 7

PARCELA 8

PARCELA 9

PARCELA 10

CALLE LEBRILLO

CALLE LEBRILLO

H Ø250

CALLE DEL ALCAZABA

PARCELA 11

PARCELA 11a

PARCELA 11b

PARCELA 11c

PARCELA 12

PARCELA 13

PARCELA 14

Z.V.1

CALLE TORRE DEL ORO

POZO_U1

POZO_U2

POZO_U3

POZO_U4

PARCELA 15

PARCELA 16

PARCELA 17

PARCELA 18

PARCELA 19

PARCELA 20

PARCELA 21

PARCELA 22

PARCELA 23

PARCELA 24

PARCELA 25

PARCELA 26

H Ø300

PARCELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

CALLE GIRALDA

PVC Ø300

PVC Ø300

PVC Ø300

PVC Ø300

H Ø400

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

POZO_F7

POZO_F8

PVC Ø400

POZO_F9

POZO_F10

PVC Ø400

POZO_F19

POZO_F20

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PVC Ø300

PARCELA 55

PARCELA 56

PARCELA 57

PARCELA 58

PARCELA 71

PARCELA 78

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



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.

PLANO 15

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN-3 La Valenciana

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. FECALES Y UNITARIO

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Valdivia
(488 COAM)

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

Este documento incluye firma electrónica y tiene validez legal según la Ley 59/2003 de Firma Electrónica. Puede verificar su autenticidad en la sede electrónica del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Cádiz (https://sede.cotecadiz.es) mediante el código CSV: VMZEJ4QXYWUZ

-1.1

AA-1.2

CALLE LEBRILLO

CALLE BOTIJO

H Ø500

H Ø500

H Ø500

H Ø500

H Ø300

CALLE BOTIJO

PARCELA 43

SIPS.1

CALLE PUERTAS DE TIERRA

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

POZO_F18

PVC Ø300

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 49

PARCELA 48

CALLE GENERALIFE

CALLE ANFORA

POZO_U5

POZO_U6

POZO_U7

PARCELA 35

CALLE A

PARCELA 50

POZO_U8

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

POZO_U9

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

CALLE MEZQUITA

PARCELA 52

PARCELA 53

. 27

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

POZO_F20

PVC Ø300

POZO_F21

Aliviadero

POZO_F22

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

Ø300

POZO_F23

POZO_F25

PVC Ø300

POZO_F26

PVC Ø300

PVC Ø300

PVC Ø300

CALLE PUCARA

PVC Ø300

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



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.

PLANO 15

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA, FECALES Y UNITARIO 2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz
(488 C

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre. La autenticidad puede ser contrastada accediendo a la sede electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Gerencia | Página 119 de 370

LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



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

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA, FECALES Y UNITARIO 3

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(488 COAC)

PLANO 15.3

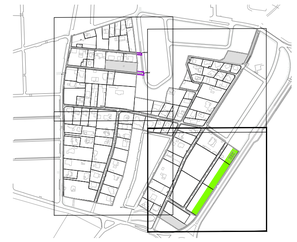
Documento firmado electrónicamente por Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna el día 27/02/2026 a las 13:57:37 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Verifique este documento en https://sede.dipucadiz.es/verifirma/inicio.action introduciendo el código seguro de verificación (CSV) 0x2f2a2a2a2a2a2a2a2a2a2a2a2a2a2a2a
Diputación Provincial de Cádiz - Área de Asistencia Técnica a Municipios - Servicio de Gestión Urbanística | Página 120 de 170



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO FECALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE FECALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR EXISTENTE FECALES
- RED INTERIOR NUEVA FECALES
- RED INTERIOR NUEVA UNITARIA
- POZO SANEAMIENTO FECALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO FECALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO



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.

PLANO 15.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María
S-CN- 3 La Valenciana
RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA, FECALES Y UNITARIO 4 de 4

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

Arquitecto:
BRB ARQUITECTURA
Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(488 C

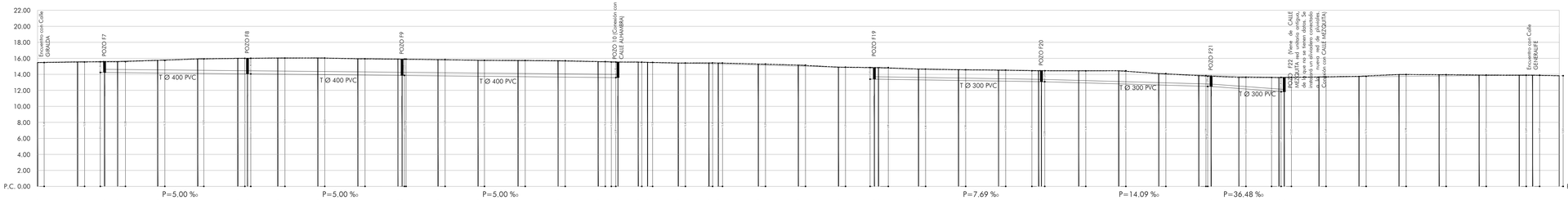
Documento firmado por ISABEL RUIZ-BERDEJO BRAVO DE LAGUNA
Fecha: 2026.03.31 13:44:44 +02'00'
Validez del documento en https://valide.redsara.es
Página 121 de 370

PERFIL SANEAMIENTO FECALES
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---

Rasante Terreno Modificado ——



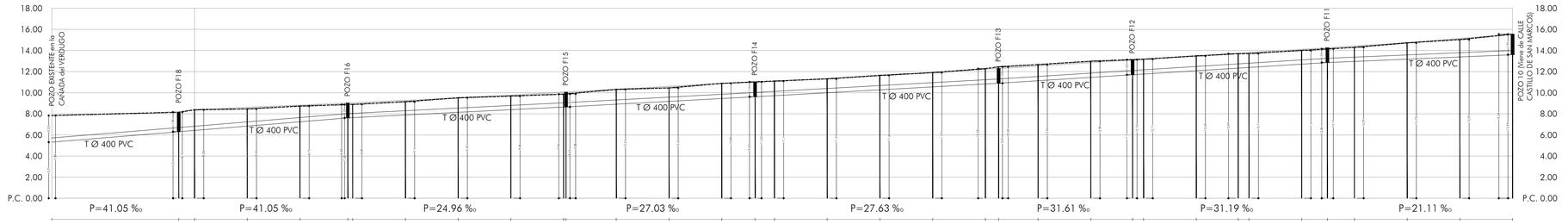
| | | |

PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE ALHAMBRA

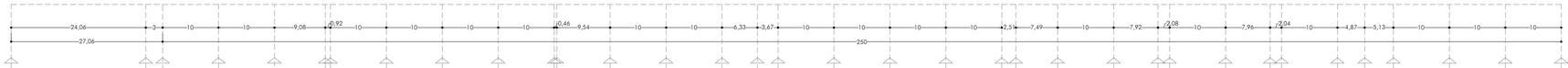
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ------

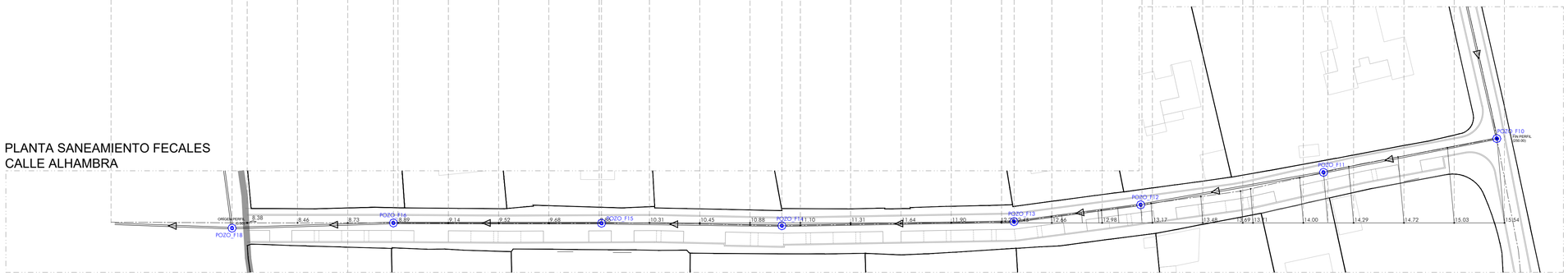
Rasante Terreno Modificado ——



Pendientes		P=41.05 ‰		P=41.05 ‰		P=24.96 ‰		P=27.03 ‰		P=27.63 ‰		P=31.61 ‰		P=31.19 ‰		P=21.11 ‰												
Profundidad Red Saneamiento	2.53	1.85	1.96	1.63	1.49	1.26	1.25	1.25	1.38	1.29	1.22	1.23	1.40	1.27	1.43	1.40	1.37	1.31	1.37	1.35	1.45	1.55	1.53	1.53	1.43	1.41	1.40	1.37	1.32	1.30	1.29	1.33	1.55	1.65	1.95
Cotas Rasante Hidráulica	5.31	6.30	6.42	6.83	7.24	7.62	7.64	7.89	8.14	8.39	8.64	8.65	8.91	9.18	9.45	9.62	9.72	10.00	10.27	10.55	10.83	10.90	11.13	11.45	11.70	11.76	12.08	12.32	12.39	12.70	12.85	12.96	13.17	13.38	13.59
Cotas Rasante Terreno Original	7.84	8.15	8.38	8.46	8.73	8.88	8.89	9.14	9.52	9.68	9.86	9.88	10.31	10.45	10.88	11.02	11.10	11.31	11.64	11.90	12.28	12.45	12.66	12.98	13.13	13.17	13.48	13.69	13.71	14.00	14.14	14.29	14.72	15.03	15.54
Distancias a Origen	27.06	3.00	0.00	10.00	20.00	29.08	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	70.46	80.00	90.00	100.00	106.33	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	152.51	160.00	170.00	177.92	180.00	190.00	197.96	200.00	210.00	214.87	220.00	230.00	240.00	250.00
Distancias Parciales	24.06	3.00	0.00	10.00	10.00	9.08	0.92	10.00	10.00	10.00	10.00	0.46	9.54	10.00	10.00	6.33	3.67	10.00	10.00	10.00	10.00	2.51	7.49	10.00	7.92	2.08	10.00	7.96	2.04	10.00	4.87	5.13	10.00	10.00	10.00
Numeracion de Perfiles	P EXISTENTE	P_F18	1	2	3	P_F16	4	5	6	7	P_F15	8	9	10	11	P_F14	12	13	14	15	P_F13	16	17	18	19	P_F12	20	21	22	23	24	P_F11	25	26	27	P_F10	28



PLANTA SANEAMIENTO FECALES CALLE ALHAMBRA

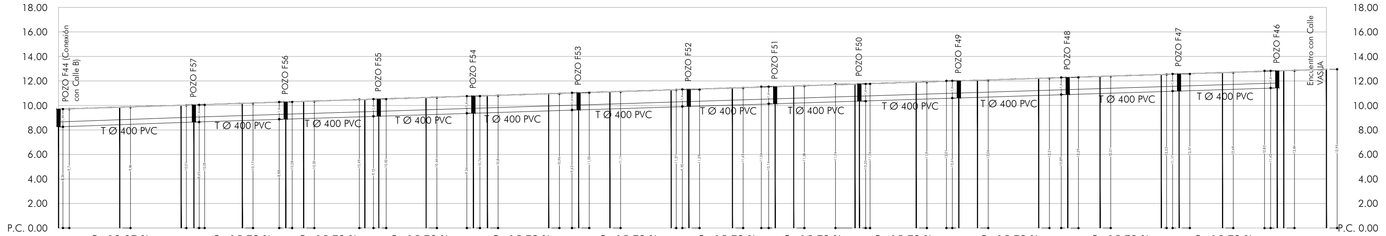


PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE C

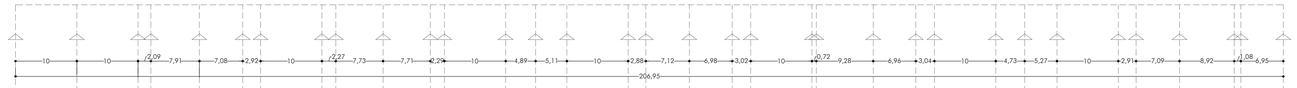
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ------

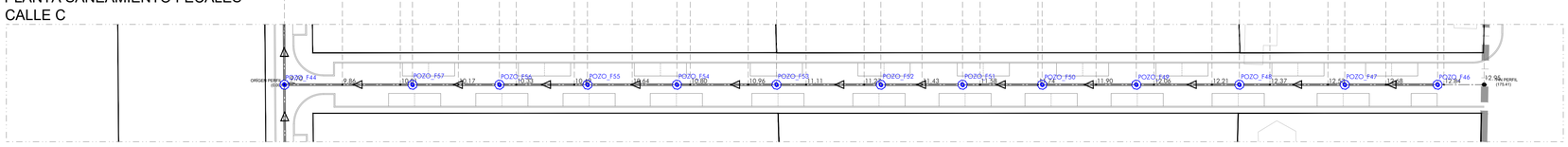
Rasante Terreno Modificado ——



Pendientes	P=18.07 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		P=15.72 ‰		
Profundidad Red Saneamiento	1.44	1.42	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	...	...
Cotas Rasante Hidráulica	8.26	8.43	8.61	8.65	8.77	8.88	8.93	9.09	9.12	9.24	9.36	9.40	9.56	9.63	9.71	9.87	9.92	10.03	10.14	10.19	10.34	10.35	10.50	10.61	10.66	10.81	10.89	10.97	11.13	11.17	11.28	11.42	...	...	...
Cotas Rasante Terreno Original	9.70	9.86	10.01	10.05	10.17	10.28	10.33	10.49	10.52	10.64	10.76	10.80	10.96	11.03	11.11	11.27	11.29	11.43	11.54	11.58	11.74	11.76	11.90	12.01	12.06	12.21	12.29	12.37	12.53	12.57	12.68	12.83	12.84	12.95	
Distancias a Origen	0.00	10.00	20.00	20.09	30.00	37.08	40.00	50.00	52.27	60.00	67.71	70.00	80.00	84.89	90.00	100.00	102.88	110.00	116.98	120.00	130.00	130.72	140.00	146.96	150.00	160.00	164.73	170.00	180.00	182.91	190.00	198.92	200.00	206.95	
Distancias Parciales	0.00	10.00	10.00	2.09	7.91	7.08	2.92	10.00	2.27	7.73	7.71	2.29	10.00	4.89	5.11	10.00	2.88	7.12	6.98	3.02	10.00	0.72	9.28	6.96	3.04	10.00	4.73	5.27	10.00	2.91	7.09	8.92	1.08	6.95	
Numeracion de Perfiles	P_F44	1	2	P_F57	3	P_F56	4	5	P_F55	6	P_F54	7	8	P_F53	9	10	P_F52	11	12	P_F51	13	P_F50	T4	15	16	P_F49	17	P_F48	18	19	P_F47	20	P_F46	21	22	



PLANTA SANEAMIENTO FECALES CALLE C



PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

PERFILES DE SANEAMIENTO DE FECALES 2/2

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Gómez
(488 COAC)

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

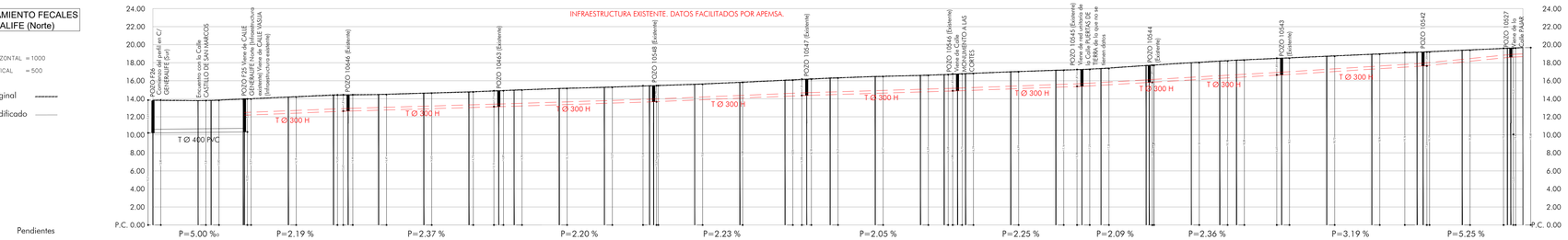
PLANO 16.2

Documento firmado por ISABEL RUIZ-GOMEZ el día 27/02/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios
Verifique este documento en el Punto de Acceso General de la AGE https://valide.redsara.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 170

PERFIL SANEAMIENTO FECALES
CALLE GENERALIFE (Norte)

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original
Rasante Terreno Modificado



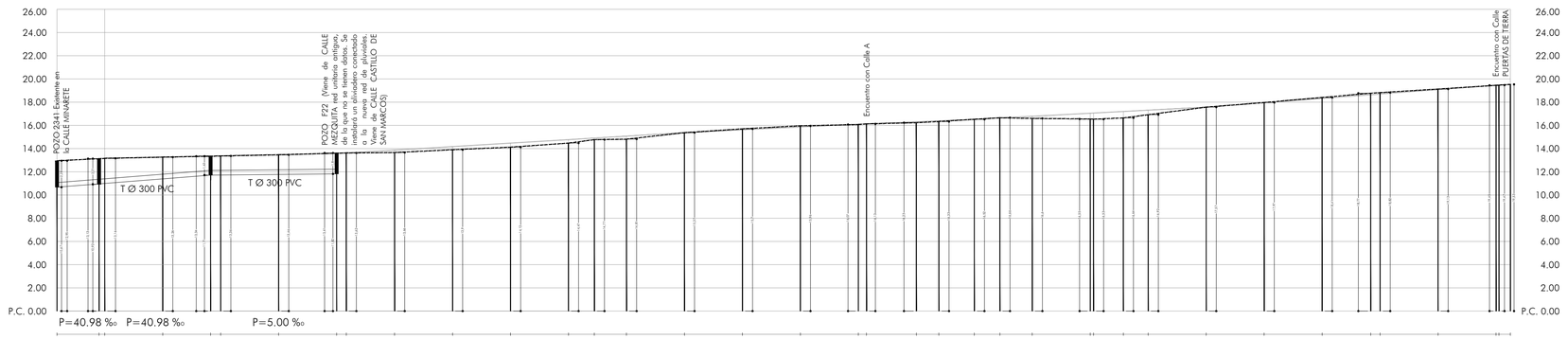
| | | |

PERFIL SANEAMIENTO FECALES CALLE MEZQUITA

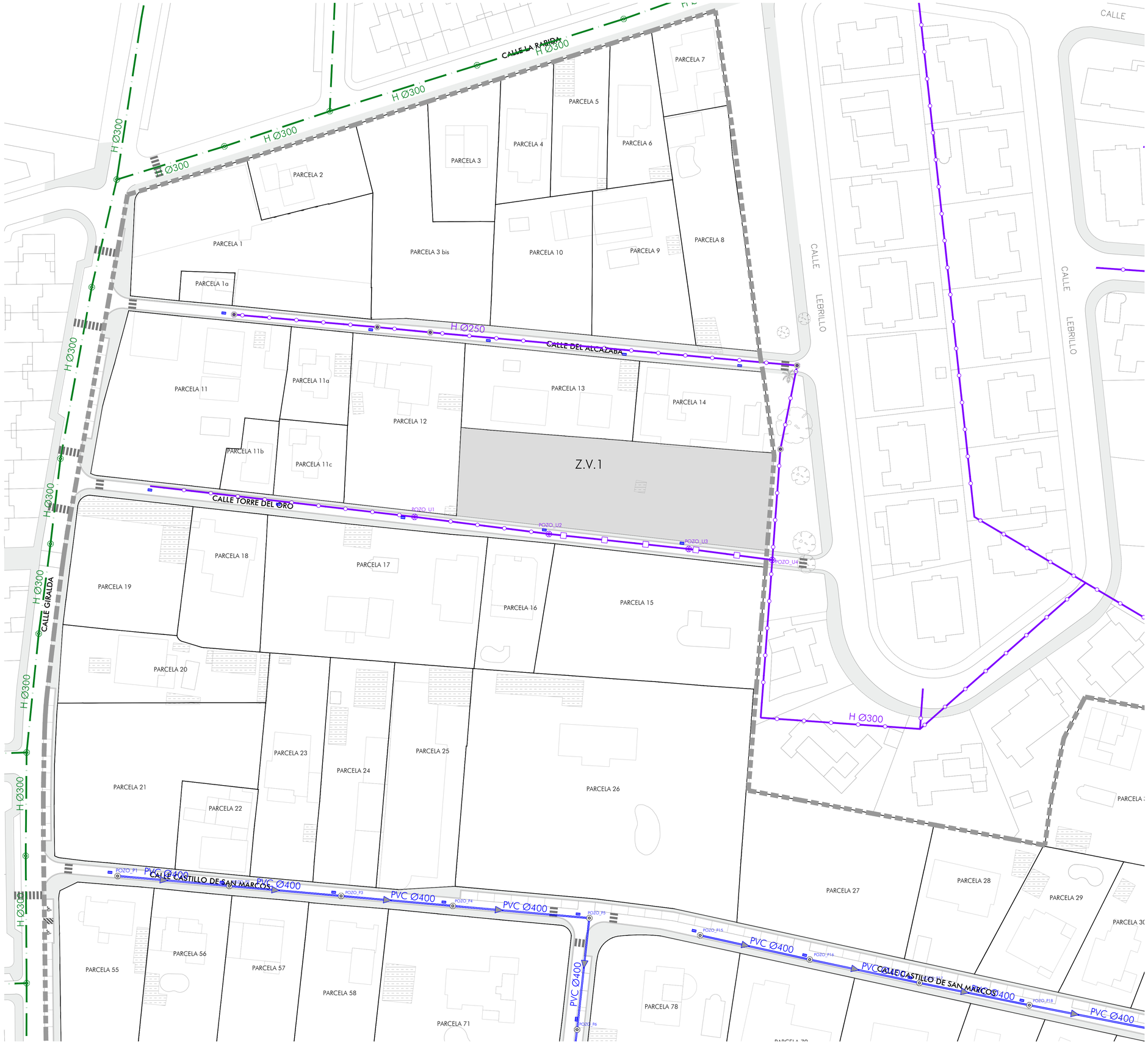
ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



| | | |



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



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.

PLANO 17

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

PRI

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO

Promotor:

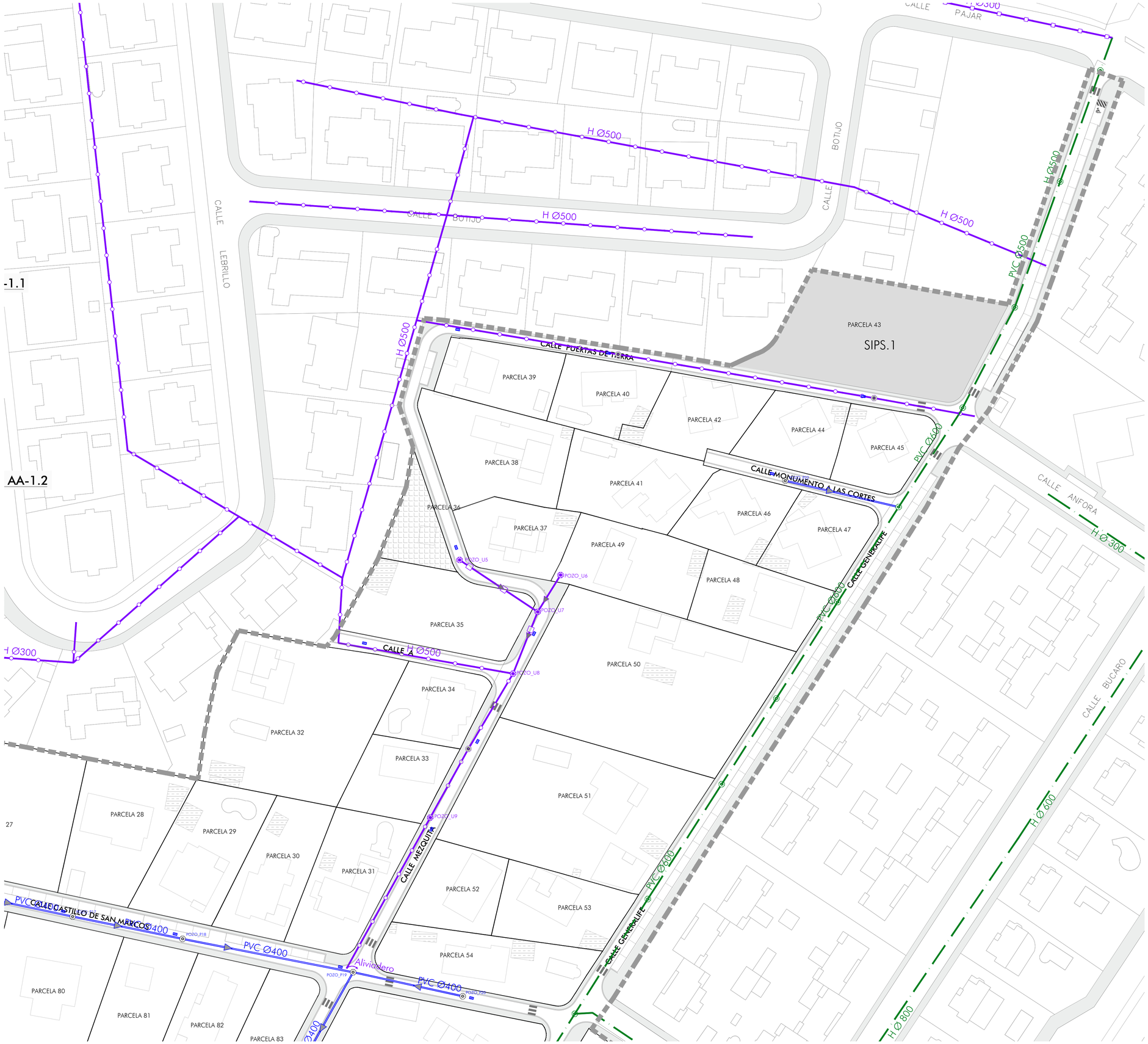
BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz
(488 C

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

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre. La autenticidad puede ser contrastada accediendo a la sede electrónica del Ministerio correspondiente.
Validación: https://sede.minhafp.gob.es/Validacion/es-ES/Paginas/Validacion.aspx
Página 126 de 170



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



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.

PLANO 17.2

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verro
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(468 C.O.A.A.M.)

Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Verificación en https://sede.elpuertodesantamaria.es (Página 127 de 170)



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



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.

PLANO 17

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 3

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(488 COAM)

Documento firmado electrónicamente por Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna el día 12/03/2026 a las 13:57:37 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.arquitectura.es/verificar con el código seguro de verificación: VISADO ELECTRÓNICO



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE PLUVIALES EXTERIOR
- RED UNITARIA EXISTENTE
- RED INTERIOR NUEVA DE PLUVIALES

- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO EXISTENTE
- POZO SANEAMIENTO PLUVIALES NUEVO
- POZO SANEAMIENTO UNITARIO NUEVO
- IMBORNAL SANEAMIENTO (SUMIDERO)



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.

PLANO 17

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/1.000

PRI

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA. PLUVIALES Y UNITARIO 4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Gómez
(488 COAC)

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

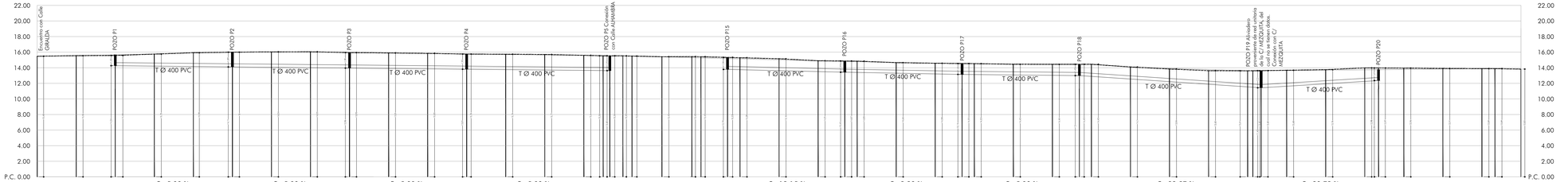
Este documento incorpora firma electrónica reconocida según la Ley 59/2003 de 19 de diciembre. Verifique la validez en https://sede.dipucadiz.es
Fecha y hora: 19/03/2026 13:47:42
Normativa: Real Decreto 1671/2009 de 6 de noviembre
Identificador: MDAyMzE=
Archivo Electrónico Único | Diputación Provincial de Cádiz | Servicio de Asistencia Municipal y Archivo Electrónico Único | Página 126 de 170

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original -------

Rasante Terreno Modificado ——



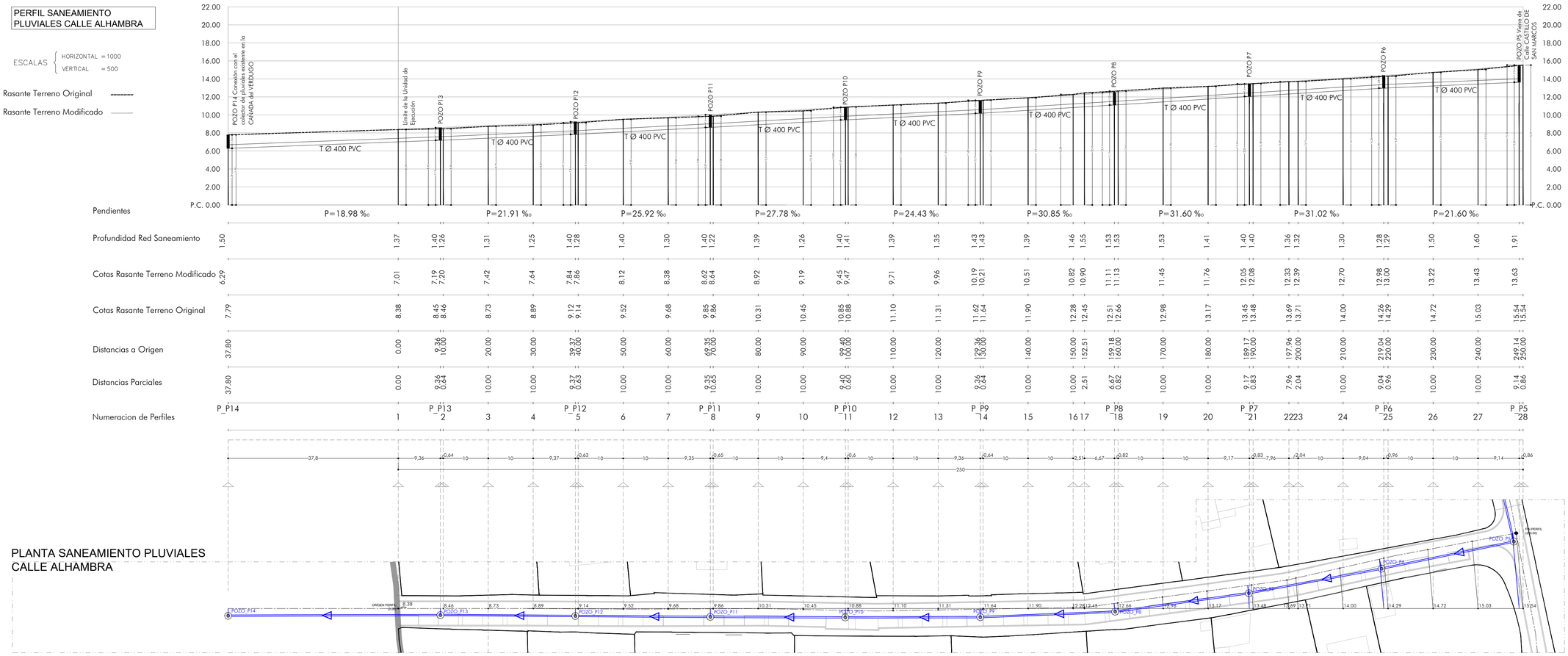
| | | |

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE ALHAMBRA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---------

Rasante Terreno Modificado ———



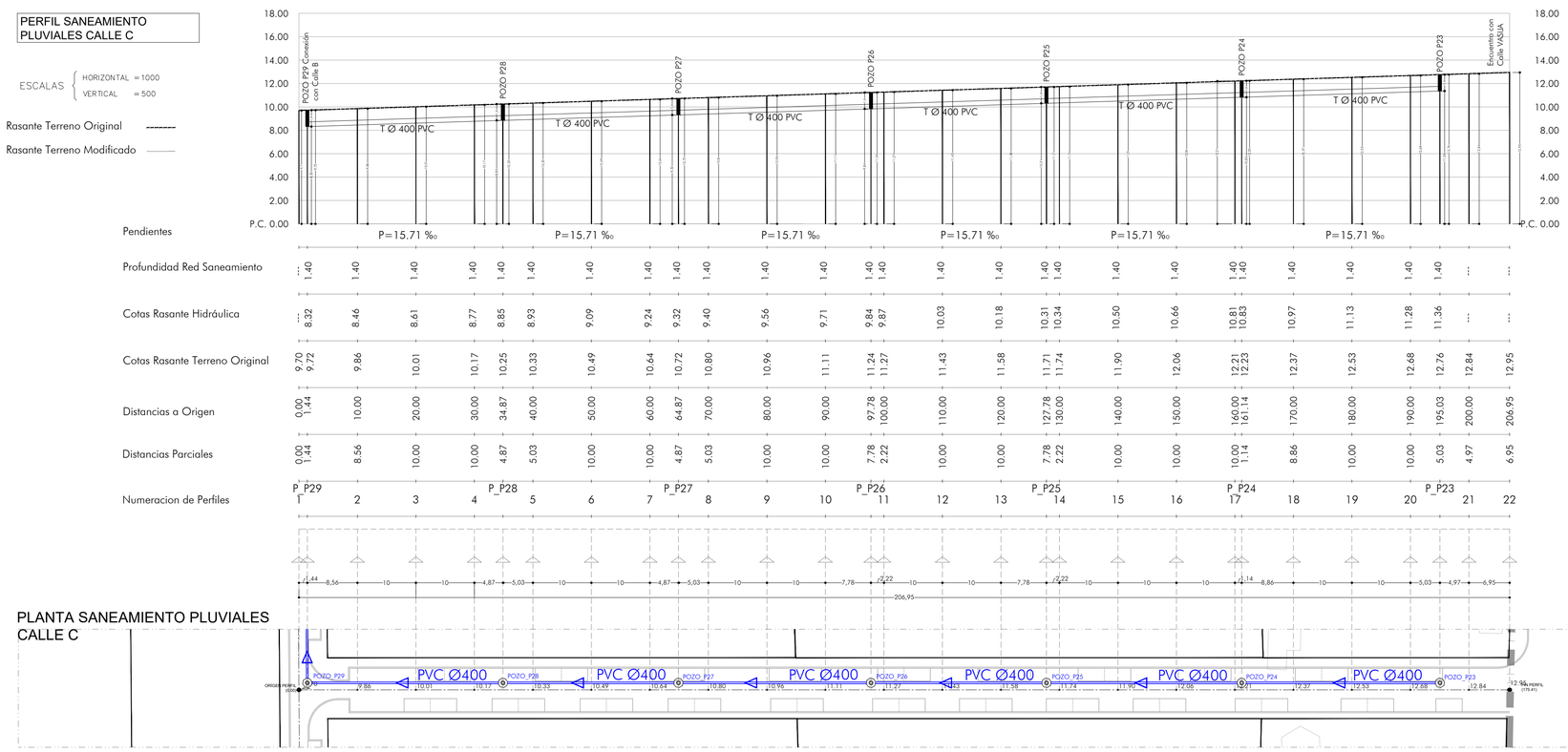
PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE ALHAMBRA

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE C

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---------

Rasante Terreno Modificado ———



PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/500

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

PERFILES DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES 2/2

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

Isabel Ruiz-Gallardo Bermúdez
(488 COAC)

P L A N O
18.2

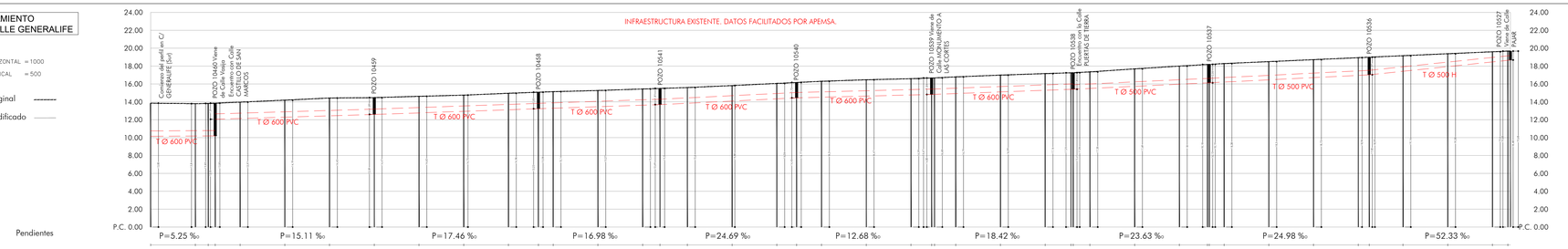
Documento firmado electrónicamente por Isabel Ruiz-Gallardo Bermúdez el día 27/03/2026 a las 13:47:47 con un certificado emitido por AC Representación. Verifique la validez de este documento en https://valide.redsara.es/valide/ Validación de firma electrónica y sellado de tiempo. Código Seguro de Verificación: FIRMA_ELECTRONICA_ISABEL_RUIZ_GALLARDO_BERMUDEZ. Página 131 de 170

PERFIL SANEAMIENTO
PLUVIALES CALLE GENERALIFE
(Norte)

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---------

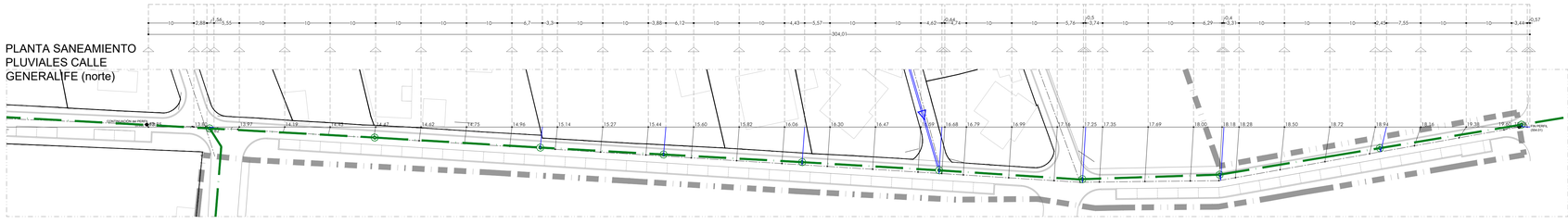
Rasante Terreno Modificado ———



Pendientes: P=5.25 ‰ | P=15.11 ‰ | P=17.46 ‰ | P=16.98 ‰ | P=24.69 ‰ | P=12.68 ‰ | P=18.42 ‰ | P=23.63 ‰ | P=24.98 ‰ | P=52.33 ‰

Numeracion de Perfiles	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
Profundidad Red Saneamiento		1.80					1.89				1.85			1.81		1.72				1.84				1.85				2.06				1.97				1.00
Cotas Rasante Hidráulica		12.05					12.59				13.23			13.69		14.45				14.83				15.41				16.13				17.02				18.68
Cotas Rasante Terreno Original	13.85	13.80	13.85	13.97	14.19	14.43	14.47	14.62	14.75	14.96	15.08	15.14	15.27	15.44	15.50	15.60	15.82	16.06	16.17	16.30	16.47	16.59	16.67 16.68	16.79	16.99	17.16	17.25 17.26	17.35	17.69	18.00	18.18 18.19	18.28	18.50	18.72	18.94 18.99	19.16	19.38	19.60	19.68 19.68
Distancias a Origen	250.00	260.00	266.88 274.44	280.00	290.00	300.00	310.00	320.00	330.00	336.70	340.00	350.00	360.00	363.88	370.00	380.00	390.00	394.43	400.00	410.00	420.00	434.62 425.26	430.00	440.00	450.00	455.76 456.26	460.00	470.00	480.00	486.29 486.60	490.00	500.00	510.00	520.00 522.45	530.00	540.00	550.00	553.44 554.01
Distancias Parciales	10.00	10.00	6.88 7.56	5.55	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6.70	3.30	10.00	10.00	3.88	6.12	10.00	10.00	4.43	5.57	10.00	10.00	4.62 0.64	4.74	10.00	10.00	5.76 0.50	3.74	10.00	10.00	6.29 0.31	3.31	10.00	10.00	10.00 2.45	10.00	10.00	10.00	3.44 0.57

PLANTA SANEAMIENTO
PLUVIALES CALLE
GENERALIFE (norte)

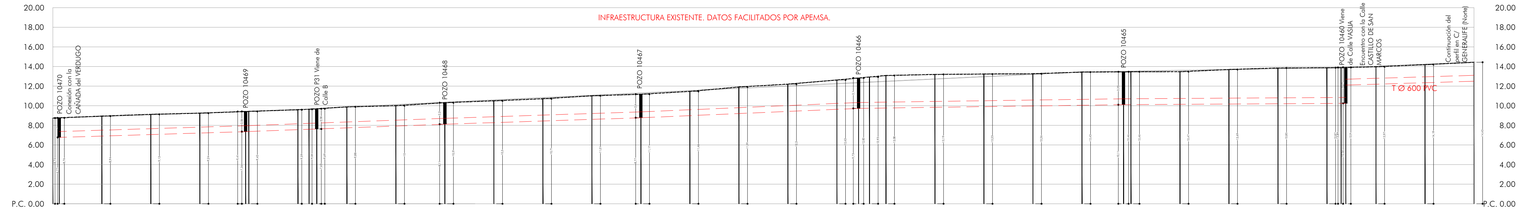


PERFIL SANEAMIENTO
PLUVIALES CALLE GENERALIFE
(sur)

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original ---------

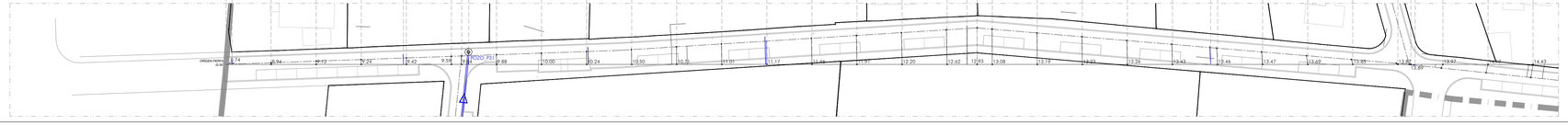
Rasante Terreno Modificado ———



Pendientes

Numeracion de Perfiles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Profundidad Red Saneamiento	2.00				2.06		2.06			2.20				2.40					3.10						3.35					3.67				
Cotas Rasante Hidráulica	6.77				7.36		7.63			8.11				8.77					9.73						10.11					10.24				
Cotas Rasante Terreno Original	8.74 8.76	8.94	9.12	9.24	9.42 9.42		9.59 9.60	9.68	9.88	10.00	10.31	10.50	10.71	11.01	11.17	11.46	11.91	12.20	12.62	12.83 12.93	13.08	13.19	13.23	13.26	13.43	13.46 13.46	13.47	13.69	13.85	13.87	13.89 13.90	13.97	14.19	14.43
Distancias a Origen	0.00 1.31	10.00	20.00	30.00	39.34 40.00		50.00 53.85	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	110.00	120.00	130.00	140.00	150.00	160.00	164.42 166.65	170.00	180.00	190.00	200.00	210.00	218.49 220.00	230.00	240.00	250.00	260.00	262.88 263.83	270.00	280.00	290.00
Distancias Parciales	0.00 1.31	10.00	10.00	10.00	9.34 0.66		10.00 3.85	7.22	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	4.42 2.23	3.35	10.00	10.00	10.00	10.00	8.49 1.51	10.00	10.00	10.00	10.00	2.88 0.95	6.16	10.00	10.00

PLANTA SANEAMIENTO PLUVIALES
CALLE GENERALIFE (sur)



PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.Pla. 3 Uni.Vertical

PERFILES DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES 3/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitectos:

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

Isabel Rubio Bretones
[488 COAC]

P L A

18

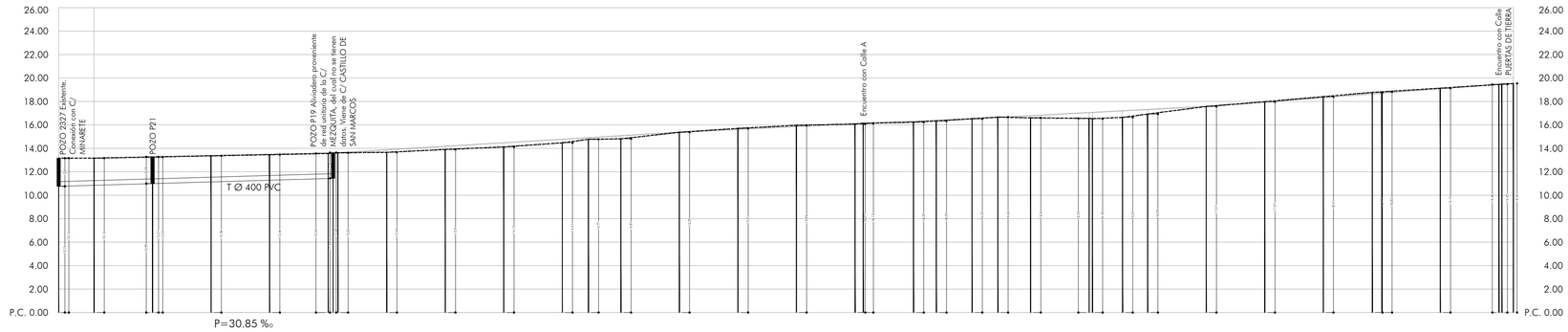
Este documento incorpora firma electrónica reconocida y un sello de tiempo cualificado. La autenticidad e integridad del documento se puede comprobar en https://sede.fnmt.gob.es/

PERFIL SANEAMIENTO PLUVIALES CALLE MEZQUITA

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 500

Rasante Terreno Original

Rasante Terreno Modificado



| | | |

CALLE LA RABIDA

FC Ø60

PARCELA 1

PARCELA 1a

PARCELA 2

PARCELA 3

PARCELA 3 bis

PARCELA 4

PARCELA 5

PARCELA 6

PARCELA 7

PARCELA 8

PARCELA 9

PARCELA 10

FC Ø150

CALLE LEBRILLO

FD Ø100

CALLE DEL ALCAZABA

PARCELA 11

PARCELA 11a

PARCELA 11b

PARCELA 11c

PARCELA 12

PARCELA 13

PARCELA 14

Z.V.1

CALLE TORRE DEL ORO

PE Ø63

FD Ø100

PARCELA 15

PARCELA 16

PARCELA 17

PARCELA 18

PARCELA 19

CALLE GIRALDA

PARCELA 20

PARCELA 21

PARCELA 22

PARCELA 23

PARCELA 24

PARCELA 25

PARCELA 26

PARCELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PARCELA 55

PARCELA 56

PARCELA 57

PARCELA 58

PARCELA 71

PARCELA 78

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



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.

PLANO 19

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Ruiz Vázquez
[488 COA Cádiz]

Documento firmado electrónicamente por ISABEL RUIZ VAZQUEZ el día 27/03/2026 a las 13:37:47 (hora peninsular). Para verificar la integridad del documento acceda a la Sede Electrónica del Catastro (https://www.sedecatastro.gob.es) e introduzca el código seguro de verificación (CSV) 9HEZ6XXWZZ

AA-1.1

AA-1.2

CALLE LEBRILLO

CALLE BOTIJO

CALLE BOTIJO

FC Ø150

FC Ø150

FC Ø150

FD Ø100

PARCELA 43

SIPS.1

CALLE PUERTAS DE TIERRA

FD Ø100

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

FD Ø100

PARCELA 38

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

PE Ø63

PARCELA 41

PARCELA 36

PARCELA 46

PARCELA 47

CALLE ANFORA

PARCELA 37

PARCELA 49

CALLE GENERALIFE

PARCELA 48

PARCELA 35

CALLE A

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PE Ø63

FD Ø100

CALLE BUCARO

CELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

CALLE MEZQUITA

PE Ø63

PARCELA 52

PARCELA 53

FD Ø100

FD Ø100

FD Ø100

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PE Ø63

CALLE GENERALIFE

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

CALLE DE LA CATEDRAI

CALLE VASIJA

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



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 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 2/2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

PLANO 19

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre de Firma Electrónica y Real Decreto-Ley 14/1999 de 17 de septiembre sobre firma electrónica. Puede verificar su validez en la sede electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Gestiona | Página 156 de 170

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

PE Ø63

FD Ø100

CALLE GIRALDA

CALLE ALHAMBRA

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE MINARETE

PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 61
PARCELA 62
PARCELA 63
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 66
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 67 bis
PARCELA 68
PARCELA 69
PARCELA 70
PARCELA 70a
PARCELA 71
PARCELA 72
PARCELA 73
PARCELA 74
PARCELA 75
PARCELA 76
PARCELA 76a
PARCELA 76b
PARCELA 77
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91

FD Ø150

FDB Ø400

LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



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.

PLANO 19

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 3.2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Vázquez
(488 COA Cádiz)

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de Isabel Ruiz Vázquez con NIF ***2***** a las 13:27:24 del 27/02/2026
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1.



LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (PROPUESTO)

SIMBOLOGÍA

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR NUEVA DE FUNDICION DUCTIL ø 100 ó 63 (FD ø 100 ó PE ø 63)
- RAMAL DE ACOMETIDA Y RED PARALELA DE POLIETILENO BAJA DENSIDAD PROYECTADO ø63 (PE32 ø 63)
- VÁLVULA DE COMPUERTA EN ARQUETA EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA NUEVA EN ARQUETA
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- ARMARIO ACOMETIDA ABASTECIMIENTO DE AGUA NUEVO
- HIDRANTE ø 100 ENTERRADO
- BOCA DE RIEGO 40mm
- DESAGÜE HORIZONTAL A LA RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES



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 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA 4.4

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bermúdez
(488 C

PLANO Nº 19.4

Documento firmado electrónicamente por Isabel Ruiz-Berdejo Bermúdez el día 27/04/2026 a las 12:47:27 (CEST) en el cargo de Arquitecto Colegiado | Página 127 de 170.

SUMINISTROS ACTUALMENTE CON SERVICIO RED BT SUBTERRÁNEA
NO SE PROYECTA ACTUACIÓN SOBRE ELLOS

CALLE LA RABIDA

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
Z.V.1
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78
PARCELA 79

CALLE DEL ALCAZABA
CALLE TORRE DEL ORO
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE GIRALDA
CALLE LEBRILLO
CALLE LEBRILLO
E ARTEMISA

3 TUBOS

LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



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 20

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz
(488 C

Doc. verificable en https://sede.dipucadiz.es mediante CSV:A2ZMXQ5YYJ4ZMXQ5YYJ4ZMXQ5 - Normativa reguladora: Ordenanza Reguladora del Archivo Municipal de Gestión y Página 138 de 370

1.1

AA-1.2

CALLE BOTIJO

CALLE LEBRILLO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE GENERALIFE

CALLE A

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE ANFORA

CALLE BUCARO

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



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.

PLANO 20

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verde
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 2.A

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz
(488 C

Este documento incorporado al expediente electrónico con CSV: 31761...
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 170.



SIMBOLOGÍA

LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



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.

PLANO 20.3

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María
S-CN- 3 La Valenciana
RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 3.2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(488 COAM)

Doc. verificable en https://sede.elpuertodesantamaria.es con el código seguro de verificación (CSV) 28021E3A3W0Z2Y4Y2Y3Y2Y3Y2Y3



LEYENDA CANALIZACIONES RED ELÉCTRICA (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD
- CANALIZACIÓN PROYECTADA TUBO DE PVC DE 160mmØ. BT
- CANALIZACIÓN EXISTENTE TUBO DE PVC .BT



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.

PLANO 20.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María
S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CANALIZACIONES 4/5

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Gómez
(468 COAM)

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

Documento firmado por Isabel Ruiz Gómez el 02/03/2026 Verificación en https://sedipualba.cartagena.es/ Validez en https://sedipualba.cartagena.es/ Página 144 de 170

SUMINISTROS ACTUALMENTE CON SERVICIO RED BT SUBTERRÁNEA
NO SE PROYECTA ACTUACIÓN SOBRE ELLOS

CALLE LA RABIDA

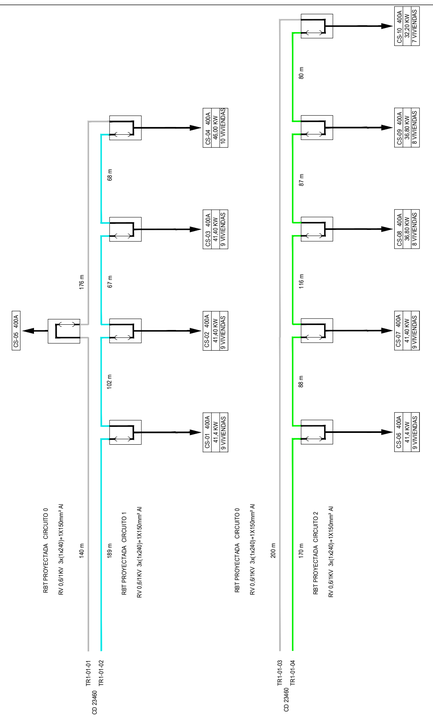
PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78

Z.V.1

CALLE DEL ALCAZABA
CALLE TORRE DEL ORO
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
CALLE GIRALDA
CALLE LEBRILLO
CALLE LEBRILLO
E ARTEMISA

AA-1.1
AA-1.2





LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460	CD 71046
CIRCUITO 0 : TR1-01-01	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
CIRCUITO 1 : TR1-01-02	CIRCUITO 3 : TR1-01-02
CIRCUITO 0 : TR1-01-03	CD 23461
CIRCUITO 2 : TR1-01-04	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
CIRCUITO 0 : TR2-01-03	CIRCUITO 5 : TR1-01-02
CIRCUITO 4 : TR2-01-04	CIRCUITO 0 : TR1-01-01
	CIRCUITO 6 : TR1-01-02

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.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

PLANO 21

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verro
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz) el 19/02/2026
Verificación: https://sede.elpuertodesantamaria.es/verifirma/code/XXXXXXXXXX
Isabel Ruiz Ramos (ASESORA JURIDICA) | Página 142 de 170



-1.1

AA-1.2

. 27

CALLE BOTIJO

CALLE BOTIJO

CALLE LEBRILLO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE GENERALIFE

CALLE A

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GENERALIFE

CALLE ANFORA

CALLE BUCARO

CALLE

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

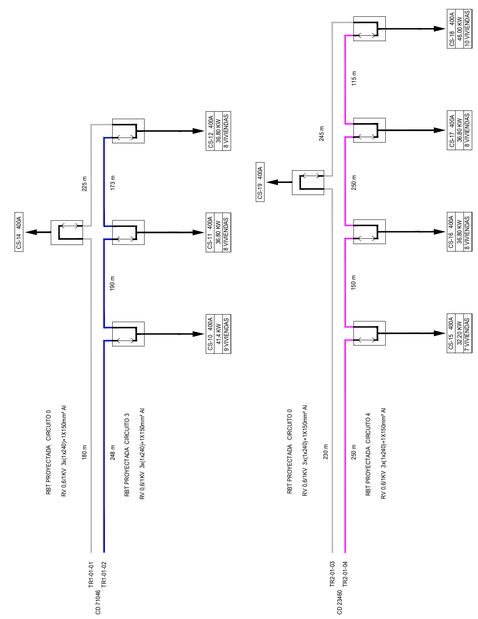
PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84



LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 1 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-03
- CIRCUITO 2 : TR1-01-04
- CIRCUITO 0 : TR2-01-03
- CIRCUITO 4 : TR2-01-04

CD 71046
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 3 : TR1-01-02

CD 23461
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 5 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 6 : TR1-01-02

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.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS 2

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

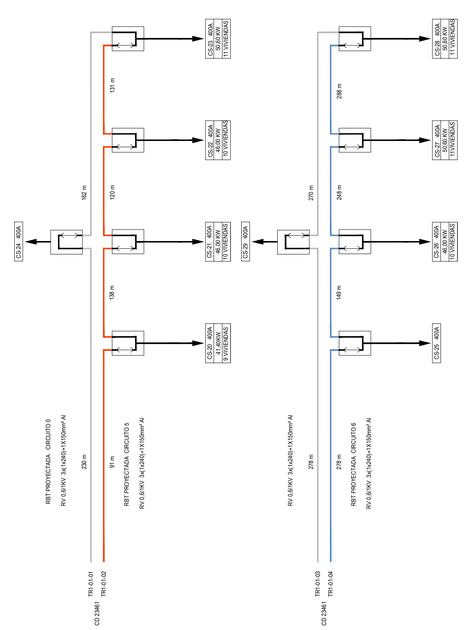
Arquitecto:

Isabel Ruiz-Gómez
(488 COAC)

PLANO 21

Con validez oficial según Art.21.1.b) y Art.27.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas | Gestiona | Página 143 de 170





LEYENDA RED ELÉCTRICA RBT CIRCUITOS (PROPUESTA)

SIMBOLOGÍA

- CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-2 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, SOBRE BASE DE HORMIGON DE 150 mm DE ESPESOR, PROYECTADA
- ARQUETA DE REGISTRO TIPO A-1 DE ENDESA, EXISTENTE
- CAJA DE SECCIONAMIENTO DE 400A PROYECTADA
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA EXISTENTE SOBRE LA QUE NO SE PROYECTA ACTUACIÓN CPM-1 D2
- CAJA DE PROTECCIÓN Y MEDIDA NUEVA CPM-1 D2
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE BAJA MEDIANTE PICA A TIERRA DE COBRE DE 2 MTS. DE LONGITUD

LINEAS SUBTERRANEA PROYECTADA CON CONDUCTOR UNIPOLAR DE ALUMINIO RV 0.6/1KV 3(1x240)+1x150mm² DE SECCION, CANALIZADOS BAJO TUBO EXISTENTE DE PVC RIGIDO DE 160mmØ, ALOJADOS EN ZANJA A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.60 METROS EN ACERA Y A UNA PROFUNDIDAD MINIMA DE 0.80 METROS EN CALZADA.

CD 23460
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 1 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-03
- CIRCUITO 2 : TR1-01-04
- CIRCUITO 0 : TR2-01-03
- CIRCUITO 4 : TR2-01-04

CD 71046
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 3 : TR1-01-02

CD 23461
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 5 : TR1-01-02
- CIRCUITO 0 : TR1-01-01
- CIRCUITO 6 : TR1-01-02

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.

NOTA:
De las acometidas representadas, se realizarán aquellas no existentes, o las existentes que no cumplan con la normativa aplicable.

PLANO 21

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verde
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
RED ELECTRICA DE BT. CIRCUITOS

Promotor:

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

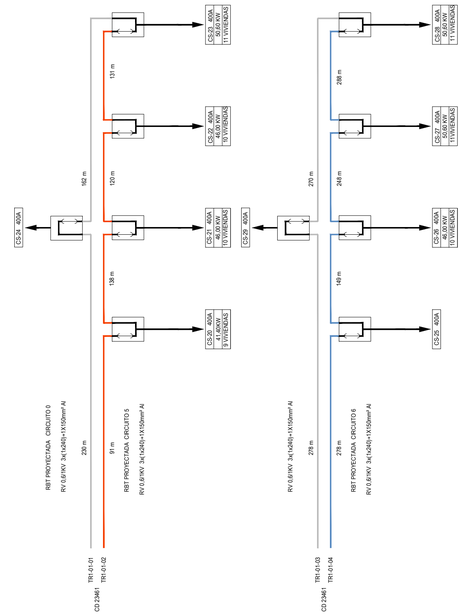
Arquitecto:

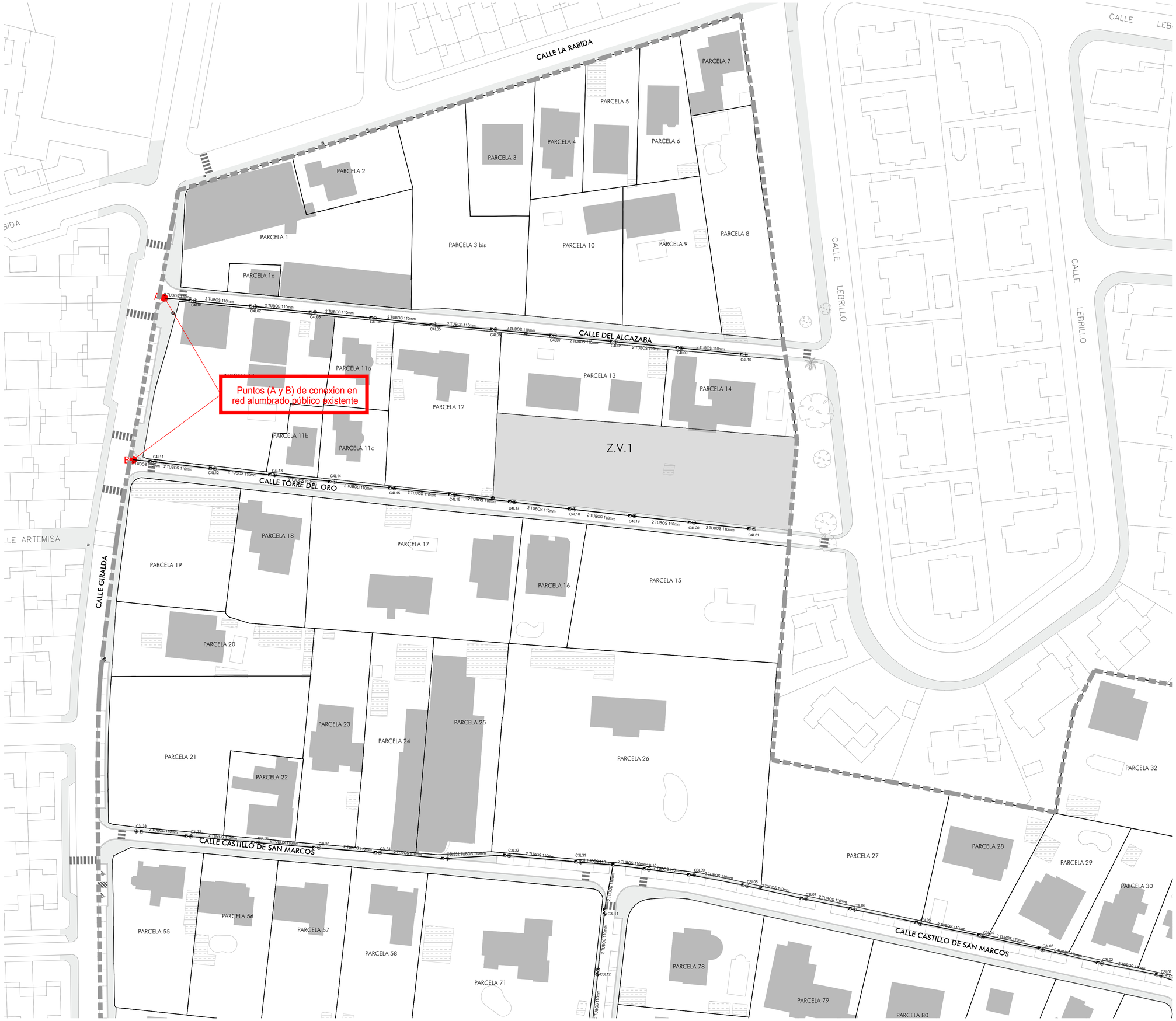
BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bermejo
(488 COAM)

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre de Firma Electrónica. Puede verificar su validez en la sede electrónica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Gestiona | Página 144 de 170


RCELA 77
A 76
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 84
PARCELA 85
PARCELA 86
PARCELA 87
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 92
PARCELA 93.1
PARCELA 93.2
PARCELA 93.3
PARCELA 93.4
PARCELA 93.5
PARCELA 94.1
PARCELA 94.2
SIPS.2
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE VASIJA
CALLE MINARETE
CALLE GENRALIFE
CALLE C
CALLE C
CALLE B
Zona Verde Privada
CARRETERA N-IV DE MA
RBT EXISTENTE


CS-24 400A
CS-25 400A
CS-26 400A
CS-27 400A
CS-28 400A
CS-29 400A
CS-30 400A
CS-31 400A
CS-32 400A
CS-33 400A
CS-34 400A
CS-35 400A
CS-36 400A
CS-37 400A
CS-38 400A
CS-39 400A
CS-40 400A
CS-41 400A
CS-42 400A
CS-43 400A
CS-44 400A



LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO (CPM)



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.

PLANO 22

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO, CANALIZACIONES

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bermejo
(488 COAM)

Cod. Validación: 6WZ2LWAZDQXWBLZ
Verificación en https://elportaldelarquitecto.coam.es
Documento firmado digitalmente el 19/03/2026 por Isabel Ruiz-Berdejo Bermejo



LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



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.

PLANO 22

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verde
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO, CANALIZACIONES 2

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Zorrilla Ortiz
(488 COAM)

Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en el Archivo Electrónico de Documentos. Fecha de archivo: 27/02/2026 Verificable en https://sede.elpuertodesantamaria.es/verifirma/ mediante el código seguro de verificación (CSV) 4MXZ2LPQ2WUZ

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



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 22

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO, CANALIZACIONES 3.4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz
(488 C

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

Este documento incorporado al expediente electrónico con CSV 402...
Verificación en https://sede.elpuertodesantamaria.es/portalciudadano/verifyDocs.do
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 370



LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



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.

PLANO 22.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

ALUMBRADO PÚBLICO. CANALIZACIONES 4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz
(488 C

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

Documento firmado por: Isabel Ruiz Gonzalez
Declaración de Prácticas de Identificación y Certificación de Sede Electrónica del Catastro | Página 1 de 1

CALLE LA RABIDA

PARCELA 1
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 1a
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78

Z.V.1

CALLE DEL ALCAZABA
C4L01 C4L02 C4L03 C4L04 C4L05 C4L06 C4L07 C4L08 C4L09 C4L10

CALLE TORRE DEL ORO
C4L11 C4L12 C4L13 C4L14 C4L15 C4L16 C4L17 C4L18 C4L19 C4L20 C4L21

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS
C3L38 C3L37 C3L36 C3L35 C3L34 C3L33 C3L32 C3L31 C3L10 C3L09 C3L08 C3L07 C3L06 C3L05 C3L04 C3L03 C3L11 C3L12

CALLE GIRALDA

CALLE LEBRILLO

CALLE LEBRILLO

CALLE ARTEMISA

AA-1.1

AA-1.2

A

B

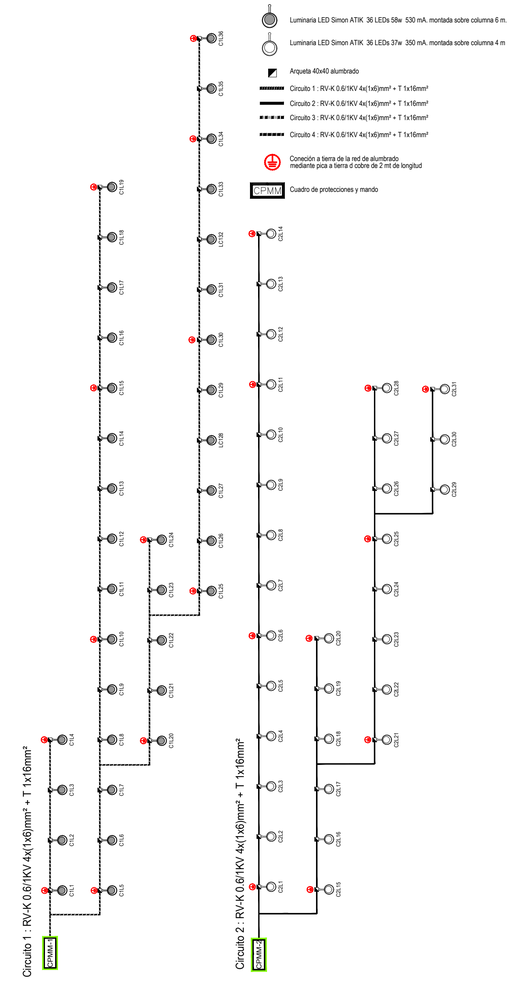
Puntos (A y B) de conexion en red alumbrado público existente



LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLANO 23

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verro
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO, CIRCUITOS

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Valencia
(458 C.O.A.A.T. Cádiz)

Documento firmado digitalmente por ISABEL RUIZ-BERDEJO VALENCIA
Verificación: https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/ | Página 160 de 170



AA-1.1

AA-1.2

CALLE LEBRILLO

CALLE BOTIJO

CALLE BOTIJO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE GENERALIFE

CALLE ANFORA

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE BUCARO

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

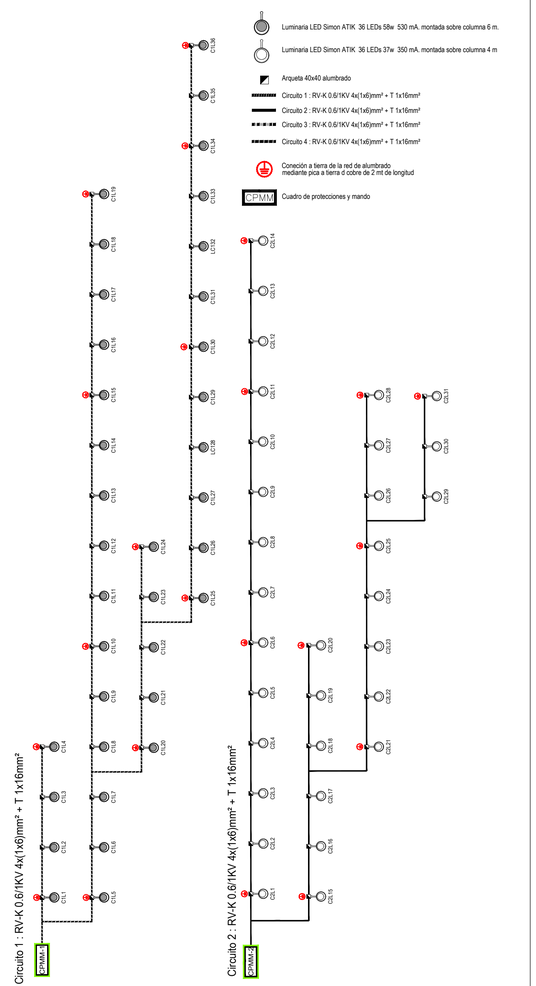
PARCELA 84

C2L04 C2L05 C2L06 C2L07 C2L08 C2L09 C2L10 C2L11 C2L03 C2L02 C2L14 C2L13 C2L12 C2L01 C2L15 C2L16 C2L20 C2L19 C2L18 C2L17 C2L21 C2L22 C2L23 C2L24 C2L25 C2L29 C2L30 C2L31 C2L26 C2L27 G1L19 C3L06 C3L05 C3L04 C3L03 C3L02 C3L01

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026 EXP: 454 - 2015

Promotor:

Cañada del Verde
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 2/4

BRB ARQUITECTURA

Arq. Isabel Ruiz-Cabello Gallardo

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

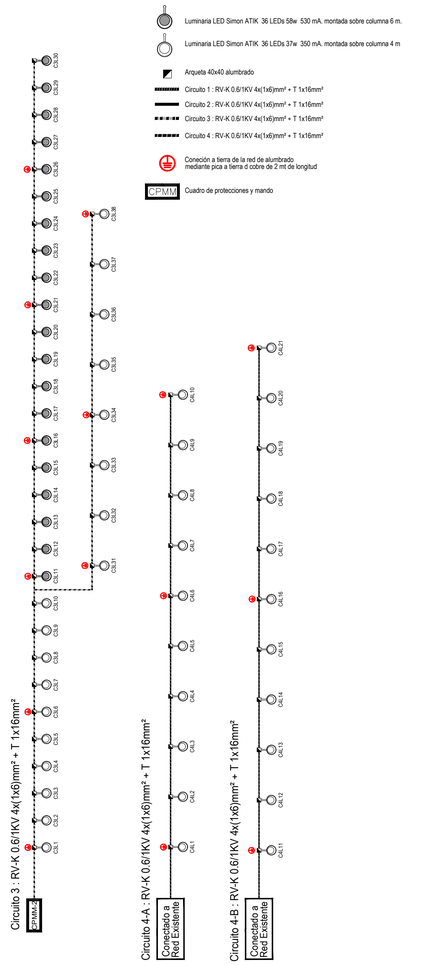
PLANO 23

Isabel Ruiz-Cabello Gallardo (488 C... Fecha y hora: 2026.03.31 13:47:22 +02'00' Motivo: Declaración de autenticidad e integridad Ubicación: Cañada del Verde, El Puerto de Santa María (Cádiz) Contacto | Página 161 de 170

LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO





PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 3 Y 4

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Gallardón Jiménez
(488 COAM)

PLANO 23

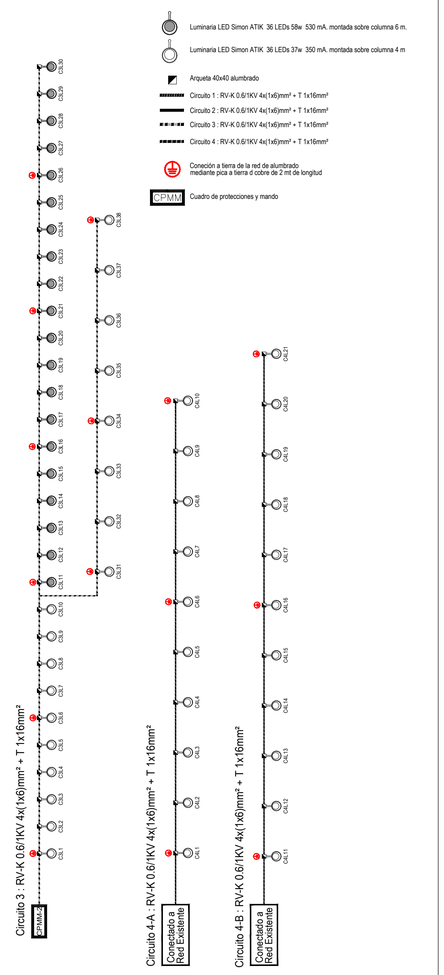
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre. La autenticidad de este documento puede comprobarse en la sede electrónica del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Cádiz en la dirección https://sede.coaatcadiz.es/verificardocumentos mediante el código seguro de verificación (CSV) 9WVEZ8ZZ2KWZ7ZZ



LEYENDA RED DE ALUMBRADO (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 58 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 6m.
- LUMINARIA LED Simón ATIK 36 LEDs 37 w 530 mA. MONTADA EN COLUMNA 4m.
- ARQUETA 40x40 ALUMBRADO
- CIRCUITO 1 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 2 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 3 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- CIRCUITO 4 RV-K 0.6/1KV 4x(1x6)mm² + T 1x16mm²
- TUBO Ø110 MM TENDIDO EN ZANJA
- CONEXIÓN A TIERRA DE LA RED DE ALUMBRADO, MEDIANTE PICA DE COBRE A TIERRA DE LONGITUD 2m.
- CPMM CUADRO DE PROTECCIONES Y MANDO



PLAN 23-4

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PÚBLICO. CIRCUITOS 4 A-B

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(488 COAM)

Este documento es propiedad de BRB ARQUITECTURA y no puede ser reproducido ni total ni parcialmente sin su autorización. Queda prohibido su uso, distribución o modificación sin consentimiento expreso. Protección de datos según RGPD (UE) 2016/679 y LOPDGDD 3/2018.

CALLE LA RABIDA

CALLE LE

CALLE LEBRILLO

CALLE LEBRILLO

ABIDA

ALLE ARTEMISA

CALLE GIRALDA

PARCELA 1
PARCELA 1a
PARCELA 2
PARCELA 3
PARCELA 3 bis
PARCELA 4
PARCELA 5
PARCELA 6
PARCELA 7
PARCELA 8
PARCELA 9
PARCELA 10
PARCELA 11
PARCELA 11a
PARCELA 11b
PARCELA 11c
PARCELA 12
PARCELA 13
PARCELA 14
PARCELA 15
PARCELA 16
PARCELA 17
PARCELA 18
PARCELA 19
PARCELA 20
PARCELA 21
PARCELA 22
PARCELA 23
PARCELA 24
PARCELA 25
PARCELA 26
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 32
PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 71
PARCELA 78
PARCELA 79

Z.V.1

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE TORRE DEL ORO

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

Arqueta D H-II
2c PVC63mm
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
Arqueta D H-II
2c PVC63mm
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
2c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta D H-II
2c PVC110
Pedestal de distribución
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
Arqueta D H-II
Intercalada sobre CAN existente
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta M H-III
3c PVC63mm
3c PVC63mm
4c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
Pedestal de distribución
4c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
3c PVC63mm
Arqueta M H-III
Arqueta DM H-II
4c PVC63mm
Arqueta M H-III
4c PVC

LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA



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.

PLANO 24

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA

Promotor:

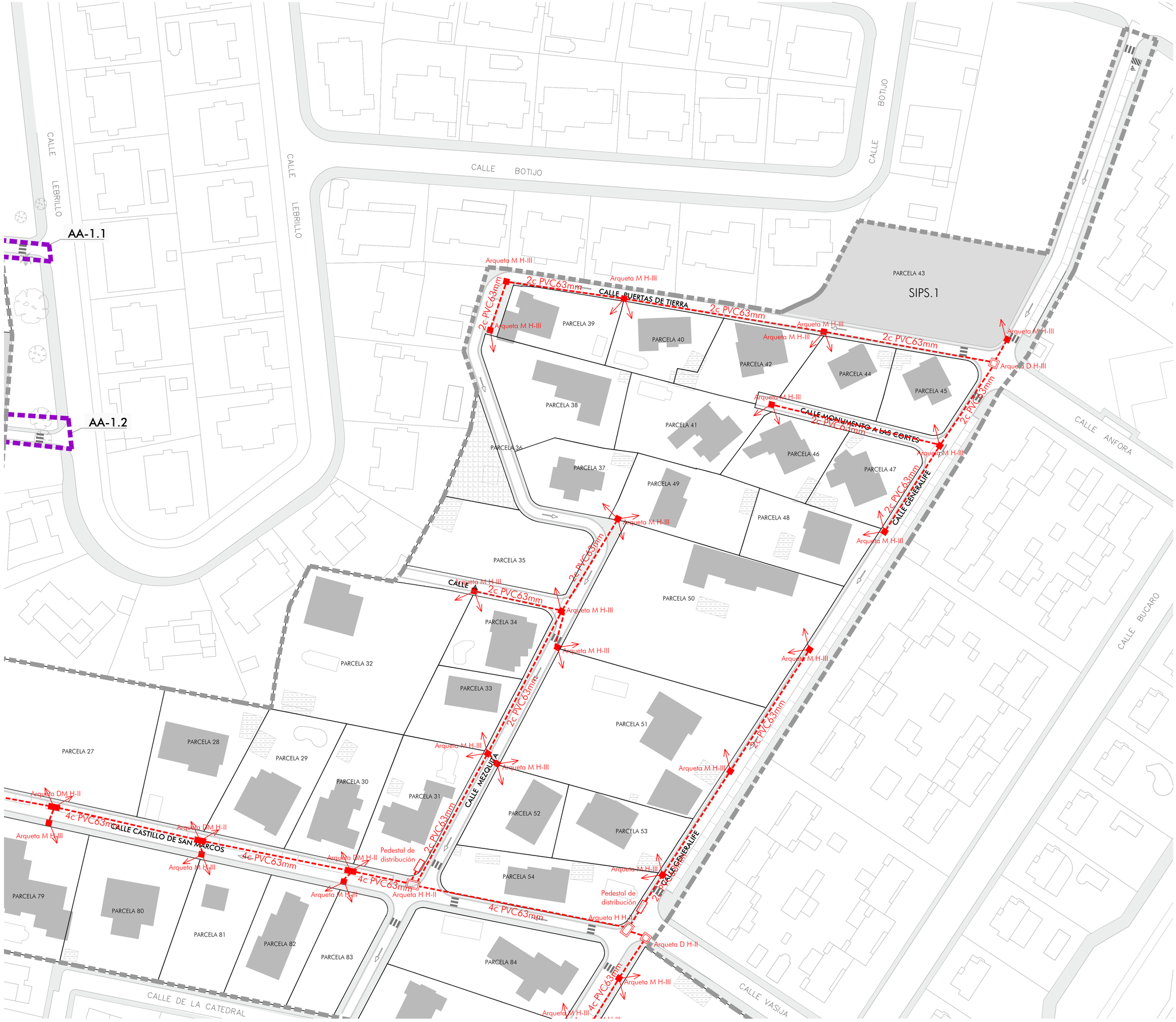
BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Ruiz
(488 C

Doc. verificable en https://sede.dipucadiz.es
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 170



LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA

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.

PLANO 24

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN 3 La Valenciana (UE1 y UE2)

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA 2.2

Promotor: BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

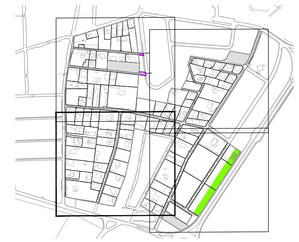
JUNTAS DE COMPENSACIÓN S CN 3 LA VALENCIANA (UE1 y UE2)

Isabel Rubio Cabeza (488 COAC)
Verificador: Isabel Rubio Cabeza (488 COAC)
Verificado: 08/04/2026 13:17:22 - Validez: Documento válido para Información Pública
Este documento incorporado al expediente electrónico de Información Pública con fecha 8/4/2026 13:17:22 | Página 166 de 170.

LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA



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 1/500

PRI Marzo 2026 EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo, El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA 3.2

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Ruiz-Zorrilla Ortiz (488 COAC)

PLANO 24

Doc. verificable en https://sede.dipucadiz.es mediante CSV:2026_1_24_0_WMZ2_2_1_1_1

PARCELA 77
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 84
PARCELA 76
PARCELA 85
PARCELA 76a
PARCELA 86
PARCELA 94.1
PARCELA 76b
PARCELA 87
PARCELA 93.1
PARCELA 94.2
PARCELA 88
PARCELA 93.3
PARCELA 93.2
PARCELA 89
PARCELA 93.4
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 92
PARCELA 93.5
SIPS.2
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE VASIJA
CALLE MINARETE
CALLE GENIRALIFE
CALLE C
CALLE D
Zona Verde Privada
CARRETERA N-IV DE MA
Arqueta D H-II
Arqueta M H-III
4c PVC63mm
2c PVC63mm
2c PVC63mm2c PVC63mm
2c PVC110
Pedestal de distribución

LEYENDA RED DE TELEFONÍA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PEDESTAL PARA ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN (se terminan 6c.PVC Ø63)
- ARQUETA D H-II
- ARQUETA H H-II
- ARQUETA M H-III
- ARQUETA DM H-II
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE 2 CONDUCTOS PVC 110 + TRITUBO
- PRISMA DE CANALIZACIÓN DE CONDUCTOS PVC 63 (2, 3 Ó 4, SEGÚN SE INDIQUE)
- ACOMETIDA A VIVIENDA



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.

PLANO 24

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI

Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA 4.2

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz Cabello
(488 COAC)

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

Documento firmado por RUIZ CABELLO ISABEL - 31724488Z
Fecha y hora: 26/03/2026 14:47:48
Validez del documento: Puede verificar la integridad de este documento en el Portal Público Corporativo | Página 157 de 170.

CALLE LA RABIDA

CALLE LEBRILLO

CALLE LEBRILLO

CALLE DEL ALCAZABA

CALLE TORRE DEL ORO

CALLE GIRALDA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

ALLE ARTEMISA

ABIDA

PARCELA 1

PARCELA 1a

PARCELA 2

PARCELA 3

PARCELA 3 bis

PARCELA 4

PARCELA 5

PARCELA 6

PARCELA 7

PARCELA 8

PARCELA 9

PARCELA 10

PARCELA 11

PARCELA 11a

PARCELA 11b

PARCELA 11c

PARCELA 12

PARCELA 13

PARCELA 14

Z.V.1

PARCELA 15

PARCELA 16

PARCELA 17

PARCELA 18

PARCELA 19

PARCELA 20

PARCELA 21

PARCELA 22

PARCELA 23

PARCELA 24

PARCELA 25

PARCELA 26

PARCELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 32

PARCELA 55

PARCELA 56

PARCELA 57

PARCELA 58

PARCELA 71

PARCELA 78

PARCELA 79

PARCELA 80

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

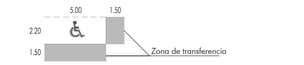
LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 232 uds | Plazas adaptadas: 7 ud





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 1/500

PRI

Marzo 2026

EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD

PLA 25

Promotor:

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

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Gómez
(488 COAM)

Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de documento electrónico archivado en el Portal Público Gestiona | Página 168 de 170
Fecha y hora de la firma: 27/03/2026 13:57:11
Verificación: https://portalpublico.gestiona.es/verifirma/

AA-1.1

AA-1.2

CALLE LEBRILLO

CALLE BOTIJO

CALLE PUERTAS DE TIERRA

CALLE MONUMENTO A LAS CORTES

CALLE GENERALIFE

CALLE A

CALLE MEZQUITA

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE ANFORA

CALLE BUCARO

CALLE VASIJA

PARCELA 43

SIPS.1

PARCELA 39

PARCELA 40

PARCELA 42

PARCELA 44

PARCELA 45

PARCELA 38

PARCELA 41

PARCELA 46

PARCELA 47

PARCELA 36

PARCELA 37

PARCELA 49

PARCELA 48

PARCELA 35

PARCELA 50

PARCELA 34

PARCELA 32

PARCELA 33

PARCELA 51

PARCELA 27

PARCELA 28

PARCELA 29

PARCELA 30

PARCELA 31

PARCELA 52

PARCELA 53

PARCELA 54

PARCELA 80

PARCELA 81

PARCELA 82

PARCELA 83

PARCELA 84

PARCELA 85

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

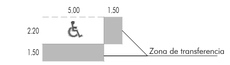
LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 232 uds | Plazas adaptadas: 7 ud





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.

PLANO 25

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verde
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 2/2

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna
(468 COAM)

Documento firmado electrónicamente por Isabel Ruiz-Berdejo Bravo de Laguna el día 27/03/2026 a las 13:47:37 (Huso horario Europa/Madrid (Horario Peninsular)) | Página 169 de 170

CALLE CASTILLO DE SAN MARCOS

CALLE GIRALDA

CALLE ALHAMBRA

CALLE DE LA CATEDRAL

CALLE MINARETE

CALLE GENERALIFE

CALLE B

PARCELA 55
PARCELA 56
PARCELA 57
PARCELA 58
PARCELA 59
PARCELA 60
PARCELA 61
PARCELA 62
PARCELA 63
PARCELA 64
PARCELA 65
PARCELA 66
PARCELA 66 A
PARCELA 66 B
PARCELA 67
PARCELA 67 bis
PARCELA 68
PARCELA 69
PARCELA 70
PARCELA 70a
PARCELA 71
PARCELA 72
PARCELA 73
PARCELA 74
PARCELA 75
PARCELA 76
PARCELA 76a
PARCELA 76b
PARCELA 77
PARCELA 78
PARCELA 79
PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 27
PARCELA 28
PARCELA 29
PARCELA 30
PARCELA 86
PARCELA 87
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

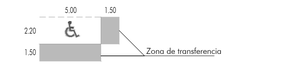
LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 232 uds
Plazas adaptadas: 7 ud





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.

PLANO 25

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 3/3

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

Isabel Ruiz-Mateos Jiménez
(488 COAC)

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

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre de Firma Electrónica. Su autenticidad puede ser contrastada en la sede electrónica del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

PARCELA 80
PARCELA 81
PARCELA 82
PARCELA 83
PARCELA 84
PARCELA 85
PARCELA 86
PARCELA 87
PARCELA 88
PARCELA 89
PARCELA 90
PARCELA 91
PARCELA 92
PARCELA 93.1
PARCELA 93.2
PARCELA 93.3
PARCELA 93.4
PARCELA 93.5
PARCELA 94.1
PARCELA 94.2
SIPS.2
CALLE DE LA CATEDRAL
CALLE VASIJA
CALLE MIVARETE
CALLE GENRALIFE
CALLE C
CALLE B
Zona Verde Privada
CARRETERA N-IV DE MA

LEYENDA DE SEÑALÉTICA VIARIA (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- SEÑALES DE PROHIBICIÓN DE GIRO (Tipos R -302 Y R - 303)
- SEÑAL VERTICAL DE STOP (Tipo R-2)
- SEÑAL VERTICAL DE CIRCULACIÓN EN LOS DOS SENTIDOS (Tipo P-25)
- SEÑAL DE DIRECCIÓN OBLIGATORIA (Tipos R-400)
- SEÑAL VERTICAL DE ENTRADA PROHIBIDO (Tipo R-101)
- SEÑAL INFORMATIVA DE APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO
- SEÑAL INFORMATIVA DE PASO DE PEATONES (Tipo S-13)
- SEÑAL INFORMATIVA DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-28)
- SEÑAL INFORMATIVA FIN DE AREA RESIDENCIAL (Tipo S-29)
- SEÑAL PRESEÑALIZACIÓN CALZADA SIN SALIDA (Tipo S-15a)

LEYENDA GESTIÓN DE RESIDUOS (PROYECTO)

SIMBOLOGÍA

- PAPELERA DE 50 LITROS EN SOPORTE
- CONTENEDOR ENVASES CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR CARTÓN CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.
- CONTENEDOR ORGÁNICO CARGA LATERAL, 3,2 mts.
- CONTENEDOR VIDRIO CARGA SUPRIOR, 3,2 mts.

Cumplimiento decreto 293/2009

Dotación 1ud/40 plazas | Plazas: 232 uds | Plazas adaptadas: 7 ud



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.

PLANO 25.4

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E 1/500

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdelpino
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana

TRÁFICO Y ACCESIBILIDAD 4/4

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

Isabel Ruiz
(488 C

Documento firmado electrónicamente por ISABEL RUIZ GONZALEZ (488 C Público Gestiona | Página 161 de 170

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

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 170

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO 3

5.1 OBJETIVOS Y FINALIDADES 3

5.2 ORDENACIÓN PROPUESTA 3

5.3 LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 6

5.4 PLANOS 6

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 170

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 ARGT-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

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 170

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 PGMO, 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 PGMO, 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 Urbaluz.

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 PGMO 92 respecto del ED-CN-8 "San Ignacio", desgajado de La Valenciana

Los parámetros urbanísticos de la unidad son los siguientes

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 170

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
Nª viviendas	211
Edificabilidad media por vivienda	215,44 m2/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 LAVALENCIANA.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
Nª viviendas	139
Edificabilidad media por vivienda	260,45 m2/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 LAVALENCIANA.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
Nª viviendas	72
Edificabilidad media por vivienda	128,56 m2/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

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 170

La tipología edificatoria de la ordenación es la siguiente:

Casuística	Tipología	Índice edificabilidad	Parcelas incluidas
UE-1			
Parcelas menores de 400 m2	UAS-0.0	0,54	1A, 11B y 11C.
Parcelas 400-600 m2	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

Cód. Validación: 3LKCCTY2AXTWRZE9KK3ZKXWEZ
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 170



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

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

USO AUXILIAR

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

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**	

DOTACIÓN DE ARBOLADO — 1 árbol cada 100m² 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

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ORDENACIÓN

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz-Berdejo Gómez
(488 COAC)

PLANO 10

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003 de 19 de diciembre. Su autenticidad puede ser contrastada en la sede electrónica del Portal de Publicidad Gestionada | Página 168 de 170

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

PRI Marzo 2026 EXP: 454 - 2015

ORDENACIÓN
SUPERPOSICION PARCELAS APORTADAS CON RESULTANTE

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S.CN. 3 La Valenciana

Promotor:

BRB ARQUITECTURA

Arquitecto:

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

PLANO 10.3

Isabel Ruiz Cabello (488 C...)
Ref. Validación: 3YVKEEQ-XCEAYWZZ-...
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 170.



SUPERFICIES NETAS FINALES DE PARCELA	TIPOLOGÍA		ÍNDICE EDIFICABILIDAD	PARCELAS INCLUÍDAS
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 EJECUCION: 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.

PLANO 11

PLAN DE REFORMA INTERIOR (Modificado)

E: 1/1000

PRI Marzo 2026
EXP: 454 - 2015

Cañada del Verdugo
El Puerto de Santa María

S-CN- 3 La Valenciana
ZONIFICACIÓN

Promotor:

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

Arquitecto:

BRB ARQUITECTURA

Isabel Ruiz Berdejo
(488 COAC)

Este documento incorpora firma electrónica y es copia auténtica de documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en la sede electrónica https://sede.elpuertodesantamaria.es, según el artículo 27 de la Ley 39/2015. Verificable en https://sede.elpuertodesantamaria.es mediante el código seguro de verificación (CSV) 4MWZ2ZJ4WWZ2ZJ4W. Página 170 de 370