



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

<PROPUESTA_COMUNICADO>

AREA: URBANISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA: 3.2.- Infraestructura y Edificación

Previa expresa declaración de urgencia adoptada por unanimidad de los señores asistentes,

ANTECEDENTES. -

Con fecha 30 de junio de 2016, se presentó por el Registro General de este Ayuntamiento, con número de entrada 22560, el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 "Club Mediterráneo" promovido por Puerto María S.L.

El Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística solicita, el 07 de julio de 2016, informe de dicho PERI al Servicio de Infraestructura y Urbanización, emitiéndose dicho informe desde este Servicio con fecha 15 de julio de 2016.

Seguidamente, el 21 de julio de 2016, la Junta de Gobierno Local acuerda aprobar con carácter inicial el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 "Club Mediterráneo" incluyendo en dicho Acuerdo, íntegramente, el informe emitido por el Servicio de Infraestructura y Urbanización.

A continuación, y tras pronunciarse sobre las alegaciones presentadas, el 03 de agosto de 2017, la Junta de Gobierno Local acuerda aprobar con carácter provisional el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 "Club Mediterráneo".

Finalmente, el 13 de diciembre de 2017 el Pleno de este Ayuntamiento acuerda aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 "Club Mediterráneo".

El 18 de enero de 2018, Félix Ibáñez en representación de Puerto María S.L., presenta en el Registro General, con número de entrada 1560, la primera versión del Proyecto de Urbanización en Sector ARI-01 "CLUB MED" del Plan General de El Puerto de Santa María, para obtener su aprobación.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2018, Sergio Suárez Marchena en representación de Puerto María S.L., presenta en el Registro General, con número de entrada 15931, la segunda versión del Proyecto de Urbanización en Sector ARI-01 "CLUB MED".

Tras diversas modificaciones derivadas de las relaciones con las compañías suministradoras, el 12 de julio de 2018, Sergio Suárez Marchena en representación de Puerto María S.L., presenta en el Registro General, con número de entrada 23315, la tercera versión del Proyecto de Urbanización en Sector ARI-01 "CLUB MED".

Como consecuencia de nuevas modificaciones propuestas a las compañías suministradoras, el 04 de octubre de 2018, Sergio Suárez Marchena en representación de Puerto María S.L., presenta en el Registro General, con número de entrada 31904, la cuarta versión del Proyecto de Urbanización en Sector ARI-01 "CLUB MED".

Con fecha 14 de enero de 2019, Sergio Suárez Marchena en representación de Puerto María S.L., presenta en el Registro General, con número de entrada 2283, la quinta versión del Proyecto de Urbanización en Sector ARI-01 "CLUB MED", con objeto de obtener su aprobación, aunque el 16 de enero de 2019 presenta la sexta versión de este Proyecto de Urbanización añadiendo una modificación de la Memoria Descriptiva del mismo, con el mismo objeto.

Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada (MPOP) del Plan General de 2012. INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO MEDIANTE MODIFICACIÓN DE ACTUACIÓN PUNTUAL AP-01 Y ACTUACIÓN AISLADA AA-12

Primer Reformado del Proyecto de Urbanización, no sustancial, para la incorporación de residuos de la construcción y demolición en las explanadas.

Segundo Reformado del Proyecto de Urbanización sobre la MPOP mencionada. Este reformado, al ser de tipo sustancial, obliga a aprobación inicial y definitiva en Junta de Gobierno Local y una publicación intermedia.

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ANULACIÓN DEL PGOU2012 y entrada de nuevo en vigor del PGOU1992.

Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada MPOP del Plan General de 1992. INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5. Publicada y con vigor en junio de 2023, instrumento de ordenación que faculta la nueva formación viaria.

Segundo Reformado del Proyecto de Urbanización sobre la MPOP anterior que atendía los cambios introducidos exigidos. Reproduce exactamente lo incluido en el Segundo Reformado anterior modificándose únicamente la referencia a las matrículas de las MPOP.

OBJETO. -

Se presenta el SEGUNDO REFORMADO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR ARI-01 DEL PLAN GENERAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA DE 2012, CÁDIZ. DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DE AARV-CO22-SU5 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARVCO21-SU5, para proceder a su aprobación inicial.

INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. -

Con fecha 21 de septiembre de 2023 tiene entrada por firmadoc, con identificador nº 2023/1372, oficio del Servicio municipal de Infraestructura solicitando informe respecto al **2º Reformado del Proyecto de Urbanización del ámbito ARI-01 “Club Med”** del PGOU de El Puerto de Santa María (Cádiz), referido más específicamente a la *Definición constructiva de AARV-CO22-SU5 según MP de Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 de El Puerto de Santa María, innovación del sistema local viario AARV-CO18-SU5 y AARVCO21- SU5*, para lo cual adjunta un ejemplar del documento técnico de referencia, en soporte digital.

A la vista del cual, y desde la óptica del planeamiento, se INFORMA:

1.- La documentación del proyecto 2º reformado viene redactada por los arquitectos Joaquín de Mier Enríquez, colegiado nº 181 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, y Sergio Suarez Marchena, colegiado nº 4.399 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, comprendiendo:

- DOC. 1.- MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA, incluyendo:
 - ANEXO 1. RECONOCIMIENTO GEOTÉCNICO (Sustituye a A1.2)
 - ANEXO 2. VOLÚMENES DE EXPLANACIÓN (Sustituye a A1.3)
 - ANEXO 3. LUMINOTÉCNIA DE VIAL Y GLORIETA (Sustituye a A1.11)
 - ANEXO 4. JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS (Sustituye a A1.18)
 - ANEXO 5. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS (Sustituye a A1.20)
- DOC 2. PLANOS
- DOC 3. PLIEGO DE CONDICIONES (No se incluye)
- DOC 4. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Siendo el promotor la mercantil Acciona Inmobiliaria SRL Unipersonal, con CIF B84364579 y domicilio en Av. De Europa, 18-3, 28108 Alcobendas (Madrid).

- A efectos informativos, reseñar que el proyecto viene sin visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2.- Desde el punto de vista de la Ordenación, el 2º Reformado del Proyecto de Urbanización referido más específicamente a la **Definición constructiva de AARV-CO22-SU5 según MP de Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 de El Puerto de Santa María, innovación del sistema local viario AARV-CO18-SU5 y AARVCO21- SU5**, se ajusta al trazado y dimensiones determinadas por la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18- SU5 Y AARV-CO21-SU5, que fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en su sesión de 12 de abril de 2023.

INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN. -

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Se presenta el SEGUNDO REFORMADO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR ARI-01 DEL PLAN GENERAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA DE 2012, CÁDIZ. DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DE AARV-CO22-SU5 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARVCO21-SU5, para proceder a su aprobación inicial.

En el presente documento, recoge las siguientes actuaciones:

“ACTUACIÓN 1. Formación Viaria. Se considera la construcción de un nuevo tramo a través de la actual zona verde privada de la Urbanización Vistahermosa y conforme a las determinaciones de la Modificación Puntual viaria del AP-01 mencionada al inicio. Se trata de un vial que da continuidad al del interior del PERI-ARI-01, definido ya en la Fase 1, y reproduce sus condiciones técnicas (mecánicas, materiales, luminotécnicas...). Ciertamente, la propuesta descrita en el presente reformado toma las soluciones del vial interior de dicho PERI, conservando el diseño en planta y sección al tener exactamente su transversal los mismos 15 metros, los mismos anchos de calzada aglomerada, idénticos paquetes de firme y explanada, los mismos acerados y plazas de aparcamiento, sus mismas soluciones materiales (adoquinados, bordillos, aglomerados...) así como resolución luminotécnica al emplear idéntica luminaria y columna. Todo ello quedó justificado en general en el documento con aprobación definitiva de Fase 1 y Fase 2. Se aporta únicamente como novedad el cálculo de la deflexión de la explanada E3 prevista toda vez que la formación viaria prevista en la actuación 1 es nueva y exige tanto reconocimiento de la geotecnia como estudio mecánico congruentes conforme a ICAFIR y PG3.

Igualmente, se instalará en los laterales del vial proyectado, dentro de la zona verde privada de la Urbanización Vista Hermosa y hasta su encuentro con el preexistente en la Avenida del Club Mediterráneo, vallado delimitador de la citada zona verde privada.

Esta formación viaria incluye una glorieta de intersección con la Avenida Club Mediterráneo y su acuerdo con la Avenida existente. Ésta tiene un diámetro total de 38,30 metros entre los bordillos exteriores de las aceras de dicha glorieta, las cuales son también de 185 cm.

Derivado de esta conformación viaria AP01 son necesarias dos actuaciones adicionales para cumplir el objetivo de garantizar la conexión peatonal y la sustitución de pavimentos rodados entre el antiguo carril de acceso de servicio (anulado como vial de acceso al ARI-01 por la sentencia judicial referida en el punto 2) y el nuevo propuesto.

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ACTUACIÓN 2. Formación de acerados en la Avenida Club Mediterráneo. Se trata de una readecuación y reurbanización de ambos márgenes de dicha vía en la urbanización Vistahermosa, la cual queda en la actualidad sólo funcional para el tráfico rodado ya que su pavimento es un aglomerado asfáltico de dos carriles (variable aproximadamente 6 metros de latitud total) sin que existan acerados de protección para el peatón. Por tanto, la actuación pretende la formación de dichos acerados, la conexión del parque de farolas y restitución del vallado preexistentes. Esta actuación obligará a su vez la reparación de las condiciones del actual aglomerado existente en su capa de rodadura MBC así como su consecuente señalización horizontal en pintura termoplástica; todo ello sin menoscabo de las condiciones de seguridad viaria actual para el tráfico rodado. No obstante, el presente Reformado no entra en ningún caso en una mejora o adaptación normativa de la seguridad viaria de esta avenida ya que la finalidad de la actuación es una simple mejora en la seguridad peatonal.

Dicha Actuación a su vez se puede segregar geoméricamente en dos ramales denominados **ACTUACIÓN 2A** (brazo norte junto a glorieta en Andalucía La Real) Y **ACTUACIÓN 2B** (brazo sureste hasta calle Roble) conforme a lo indicado en la documentación gráfica.

ACTUACIÓN 3. Desinstalación de pavimentos en la actual servidumbre de acceso desde la Avenida Club Mediterráneo hasta el sector ARI-01 (en zona verde propiedad de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Vista Hermosa). En relación con la formación viaria descrita en la actuación 1, se prevé la desinstalación por extracción del pavimento actual en la parte más próxima a la Avenida Club Mediterráneo compuesto por capas de aglomerado asfáltico y bordillos de contención perimetral, así como del material del carril y su vallado lateral.

Tal como se justifica en los siguientes apartados del presente informe, la actuación 1 se ajusta estrictamente a la materialización de la modificación puntual de la AP-01.

Por otro lado, la inclusión de las denominadas actuaciones 2 y 3, responden a necesidades que surgen de la ejecución modificación puntual del planeamiento:

Actuación 2: El diseño aprobado de la AP-01 inicialmente conectaba peatonalmente y en condiciones de seguridad viaria con el suelo urbano consolidado de la ciudad existente en la Av. Club Mediterráneo. El nuevo trazado de la AP-01 conecta en un nuevo punto de la citada avenida donde carece de acerado y las condiciones de visibilidad son menores que en la posición original. Por ello, se considera necesario que se conecte peatonalmente con los acerados más próximos, tanto por el lado de Andalucía la Real, como por el de Vistahermosa.

Del mismo modo, la actuación en la calzada constituye una corrección y adaptación de las condiciones de seguridad vial de la citada avenida a la inserción de la nueva glorieta en un tramo en curva de la avenida, de manera que la señalización prevista y la instalación de pasos de peatones sobreelevados permite un calmado de tráfico necesario para garantizar la seguridad vial en la intersección a construir.

Actuación 3: El trazado aprobado de la AP-01 se asentaba sobre el primitivo acceso al Club Mediterráneo desde la mencionada avenida, por lo que la única actuación que se preveía en esos suelos era la ejecución de la urbanización. Al haber cambiado la modificación puntual de referencia este trazado, este viario privado pasa a integrarse en la zona verde haciendo necesaria la eliminación del viario rodado incompatible con las condiciones que establece el planeamiento para este tipo de suelos.

A este respecto, en el informe del Servicio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible que se recoge en puntos posteriores, se recoge la exigencia de la revegetación de este espacio.

Estas actuaciones, que si bien exceden del ámbito espacial estricto de la AP-01, se entienden como actuaciones necesarias de adaptación y conexión de las obras previstas en la modificación puntual citada al suelo urbano consolidado y al planeamiento de referencia.

En relación al resto de aspectos técnicos competencias de este Servicio de Infraestructura y Urbanización, tras analizar la documentación aportada se informa de lo siguiente:

A) Estructura del Viario:

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

A.1) Trazado:

- Con respecto a la ACTUACIÓN 1, se considera que el trazado de la red viaria dispuesta se ajusta a lo establecido en la modificación puntual del planeamiento citada. Dicha propuesta constituye cambios en relación al ámbito y volumetría de las obras del proyecto de urbanización aprobado, dado que la misma se basa en la construcción de un nuevo tramo a través de la actual zona verde privada de la Urbanización Vistahermosa en vez del trazado recogido en el proyecto de urbanización aprobado. Por tanto, dado que la modificación propuesta sobre el proyecto de obras aprobados **SI** afecta a las condiciones de volumen o forma, a la posición y ocupación de éstas, así como a su impacto paisajístico, se considera **modificación sustancial** conforme al artículo 25 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andalucía.
- Con respecto a la ACTUACIÓN 2, el trazado de la red viaria dispuesta se ajusta a la existente, informando favorablemente al respecto.

A.2) Dimensiones del viario y ordenación:

Con respecto a la **ACTUACIÓN 1**, se considera que la distribución propuesta es más adecuada que la establecida en la modificación del planeamiento, ya que mejora los siguientes aspectos:

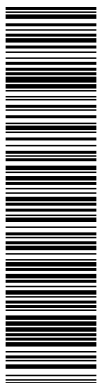
- Dota de mayor continuidad a la red viaria, ya que tanto la vía que le precede como a la que conectan carece de la distribución y capacidad que requiere el planeamiento para el viario estructurante. Carece de sentido insertar un pequeño tramo viario de alta capacidad entre dos vías que no lo son.
- Anticipa un calmado de tráfico en el acceso a una zona residencial característico de los extremos los viarios estructurantes, y evita el cambio brusco en los anchos de calzada que prevé la modificación puntual, al intercalar un tramo con carriles de 3,5 m de ancho entre dos viarios de mayor longitud con carriles de 6 m de ancho.
- Inserta un número limitado de plazas de aparcamiento, intercaladas por zonas vegetalizadas, disuasorias de que se realice un aparcamiento indiscriminado sobre el acerado o mediana (problema característico de las zonas próximas a la playa y de difícil solución con señalización y acción policial). Por ello se considera justificada la sección viaria del tramo a ejecutar de la AP-01, informando favorablemente las dimensiones totales y ordenación del trazado de la red viaria dispuesta, indicándose que en el tramo de Glorieta se deberán ajustar las dimensiones de estas a la de los acerados que conecta, ya que prevé una calzada con dos carriles para conectar dos viarios de un carril por sentido. A modo orientativo se propone dejar un único carril de ancho mayor a 4 m., así como aumentar los acerados y la isleta central estableciendo un sobreecho remontable mayor al previsto.

Con respecto a la **ACTUACIÓN 2**, al tratarse de un viario donde el planeamiento no establece distribución alguna entre acerado-calzada y que la actuación se limita a facilitar la necesaria conexión peatonal y a la mejora de la seguridad vial del tramo, se consideran en general adecuadas las dimensiones totales y la ordenación del trazado de la red viaria dispuesta, indicándose que para la aprobación definitiva deberá realizarse un pequeño ajuste de los anchos a fin de evitar sacrificar parte del ancho existente de calzada para cumplir por encima del mínimo establecido en la normativa de accesibilidad las dimensiones del acerado. Este reajuste debe ser a su vez compatible con la nueva ubicación del alumbrado existente en el tercio exterior del acerado.

Por otro lado, **NO** se consideran correctas las ubicaciones y números de los pasos de peatones definidos:

- ACTUACIÓN 2A: deberán disponerse dos, uno en las inmediaciones de cada glorieta.
- ACTUACIÓN 2B: deberán disponerse uno en las inmediaciones de la glorieta en un punto con visibilidad suficiente a la velocidad de la vía, y el otro aproximarlos al límite con la urbanización Vistahermosa.

OBSERVACIONES:





Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Los pasos de peatones sobreelevados se ajustarán a la ORDEN FOM/3053/2008, por la que se aprueba la Instrucción Técnica para la Instalación de Reductores de Velocidad y Bandas Transversales de Alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado, al no dispone este Ayuntamiento de Ordenanza Municipal al respecto. Igualmente, se debe tener en consideración la colocación de imbornales en los puntos bajos generados por estos pasos para evitar la formación de charcos, además de asegurar que las rampas tengan el mismo eje longitudinal que la calle para evitar excesivas molestias en la conducción de los vehículos.

Aunque el Documento presentado justifica el cumplimiento de la Normativa Técnica relativa a accesibilidad, deberán incluirse las Fichas y Tablas Justificativas recogidas en el 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. Además, deberá aportarse plano que constate dicho cumplimiento.

A.3) Aparcamientos:

- Con respecto a la **ACTUACIÓN 1**, se consideran adecuadas las dimensiones de las plazas de estacionamiento al ajustarse a las establecidas en el título XIV del PGOU, dando continuidad del Proyecto de Urbanización aprobado y justificándose su inclusión en la sección transversal del viario en los apartados anteriores.

Deberá justificarse, para la **APROBACIÓN DEFINITIVA**, el número y la adaptación de plazas de aparcamiento para P.M.R, en cumpliendo de la Normativa de Accesibilidad en vigor, al igual que los correspondientes a ciclomotores y bicicletas.

B) Infraestructuras Urbanas:

Con carácter general, para la **APROBACIÓN DEFINITIVA**, el proyecto deberá incorporar anejo con los informes de las distintas Compañías Suministradoras sobre los servicios existentes en la zona, sobre lo recogido en el documento objeto de aprobación, y llegado el caso, contener los cambios propuestos por las mismas.
Del mismo modo podrá justificarse la **INNECESARIEDAD** de la inclusión de estos informes.

Red de Alumbrado Público:

Examinada la propuesta de Alumbrado Público reflejada en el documento objeto de este informe, se constata que es correcta.

C) Pavimentación y otros elementos de la urbanización:

C.1) Firmes y Pavimentos

Con respecto a la **ACTUACIÓN 1**, se consideran adecuados los paquetes y materiales a emplear para la ejecución de acerados, calzadas, y aparcamientos al entenderse la continuidad del Proyecto de Urbanización aprobados y adaptación al tráfico previsto y a las condiciones geotécnicas del nuevo trazado.

Con respecto a la **ACTUACIÓN 2**, se consideran adecuados los paquetes y materiales a emplear para la ejecución de acerados, calzadas y que son los acordados con el Titular de la Avd. Club Mediterráneo.

En lo referente a los detalles de ejecución de los pasos de peatones se justificará en el documento de aprobación definitiva su adecuación a lo dispuesto en el art. 16 "Vados peatonales" y el art. 17 "Pasos peatonales" del Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad, así como a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La reposición de los pavimentos de las conexiones, que se realicen fuera del sector, se hará en una dimensión suficiente y con una calidad similar o superior a la existente.

C.2) Mobiliario Urbano

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Respecto a la colocación del mobiliario urbano definido en documento objeto de este informe, se justificará en el documento de aprobación definitiva su adecuación a lo dispuesto en la normativa de Accesibilidad mencionada en el punto anterior respecto a alturas y anchos mínimos de Acerados libres de obstáculos.

C.3) Señalización

En el análisis de lo previsto en el proyecto de urbanización se han detectado pequeños errores en lo relativo al cumplimiento del RGC, de las normas técnicas del MFOM que se aplican con carácter supletorio, así como de la normativa de accesibilidad por ello:

- Tanto para la señalización vertical como para la horizontal, se consideran adecuados materiales a emplear según se recoge en las mediciones del documento presentado.
- La señalización de las vías deberá ajustarse a los nuevos límites de velocidad tras la reforma del RGC aprobado por el Consejo de Ministros el 10 de noviembre de 2020 y que entraron en vigor el 11 de mayo de 2021.
- La señalización de las glorietas deberá realizarse según la figura 201 recogida en la Norma 8.1-I.C.
- La señalización de los pasos de peatones sobreelevados deberá ajustarse a la ORDEN FOM/3053/2008, por la que se aprueba la Instrucción Técnica para la Instalación de Reductores de Velocidad y Bandas Transversales de Alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado, al no disponer este Ayuntamiento de Ordenanza Municipal al respecto. Así como a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Respecto a la colocación de la señalización vertical definida en documento objeto de este informe, ésta debe cumplir con las indicaciones definidas en el Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad respecto a alturas y anchos mínimos de Acerados libres de obstáculos, así como a la Orden TMA/851/2021 citada.
- En el supuesto de que la señalización, tanto vertical como horizontal, en las zonas colindantes deba ser modificada, se deberá contemplar el repintado o sustitución en pintura termoplástica, según cada caso, siguiendo las instrucciones de la Inspección Municipal de las obras.
- De disponerse estacionamientos a P.M.R, para ciclomotores y bicicletas, estos deberán quedar perfectamente señalizados. Cumpliendo con la normativa anteriormente citada.

D) Calidad Ambiental:

Se incluye Apdo. 8 LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL Y EL INSTRUMENTO DE PREVENCIÓN: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA CONFORME A GICA, donde se recoge que: *“El presente Reformado tiene como base de evaluación la que practicada a los instrumentos de planeamiento que desarrollan en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Por tanto, para la actuación prevista y a los efectos de las obligaciones de Ley GICA, este Segundo Reformado tendrá como referencia de evaluación ambiental estratégica, el expediente EAE-S/03/2019, que fue con el que se tramitó la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada, instrumento de planeamiento desarrollado por este Reformado de Proyecto de Urbanización.*

En la actuación ha sido considerada las Medidas Correctoras que se derivan del trámite de dicha evaluación ambiental estratégica y además se realiza cómputo de la afección a masas forestales conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. La afección a dicha masa se establece compatible y afectando sustancialmente a eucaliptos.

Por tanto, el presente la valoración y protección ambiental del presente Proyecto de Urbanización queda garantizada por una sobrevaloración, no de la Calificación Ambiental sino de un instrumento de prevención mucho más ambicioso,

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

potente y garantista como la Evaluación Ambiental Estratégica. En efecto, ésta analiza, valora riesgos, propone medidas correctoras y obliga a un trámite de publicidad-audiencia de mayor rango que la propia Calificación. Como conclusión se puede afirmar que dicho trámite cumple con creces las exigencias previstas en Ley la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía”.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto y sin perjuicio de las normativas que le sean de aplicación, el técnico que suscribe emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** para la APROBACIÓN INICIAL DEL 2º REFORMADO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR ARI-01 “CLUB MEDITERRÁNEO”, EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ), sin perjuicio de la condiciones jurídicas que se establezcan al respecto, condicionando la aprobación definitiva de este a lo requerido por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, así como por el de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible en los términos previstos en el presente informe.

Se considera que, para la APROBACIÓN DEFINITIVA del 2º REFORMADO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR ARI-01 “CLUB MEDITERRÁNEO”, deberán tenerse en cuenta el resto de consideraciones y condicionantes expuestos en el presente informe.

En ausencia de otro requerimiento específico, es cuanto se informa en relación a las competencias del Servicio.

INFORMES DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD SOSTENIBLE.

El Área de Medio Ambiente y Movilidad Sostenible emite el siguiente informe de fecha 6 de octubre de 2023 con referencias a los anteriores informes de fechas 25 de febrero, 11 de julio y 11 de octubre de 2022 que se incluyen a continuación:

1.- Informe de 25 de febrero de 2022

Con fecha 14 de febrero de 2022 se recibe solicitud de informe sobre el documento MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5, cursada por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, adjuntando al efecto Documento para Aprobación Inicial, así como Documento Ambiental Estratégico e Informe Ambiental Estratégico correspondientes a dicha Modificación Puntual.

Antecedentes

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, que fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012 y que entró en vigor el 24 de diciembre de 2013 tras su publicación en B.O.J.A., fue objeto de SENTENCIA DE NULIDAD de 28 de octubre de 2019 de la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCION SEGUNDA-SEVILLA del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA (P.O. núm. 98/2014).

Contra dicha sentencia se interpuso por el Ayuntamiento Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo. La SECCION QUINTA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO del TRIBUNAL SUPREMO tramitó el RECURSO DE CASACIÓN 1412/2020, resolviendo en su sentencia nº 749/2021 de fecha 27 de mayo de 2021, que no ha lugar al referido recurso de Casación.

Por tanto, recobró vigencia el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de esta Ciudad que fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991, que entró en vigor el 27 de marzo de 1992, con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009).

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

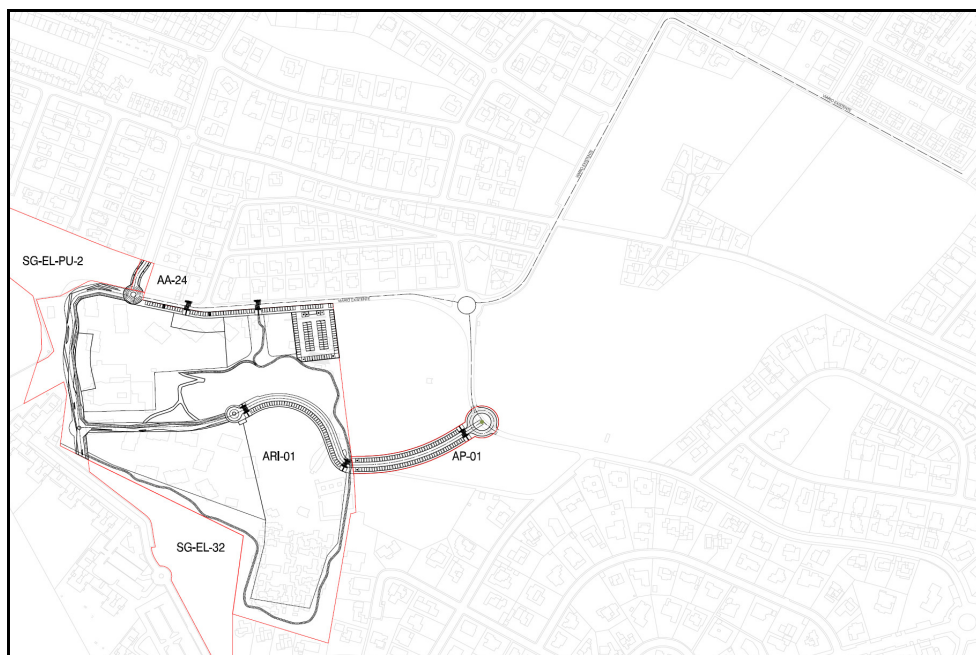
UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

En este marco se contextualiza la presente Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada (MP), donde al amparo de Plan General anulado y de forma paralela a la tramitación y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior Sector ARI-01 Club Mediterráneo, con el que guarda relación funcional directa, se inició la tramitación de la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada denominada INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO MEDIANTE MODIFICACIÓN DE ACTUACIÓN PUNTUAL AP-01 Y ACTUACIÓN AISLADA AA-12, denominación dadas en aquel Plan General. Con la anulación del Plan, esta Modificación Puntual vio interrumpida su tramitación antes de su Aprobación Definitiva, lo que ha supuesto el reinicio de dicha tramitación y cumplimentar nuevamente el preceptivo procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Así, como antecedente inicial de esta MP cabe señalar el documento de Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del PGOU para la Innovación del Sistema Local Viario mediante Modificación de la Actuación Puntual AP-01 (ahora AARV-CO18) y la Actuación Aislada AA-12 (AARV-CO-21), informado por este Servicio, a solicitud del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 18 de octubre de 2018.

Respecto de aquella propuesta se indicaba que suponía *un menor efecto de fragmentación sobre las parcelas que acogerían dicho trazado, que presentan una cubierta de vegetación de carácter forestal, con dominancia del pino piñonero, sobre suelos arenosos de origen dunar. Y ello, por cuanto sólo se genera viario de nuevo trazado sobre una de estas parcelas, frente a la actuación recogida en el PGOU, donde dos de estos espacios libres (sistema local) se verían ocupados y divididos por el trazado del nuevo vial. Y además, en cuanto a la actuación AP-01, una reducción de la longitud de los tramos, en este caso uno sólo tramo, de nuevo trazado sobre parcelas que integran el sistema local de espacios libres.*



Fuente: INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO MEDIANTE MODIFICACIÓN DE ACTUACIÓN PUNTUAL AP-01 Y ACTUACIÓN AISLADA AA-12 (Marzo 2018)

Y respecto a la AA-12, de la cual ya se proponía su supresión, que dejando *sin alterar el estado actual del ámbito previsto para la misma, no cabe esperar nuevas afecciones sobre estos suelos. Y que, dado el carácter de circulación restringida (sólo vehículos de emergencia o servicios), con preferencia peatonal y ciclista que tendría el vial interior generado en ARI-01 Club Mediterráneo, el tramo previsto para la confluencia de este último con la calle Javier Merello, bien podría suprimirse igualmente o, en su defecto, rediseñarse en su sección y trazado para disminuir su afección al suelo y cubierta vegetal.*

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Posteriormente esta propuesta fue modificada acomodándose a la solución de trazado que se contiene en el documento actual de MP y sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, determinando el Informe Ambiental Estratégico que la misma *no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.*

El actual documento de MP y su correspondiente Documento Ambiental Estratégico (DAE), se han sometido de nuevo al preceptivo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siendo emitido por la Delegación de Desarrollo Sostenible en Cádiz INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE 1992 'INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5' DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ), N.º Expediente: EAE S-14/2021, de fecha 31 de enero de 2021.

En dicho Informe (IAE) se deja constancia de que las superficies de nuevo trazado de la AARV-CO18, *todas ocasionan afecciones a zonas verdes. No obstante, en relación a dicha afección, se informa que como consecuencia de la modificación planteada no son previsibles afecciones relevantes a montes públicos, ni ecosistemas o taxones de flora o fauna amenazados o de especial interés por lo que no existe inconveniente por parte de este órgano ambiental en que se continúe su tramitación en los términos previstos en el Plan.*

Y por otro lado que *el sistema de viarios propuestos deben dar continuidad en el sector "Club Mediterráneo", para garantizar así lo establecido en el artículo 53, del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, asegurando el uso público del dominio público marítimo terrestre con el acceso al mar.*

Como conclusión, el IAE determina que *la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE 1992 'INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARVCO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5', no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.*

El DAE contempla tres alternativas siendo las distintas a la alternativa cero (mantenimiento de las determinaciones del Plan General de 1992), la contemplada inicialmente (alternativa 2) aunque sin incluir en la modificación la AARV-CO-21, cosa que sí se hacía para su anulación desde en un principio, y la solución elegida (alternativa 1), que sí la incluye, con el mismo fin.

Determinaciones de la Modificación Puntual

AARV-CO18-SU5

La propuesta de MP ahora en tramitación, si bien numéricamente sigue resultando, en cuanto a superficie de vial de nueva apertura y a cobertura arbórea existente a eliminar, de menor afección ambiental que la ordenación prevista en el Plan General de 1992, dista sensiblemente de la informada inicialmente, respecto de esos parámetros. Y ello con el agravante de que el incremento de esas nuevas superficies ocupadas (AARV-CO18.1, AARV-CO18.2 y AARV-CO18.3) y en la cobertura arbórea afectada se hace a expensas de parcelas, públicas y privadas, integradas en el sistema local de espacios libres, Parques Urbanos y Áreas de Ocio (V2) en términos del referido Plan General.

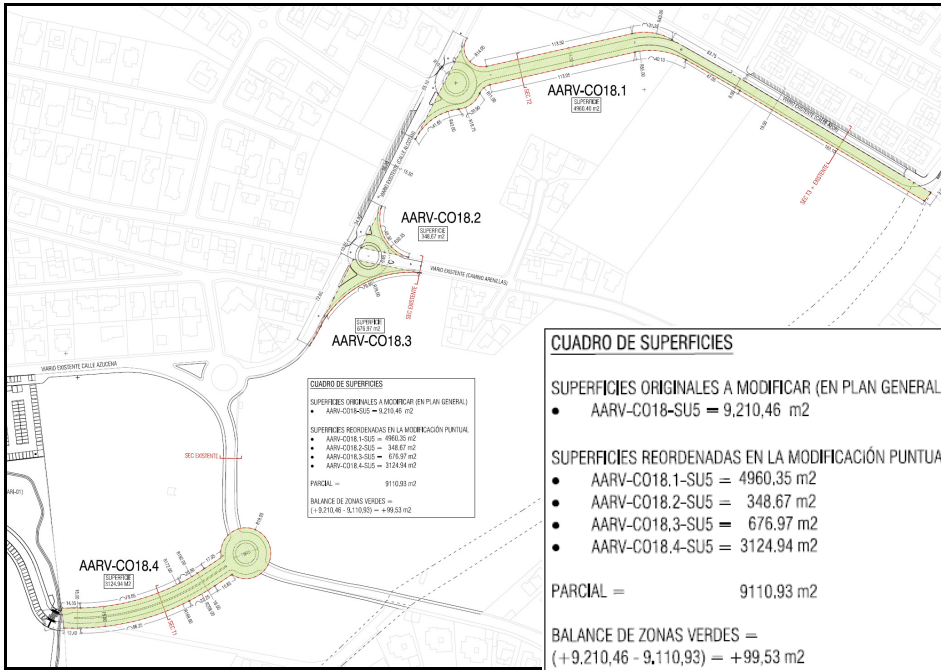
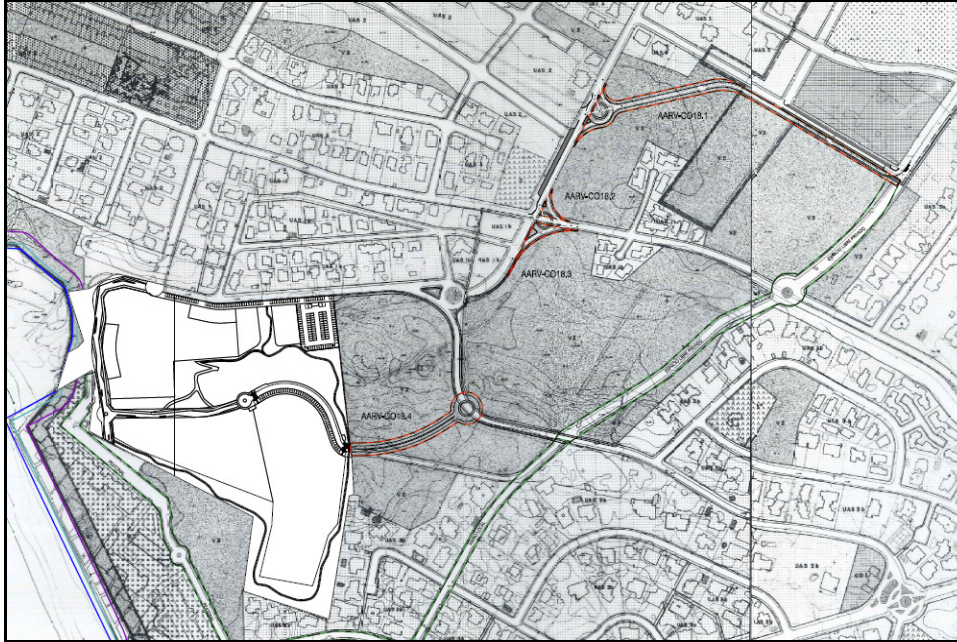
OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
 EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Además de la ocupación parcial de zonas verdes arboladas, pero sin elementos de urbanización o para el uso público, cabe significar que también serán reurbanizados con el nuevo vial unos 550 m² de un parque urbano (calle Azor) ejecutado como parte de la urbanización del sector PP-CO-8 Las Arenillas, que formaba parte del Plan General de 1992. Esto será consecuencia de una sección proyectada para la ampliación de la calle Azor con un ancho de 19 metros, tomando una banda de 8 metros de las citadas zonas verdes. Este tramo del nuevo trazado de la AARV-CO18 se plantea con tres carriles rodados manteniendo una mediana, en este caso parece que arbolada, de 2,5 metros de ancho.

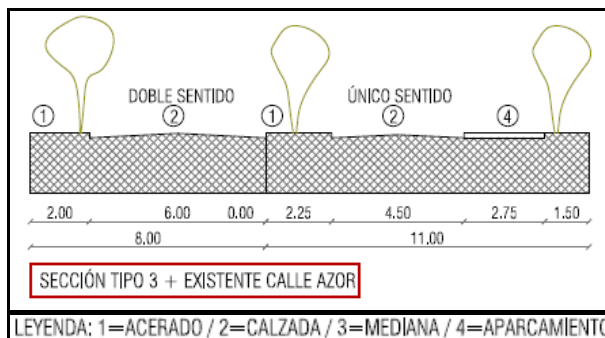
OBSERVACIONES:



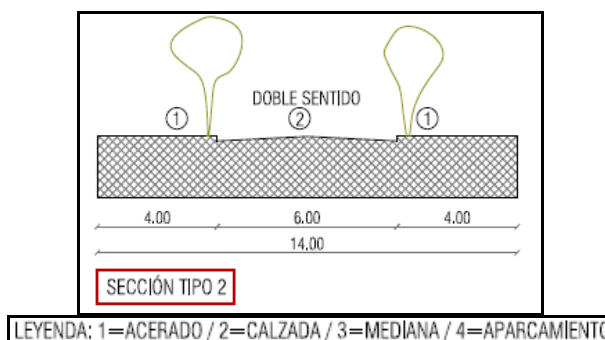
Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

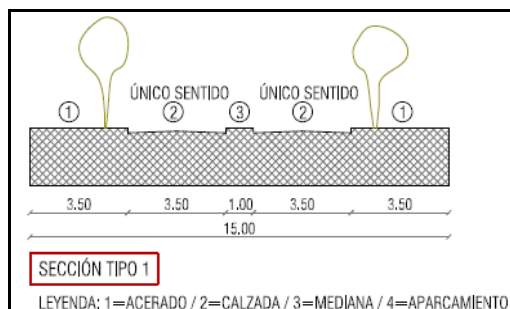
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



En el siguiente tramo, que cruza el interior de una de las zonas verdes afectadas hacia la calle Alcotán, la sección disminuye su ancho hasta los 14 metros, ya con sólo dos carriles rodados y sin mediana



Desde la intersección con la calle Alcotán hasta el cruce con el tramo AARV-CO18.4, a excepción de la glorieta para la intersección con el Camino de las Arenillas, se dan por válidos y se aprovechan los anchos y secciones existentes. Este último tramo (AARV-CO18.4) disminuye su ancho respecto de la propuesta de la inicial de MP, con dos viales y una mediana de un metro de ancho, desapareciendo las bandas de aparcamiento en ambos márgenes (aunque sí se citan en el DAE).



Así en relación con las afecciones superficiales a zonas verdes del sistema local de espacios libres y al arbolado existente en ellas:

- Al menos en la parcela localizada entre las calles Azor, Alcotán y Camino de las Arenillas, debería haber quedado justificado el cumplimiento del artículo 13.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1992, que establece para autorizar cualquier cambio de uso en zonas arboladas la garantía de *mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.*

OBSERVACIONES:



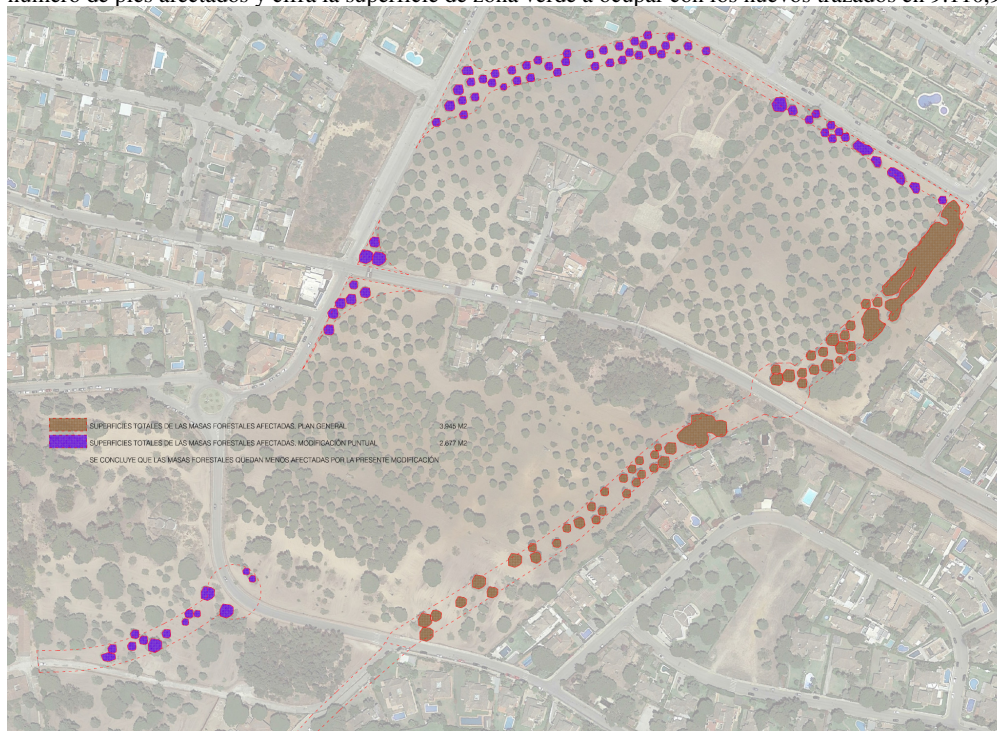
Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

- Dando por lógica la conexión entre la Avda. Club Mediterráneo y el vial interior del ARI-01, de reciente urbanización (AARV-CO18.4), en el documento de MP no quedan motivadas el resto de soluciones de trazado y de intersección con las calles Alcotán y Camino de las Arenillas, así como para todo el trazado las distintas secciones de viario proyectadas.
- No se recogen o se propone adoptar actuaciones para la compensación de la disminución superficial y de cobertura vegetal generada por la MP en zonas verdes, lo cual tampoco se plantea en el DAE.

En cuanto al arbolado afectado en sí, predominantemente pinar de repoblación con matorral disperso, el documento de MP hace una cuantificación de la superficie cubierta por árboles o arbustos (2.677 m²), sin especificar número de pies afectados y cifra la superficie de zona verde a ocupar con los nuevos trazados en 9.110,93 m²



Respecto de las medidas de corrección o compensación de la afección al arbolado el DAE, que no así el documento de MP, solo incluye el trasplante de sabinas, medida que debiera extenderse a otras especies como acebuches o lentiscos que pudieran verse afectadas. Pero la pérdida, no sólo de arbolado, sino de suelos con un uso hasta ahora consolidado de zonas verdes, parques urbanos en un caso y espacios con vegetación de tipo forestal en otros, debería ser motivo suficiente para que esta MP contemplara actuaciones complementarias para la mejora de estos espacios.

AARV-CO21-SU5

En cuanto a la anulación de esta actuación aislada de la red viaria, prevista ya en el Plan General de 1992 y mantenida en el Plan General de 2012, en la presente MP se justifica el cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Costas respecto de la servidumbre de acceso al mar manteniendo el uso libre peatonal de este vial y el uso peatonal de un acceso al frente de playa por el interior de la urbanización.

La conexión con la servidumbre de tránsito prevista igualmente en la Ley de Costas quedaría a expensas de una actuación proyectada por la Demarcación de Costas para la construcción de un sendero que, partiendo de las accesos a

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

la playa desde la Urbanización Las Redes, atraviesa el Pinar de Mochicle hasta conectar primero con el viario del ARI-01 y continuar, después de compartir una parte del trazado recientemente generado por este proyecto de urbanización, hasta la servidumbre de tránsito sobre el DPMT que discurre por el frente de playa de la parcela donde se erigen las torres de apartamentos Mochicle.

Consideraciones finales

A la vista de la documentación presentada se estima favorablemente la Aprobación Inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5, debiendo ésta quedar condicionada, de cara a su aprobación definitiva, a:

- La justificación de la necesidad de las superficies finalmente ocupadas en zonas verdes en función de las soluciones de trazado, conexiones y secciones adoptadas.
- En la medida de lo posible, el reajuste de las soluciones citadas anteriormente al objeto de disminuir la fragmentación de las actuales parcelas, su ocupación superficial y el número de árboles afectados.
- En compensación de las superficies arboladas afectadas en el sistema de espacios libres, la inclusión de un programa de actuaciones tendentes a la readecuación y mejora de estos espacios, contemplando, al menos nuevas plantaciones, la renovación de cerramientos o la reposición de mobiliario, con especial atención al Parque Urbano de uso público de la calle Azor

Por último, y en relación con la redacción de proyecto y ejecución de las actuaciones contempladas en la MP:

- Tal como se refiere en el DAE, aunque no se cite expresamente entre las medidas propuestas para prevenir, reducir y corregir efectos de la actuación, las obras de urbanización deberán ir precedidas de las actuaciones necesarias y autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en orden al manejo y conservación de la población de camaleón común, medida extensible a otras especies de fauna o flora amenazada que pueda estar presente, conforme a los protocolos por ésta establecidos.
- En cuanto al diseño de las nuevas secciones de vial, la implantación de alineaciones de arbolado deberá seguir las siguientes condiciones genéricas:
- Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de 20 cm de perímetro circular.
- En los acerados que lindan con superficies con cobertura arbórea desarrollada, cuyas copas sobrevuelan esos tramos de acerado, se tendrá en cuenta la plantación de especies de pequeño porte y desarrollo para reducir la futura interferencia y competencia con el arbolado existente.
- Los nuevos alcorques se construirán con unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5 m
- En todo caso, los alcorques se proyectarán con dimensiones y características constructivas en correspondencia con las especies a plantar y en el caso de proyectarse insertos en la banda de aparcamiento deberán dotarse de estructuras de protección frente a golpes con vehículos.
- De cara a minimizar futuras afecciones al vial por el desarrollo radicular del arbolado circundante, se recomienda igualmente prever medidas antirraíces en las zonas de contacto del acerado con los espacios libres arbolados.

2.- Informe de fecha 11 de julio de 2022

Con fecha 18 de marzo de 2022 se recibe documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5, aprobado

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

inicialmente mediante Acuerdo de Pleno de 9 de marzo de 2022 , acompañado del certificado de dicho Acuerdo y solicitud del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de informe sobre si el referido documento de Modificación Puntual se ajusta al informe emitido por este Servicio con fecha 25 de febrero de 2022, respecto de una versión anterior del documento fechada el 8 de febrero de 2022.

En el citado informe se realizaban las siguientes consideraciones, a la cumplimiento de las cuales, de cara a su Aprobación Definitiva, debería quedar condicionada dicha Aprobación Inicial:

- *La justificación de la necesidad de las superficies finalmente ocupadas en zonas verdes en función de las soluciones de trazado, conexiones y secciones adoptadas.*
- *En la medida de lo posible, el reajuste de las soluciones citadas anteriormente al objeto de disminuir la fragmentación de las actuales parcelas, su ocupación superficial y el número de árboles afectados.*
- *En compensación de las superficies arboladas afectadas en el sistema de espacios libres, la inclusión de un programa de actuaciones tendentes a la readecuación y mejora de estos espacios, contemplando, al menos nuevas plantaciones, la renovación de cerramientos o la reposición de mobiliario, con especial atención al Parque Urbano de uso público de la calle Azor*

Por último, y en relación con la redacción de proyecto y ejecución de las actuaciones contempladas en la MP:

- *Tal como se refiere en el DAE, aunque no se cite expresamente entre las medidas propuestas para prevenir, reducir y corregir efectos de la actuación, las obras de urbanización deberán ir precedidas de las actuaciones necesarias y autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en orden al manejo y conservación de la población de camaleón común, medida extensible a otras especies de fauna o flora amenazada que pueda estar presente, conforme a los protocolos por ésta establecidos.*
- *En cuanto al diseño de las nuevas secciones de vial, la implantación de alineaciones de arbolado deberá seguir las siguientes condiciones genéricas:*
- *Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de 20 cm de perímetro circular.*
- *En los Acerados que lindan con superficies con cobertura arbórea desarrollada, cuyas copas sobrevuelan esos tramos de Acerado, se tendrá en cuenta la plantación de especies de pequeño porte y desarrollo para reducir la futura interferencia y competencia con el arbolado existente.*
- *Los nuevos Alcorques se construirán con unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5 m*
- *En todo caso, los Alcorques se proyectarán con dimensiones y características constructivas en correspondencia con las especies a plantar y en el caso de proyectarse insertos en la banda de Aparcamiento deberán dotarse de estructuras de protección frente a golpes con vehículos.*
- *De cara a minimizar futuras afecciones al vial por el desarrollo radicular del arbolado circundante, se recomienda igualmente prever medidas antiraíces en las zonas de contacto del Acerado con los espacios libres arbolados.*

En el documento aprobado inicialmente, en su *Memoria Justificativa y de Ordenación* se amplía la definición del *objeto* y *necesidad* de la Modificación Puntual con una *actuación adicional denominada con matrícula nueva AARV-CO22-SU5:*

- *Modificación por sustitución del actual acceso a Club Mediterráneo por un viario creado de forma novedosa que acorte la longitud total y de cumplimiento a las exigencias de sección de las NNUU del PG de 1992.*

Así, la propuesta de Modificación Puntual queda descrita como sigue:

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

La Modificación Puntual propuesta en el presente documento supone una alteración viaria Local que se describe mediante dos modificaciones en sendas actuaciones previstas en el Plan General de 1992, ambas de tipo aislada.

- AARV-CO18-SU5, consistente a su vez en las siguientes actuaciones que conservan la penetración al litoral desde el Camino del Águila (indirectamente desde Carretera Costa Oeste o Carretera de Rota). Se propone nuevo trazado por Azor y Alcotán que parte de la calle Alcalde Ruíz Golluri. Estas actuaciones de cosido viario se descomponen posteriormente en 3 subpartes denominadas CO18.1, CO18.2 y CO18.3.
 - CO18.1. Tramo viario de extensión del viario existente de calle Azor y posterior inflexión con sección completa.
 - CO18.2 y CO18.3. Mejora de las condiciones de anudación de la intersección entre los viales Camino de Arenillas y Alcotán mejorando las condiciones de movilidad por la trama.
- AARV-CO21-SU5, consistente en las actuaciones siguientes:
 - Cambio en la categoría de la jerarquía viaria del tramo entre la intersección de Avenida Club Mediterráneo con calle Roble hasta la intersección de Roble con Arcturus. Dada la necesidad de penetración litoral impuesta en los objetivos del Plan General que ya no es necesaria (y que obliga a establecer el carácter y uso público a algunos viales de la urbanización Vistahermosa). Por lo tanto su condición pasa a red viaria idéntica al resto de la urbanización.
 - Restricción de las circulaciones rodadas en el tramo CO21 que se ubica justo en la trasera de las Torres de Mochicle y que permitiría exclusivamente las peatonales en cumplimiento de las distancias de accesos regulados en la Ley de Costas. En este sentido se justificará posteriormente el cumplimiento de las distancias entre accesos tanto rodados como peatonales, así como la conservación de la garantía de acceso al litoral que ya busca el propio Plan General de 1992.
- AARV-CO22-SU5, modificación del trazado viario ahora denominado CO22 (nueva matrícula de AARV) por su traslación desde la Avenida Club Mediterráneo hasta el nuevo viario existente surgido tras la gestión completa del ámbito del Club Mediterráneo. Se trata de una traslación del trazado viario existente para mejorar las condiciones de movilidad y acceso al borde litoral a través de Club Mediterráneo con lo que se consigue minimizar el impacto ambiental. Tal y como se establece en la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA. ORDENACIÓN DETALLADA E INNOVACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN CLUB MEDITERRÁNEO (actualmente en trámite), esta conexión se realizará por ejecución de obras de armonización necesarias con el tejido viario existente de la urbanización Vistahermosa. Esta ejecución conforma obligación viaria al promotor de la presente Modificación Puntual (sector privado).

Por otro lado, en la citada *Memoria Justificativa y de Ordenación*, se incluye referencia al resultado del trámite de evaluación ambiental estratégica, mediante el que se determina que *la Modificación Puntual (...) no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores* (Informe Ambiental Estratégico, N.º Expediente EAE S-14/2021).

Y en relación con lo anterior, el documento de aprobado inicialmente incorpora un Anexo con las *medidas propuestas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante, tomando en consideración el cambio climático*, contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

En cuanto a la cumplimentación de las consideraciones realizadas en el anterior informe de este Servicio, en la versión actual del Documento de Modificación Puntual:

- No se incorpora o avanza una justificación técnica de las soluciones de trazado, conexiones y secciones adoptadas, como puedan ser anchos de calzada, radios de giro y diámetros de glorietas mínimos o criterios de elección del tipo

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

de cruce o intersección, que determine necesariamente la ocupación de suelos calificados como zona verde y la afección a las masas arboladas que albergan, especialmente en el caso de la AARV-CO18-SU5.

- En relación con lo anterior, tampoco se analiza la introducción de posibles ajustes de esos trazados y secciones, en el presente Documento o como condición del proyecto de ejecución, al objeto de disminuir la fragmentación de las actuales parcelas, su ocupación superficial y el número de árboles afectados.
- Y en lo que debería ser una compensación de las superficies arboladas afectadas en el sistema de espacios libres, no se incorpora un programa de actuaciones tendentes a la readecuación y mejora de estos espacios, ni de los tramos de viario que no se modifican pero que se integran en la nueva conexión hacia el suelo urbano consolidado Club Mediterráneo (calle Alcotán, calle Azor, Avda. Club Mediterráneo), contemplando, al menos, nuevas plantaciones, la renovación de cerramientos o la reposición de mobiliario, con especial atención al Parque Urbano de uso público de la calle Azor.
- Y por último, con vistas al proyecto de ejecución de las actuaciones contempladas en la Modificación Puntual, en ésta no queda recogida referencia expresa ni a la adopción de medidas específicas para el manejo y conservación de la población de camaleón común, o de otras especies de fauna o flora amenazada presentes, ni al seguimiento de las directrices para la implantación de alineaciones de arbolado señaladas en el anterior informe de este Servicio.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5 aprobado inicialmente no se ajusta a las observaciones realizadas en el informe de este Servicio de 25 de febrero de 2022, por lo que se considera oportuno condicionar nuevamente la continuidad de su tramitación, de cara a su Aprobación Definitiva, a la cumplimentación de las dichas observaciones, sobre las que se vuelve a abundar en el presente informe.

3.- Informe de fecha 11 de octubre de 2022

Con fecha 6 de octubre de 2022 se recibe solicitud de informe, cursada por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5, versión fechada el 19 de agosto de 2022 y con entrada en el Registro Municipal registrada por el interesado el 4 de octubre.

Con anterioridad, y respeto de la referida Modificación Puntual, fueron emitidos por este Servicio informes de fechas 25 de febrero de 2022 y de 11 de julio de 2022, este último en orden a corroborar si el documento aprobado inicialmente, mediante Acuerdo de Pleno de 9 de marzo de 2022, se ajustaba a las consideraciones recogidas en el primero de los informes.

A la vista de las modificaciones introducidas para la aprobación inicial, en el informe de 11 de julio de 2022 aún se consideraba oportuno condicionar nuevamente la continuidad de la tramitación y la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL, a la cumplimentación de determinadas consideraciones, ya puestas de manifiesto de forma previa a dicha aprobación. Dichas consideraciones quedaban expuestas como sigue:

- *No se incorpora o avanza una justificación técnica de las soluciones de trazado, conexiones y secciones adoptadas, como puedan ser anchos de calzada, radios de giro y diámetros de glorietas mínimos o criterios de elección del tipo de cruce o intersección, que determine necesariamente la ocupación de suelos calificados como zona verde y la afección a las masas arboladas que albergan, especialmente en el caso de la AARV-CO18-SU5.*
- *En relación con lo anterior, tampoco se analiza la introducción de posibles ajustes de esos trazados y secciones, en el presente Documento o como condición del proyecto de ejecución, al objeto de disminuir la fragmentación de las actuales parcelas, su ocupación superficial y el número de árboles afectados.*
- *Y en lo que debería ser una compensación de las superficies arboladas afectadas en el sistema de espacios libres, no se incorpora un programa de actuaciones tendentes a la readecuación y mejora de estos espacios, ni de los tramos de viario que no se modifican pero que se integran en la nueva conexión hacia el suelo urbano consolidado Club Mediterráneo (calle Alcotán, calle Azor, Avda. Club Mediterráneo), contemplando, al menos, nuevas*

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

plantaciones, la renovación de cerramientos o la reposición de mobiliario, con especial atención al Parque Urbano de uso público de la calle Azor.

- *Y por último, con vistas al proyecto de ejecución de las actuaciones contempladas en la Modificación Puntual, en ésta no queda recogida referencia expresa ni a la adopción de medidas específicas para el manejo y conservación de la población de camaleón común, o de otras especies de fauna o flora amenazada presentes, ni al seguimiento de las directrices para la implantación de alineaciones de arbolado señaladas en el anterior informe de este Servicio.*

El documento ahora registrado incorpora, en su **MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN**, un nuevo epígrafe al objeto de *resolver las cuestiones condicionadas por parte del informe del Servicio de Medio Ambiente y Movilidad Sostenible de fecha 25 de febrero de 2022, y cuya justificación se volvía a plantear en los términos anteriormente recogidos.*

Así, respecto del trazado y conexiones del sistema viario, su redefinición en la calle Azor tendría por objeto reducir la carga y afección a los vecinos del viario nuevo innovado, aumentando su sección y resolviendo su intersección con un trazado por las traseras de las viviendas y una nueva glorieta. En referencia dicho trazado se señala:

Los anchos de las secciones transversales adoptados, los diámetros de las glorietas, el giro por las traseras de las 3 viviendas ubicadas en Azor-Alcotán así como los radios de giro adoptados para resolver los problemas de encuentro y visibilidad en las intersecciones reformadas cumplen las determinaciones del Título VI NORMAS DE URBANIZACIÓN, Capítulo 2, La urbanización de los Espacios Viarios, de las NNUU del PG1992 tal y como se ha justificado en su punto específico denominado SISTEMA VIARIO.

Precisamente y en este sentido, el Servicio de Infraestructuras de la Delegación de Urbanismo ha informado favorablemente aquellas cuestiones sobre el trazado, secciones transversales, así como ajuste y cumplimiento a las exigencias normativas de las NNUU del PG1992.

En cuanto a la justificación y necesidad de afección a zonas verdes, además de las valoraciones y justificaciones globales la innovación respecto del planeamiento anterior, ya aportadas en el documento de aprobación inicial y sobre las cuales ahora se abunda, se indica afirma que las afecciones de las intersecciones viarias proyectadas vienen motivadas *por la necesidad de ajustar el radio de giro previsto y se afirma que se han reestudiado soluciones alternativas a la propuesta llegándose a la conclusión de que la presente es la que afecta en menor medida por la fragmentación de las actuales parcelas y por su ocupación superficial.*

En lo referente a una compensación de las superficies arboladas afectadas en el sistema de espacios libres se incorporan las siguientes *compensaciones y obligaciones:*

-Los proyectos de ejecución que desarrollen el presente instrumento de planeamiento deberán compensar al interés público con la mejora de la zona verde pública existente de la calle Azor consistiendo en una reforestación de las zonas actuales sin arboleda de manera que el marco de plantación conlleve un pie de Pinus pinea separado del contiguo al menos 8 metros o un valor de 400 pies por hectárea.

-Además de la compensación de masa forestal en el parque de la calle Azor, los proyectos de ejecución que desarrollen el presente instrumento de planeamiento deberán también asumir las siguientes consideraciones compensatorias:

- *Renovación completa de toda la longitud de cerramiento a dicha calle mediante elemento delimitador.*
- *Reposición completa de todo el mobiliario existente por haber llegado al final de su vida útil.*

Asimismo, se recoge de forma expresa, por un lado, que los proyectos de ejecución derivados que desarrollen constructivamente esta innovación del planeamiento general *propondrán y cotizarán un plan de actuación, con las actuaciones necesarias y autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en orden al manejo y conservación del camaleón común, medida extensible a otras especies o incluso flora amenazada que pueda estar presente, conforme a los protocolos por ésta establecidos.*

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Y por otro, en cuanto al diseño de las nuevas secciones de vial y la implantación de alineaciones de arbolado, las siguientes condiciones genéricas, ya apuntadas en anteriores informes de este Servicio:

- Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de 20 cm de perímetro circular.
- En los Acerados que lindan con superficies con cobertura arbórea desarrollada, cuyas copas sobrevuelan esos tramos de acerado, se tendrá en cuenta la plantación de especies de pequeño porte y desarrollo para reducir la futura interferencia y competencia con el arbolado existente.
- Los nuevos alcorques se construirán con unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5 m
- En todo caso, los alcorques se proyectarán con dimensiones y características constructivas en correspondencia con las especies a plantar y en el caso de proyectarse insertos en la banda de aparcamiento deberán dotarse de estructuras de protección frente a golpes con vehículos.
- De cara a minimizar futuras afecciones al vial por el desarrollo radicular del arbolado circundante, se recomienda igualmente prever medidas antirraíces en las zonas de contacto del acerado con los espacios libres arbolados.

En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, se considera que el actual documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARV-CO21-SU5 cumplimenta las consideraciones y condiciones planteadas por este Servicio para proseguir su tramitación, de cara a su Aprobación Definitiva.

4.- Informe de fecha 6 de octubre de 2023

Con fecha 14 de septiembre de 2023 se recibe solicitud de informe, cursada por el Servicio de Servicio de Infraestructura y Edificación, sobre el Segundo Reformado del Proyecto de Urbanización Sector ARI-01 del Plan General de El Puerto de Santa María de 2012- Cádiz, adjuntándose documento técnico al efecto (DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DE AARV-CO22-SU5 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARVCO21-SU5), fechado en enero de 2023.

Con anterioridad, y respeto de la referida Modificación Puntual, fueron emitidos por este Servicio informes de fechas 25 de febrero, 11 de julio y de 11 de octubre de 2022.

El presente reformado atañe a la AARV-CO22-SU5 introducida como innovación en dicha Modificación Puntual, que mantiene sin alteración su trazado y secciones, en consonancia con la urbanización del PERI-ARI-01, por lo que igualmente se mantienen las observaciones y consideraciones de cara a su materialización puestas de manifiesto en los citados informes, así como en los referidos al Proyecto de Urbanización el ARI-01 en cuanto a la implantación del arbolado viario y de zonas ajardinadas.

Las actuaciones cuyas nuevas especificaciones de construcción se detallan en el presente Reformado son:

- Actuación 1

Viaro ex novo a través de la actual zona verde privativa de la Urbanización Vistahermosa, conforme a lo contemplado en la Modificación Puntual y en continuidad con el viario del PERI-ARI-01. Se introduce en el Reformado, como solución a la evacuación de aguas pluviales su filtración en subsuelo de material arenoso mediante pozos impermeables en su altura, pero abierto en su base y filtrante al terreno existente, mediante la cual cada uno de los imbornales se conecta de forma directa a un pozo que queda ubicado en los alcorques indicados en plano. Se plantea un imbornal de tipo sifónico que garantice no sólo la salida de gases sino incluso retención de grasas y paso de sólidos al interior del pozo filtrante, circunstancia que evitará a largo plazo la impermeabilización de dicho elemento sin fondo por lo que no quedará mermada su capacidad filtrante. A esta solución se une una obra de paso

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

inferior subterráneo que permita eventualmente drenar bajo su paso el agua de pluviales del entorno más alto y que dicha explanada pudiera retener.

- Actuación 2

Formación de Acerados en ambas márgenes la Avenida Club Mediterráneo, con previsión de *restitución del vallado preexistente*. Igualmente, según planos, en esta actuación se introduce la solución del pozo filtrante, en este caso en lado exterior del acerado, conectado a cada imbornal, como sistema de la evacuación de pluviales.

- Actuación 3

Demolición del actual acceso desde calle la Avenida Club Mediterráneo (por calle Roble) y de su vallado lateral.

Vista la descripción de las actuaciones contenidas en el presente Reformado se considera preciso señalar que la localización de pozos de vertidos, 1,20 m diámetro, en el interior de los alcorques, de 2,50 de ancho y distintas longitudes (Actuación 1), puede, por un lado, afectar a la conservación de la vegetación implantada, en caso de reparaciones u operaciones de mantenimiento de los pozos, y por otro, que sea la integridad o funcionamiento del sistema de evacuación de pluviales el que se vea perjudicado por el desarrollo de dicha vegetación, y que finalmente esta deba verse abocada a su eliminación.

Por último, respecto del sistema de riego del ajardinamiento de la glorieta y de los alcorques de la Actuación 1, a falta de mayor definición en el Estudio de Detalle, previo a su ejecución deberá consultarse y concretarse su definición técnica conforme a las directrices del Servicio de Medio Ambiente, Movilidad y Playas.

Desde el Servicio de Infraestructuras y Edificación se considera que, para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en todos los informes anteriores, si bien, en el caso de optar por ejecutar alcorques de grandes dimensiones, y en aras de garantizar la accesibilidad de los acerados, deberán estudiarse soluciones con pavimento drenante continuo decorativo de aspecto natural (Pavidren o similar) sobre los alcorques.

CONCLUSIONES

Este SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN emite informe técnico **FAVORABLE** para las obras de urbanización del Segundo Reformado del Proyecto de Urbanización Sector ARI-01 "CLUB MEDITERRÁNEO", concerniente a la AARV-CO22-SU5, condicionado a lo requerido por:

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:

- ❖ Presentar Proyecto visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Servicio de Infraestructura y Edificación

- ❖ En los pasos elevados de peatones, se colocarán imbornales en los puntos bajos, además de asegurar que las rampas tengan la longitud mínima establecida por la normativa de aplicación y que estas rampas tengan el mismo eje longitudinal que la calle.
- ❖ Se recomienda la utilización de un bordillo 100x20x10 cm a modo de encintado de separación entre la calzada de aglomerado y el estacionamiento de hormigón.
- ❖ Ajustarse a las condiciones establecidas por las diferentes compañías suministradoras.

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

- ❖ Presentar informe favorable de ENDESA referido a las instalaciones eléctricas reflejadas en el Proyecto de Urbanización.
- ❖ Ejecutar los vados peatonales y pasos peatonales según el Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- ❖ Incluir la reposición de pavimentos en las conexiones con las infraestructuras generales.
- ❖ Atender a lo solicitado en el apartado de Señalización del informe.

🚦 Servicio de Medio Ambiente y Movilidad Sostenible

- ❖ Realizar un replanteo previo al inicio de las obras con este Servicio.
- ❖ Seguir las actuaciones necesarias y autorizadas en orden al manejo y conservación de la población de camaleón común.
- ❖ Respetar las fechas recomendadas para las actuaciones de poda, tala y desbroce.
- ❖ Seguir las indicaciones descritas para las parcelas dotacionales, en tanto no se materialice su uso.
- ❖ Minimizar la afeción al arbolado.
- ❖ Ampliar las actuaciones destinadas a mejorar el estado de conservación actual de arbolado y cobertura arbustiva a integrar en el SEELL.
- ❖ Contemplar la demolición de las estructuras de obra y cerramientos no utilizables o incompatibles con el uso público presentes en las parcelas destinadas a zonas verdes.
- ❖ Justificar la localización de bocas de riego o hidrantes en relación con la masa arbolada y la cumplimentación, o en su caso la no aplicabilidad, de las determinaciones descritas en el informe.
- ❖ Deberán definirse las características o condiciones de los cerramientos, setos o bordes de parcela en los límites de contacto de los espacios libres con el resto de parcelas y viales.
- ❖ Localizar en los planos las zonas de estancia y la ubicación de mobiliario (incluidas las papeleras).
- ❖ Seguir las determinaciones recogidas en los anteriores informes emitidos por el Servicio de fechas 25 de febrero, 11 de julio y de 11 de octubre de 2022 que sean de aplicación a la actuación.

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

INFORME JURIDICO. -

Por el Servicio de Infraestructura y urbanización se solicita informe jurídico acerca del proyecto de urbanización del Sector ARI-01 ClubMed.

A tal efecto se informa lo siguiente:

1º. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requiere la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

En el presente caso, el desarrollo de esta unidad de ejecución del PGOU, ha sido objeto de una Modificación Puntual del Plan General, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de 14 de septiembre de 2022.

2º. La Junta de Compensación está legitimada para la realización de los actos de ejecución del planeamiento de conformidad con el artículo 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

3º. El artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece que los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

Según el artículo 191.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, no podrán modificar las previsiones del instrumento de ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 189 del citado reglamento. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos. Además, definirán, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente. Se someterán a las previsiones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su Reglamento de desarrollo, y otras normas previstas por los instrumentos de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

La documentación exigible es la prevista en el apartado 6º del artículo 191 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece la necesidad de aportar una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

Según el artículo 292 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la ejecución de los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados no se somete a licencia previa.

4º. En cuanto al procedimiento de aprobación, el artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, dispone que Los proyectos de urbanización se aprobarán por la Administración actuante conforme a lo establecido en este Reglamento y, en su caso, a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

OBSERVACIONES:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

No existiendo hasta la fecha ordenanza municipal al efecto, resulta de aplicación el procedimiento establecido en el citado artículo 192, lo que implica una admisión a trámite con emisión previa de los correspondientes informes técnico y jurídico municipales, una aprobación inicial con sometiendo del proyecto a información pública y audiencia a los propietarios por plazo común de veinte días con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOP y página web municipal, y solicitud de los informes que sean preceptivos,.

Transcurrido dicho plazo sin que se hayan producido alegaciones procederá su aprobación definitiva. El procedimiento de admisión a trámite debe resolverse en el plazo de un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración, y el de la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización en tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. En ambos casos, la falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable, pudiendo el interesado, en el caso de la falta de resolución de la admisión a trámite, instar directamente la información pública.

5º. Resulta de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al estar el proyecto incluido en el epígrafe 7.15 del Anexo I. Será necesario por tanto someter el proyecto a la calificación ambiental conforme a los artículos 41 y siguientes de la Ley 7/2007.

De la resolución final deberá darse traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la resolución favorable, en el plazo de diez días, para su conocimiento y para que se proceda a inscribir en el Registro de Actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental previsto en el artículo 18.3 de la Ley 7/2007.

6º. En cuanto a la competencia para su aprobación, el apartado j) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, otorga al Alcalde Presidente de la Corporación la competencia para las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Dicha competencia está delegada, en uso de las atribuciones que confieren al Alcalde los artículos 21 y 23 de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril, en la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el Decreto 2023/4293, de 26 de junio, de delegación de competencias. No obstante, dicha competencia podrá ser avocada para sí, en cualquier momento, mediante resolución motivada.

7º. Se ha emitido Informe técnico por parte del Ingeniero Adjunto-Jefe del Servicio de Infraestructura.

Es todo cuanto se ha de informar, salvo opinión mejor fundada en Derecho, en cumplimiento de la petición efectuada en oficio que antecede, en El Puerto de Santa María y en la fecha de la firma electrónica
Por tanto, la Junta de Gobierno Local **ACUERDA:**

PRIMERO. - Aprobar, con carácter inicial, el SEGUNDO REFORMADO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR ARI-01 DEL PLAN GENERAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA DE 2012, CÁDIZ. DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DE AARV-CO22-SU5 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, INNOVACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO AARV-CO18-SU5 Y AARVCO21-SU5.

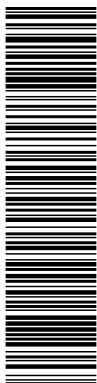
SEGUNDO. - El documento de Aprobación Definitiva deberá recoger las consideraciones efectuadas en los informes expuestos.

TERCERO. - Dar traslado del acuerdo al Servicio Municipal de Planeamiento y Gestión Urbanística y a al Área de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible y al Promotor de la obra.

CUARTO. - Condicionar la eficacia de la Aprobación Definitiva a la prestación efectiva por el promotor de las garantías que sean de aplicación.

OBSERVACIONES:

DOCUMENTO _ JUNTA GOBIERNO LOCAL - PROPUESTA/COMUNICADO: JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 26/10/2023 - PROPUESTA URGENTE - Nº 2023/262	IDENTIFICADORES Nº: 2023/262
OTROS DATOS Código para validación: 9OUX3-S0D85-NDRFH Página 24 de 24	FIRMAS 1.- Adjunto/a Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 25/10/2023 14:25 2.- Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 25/10/2023 14:44



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2235948 9OUX3-S0D85-NDRFH A97BAGAE4E5991659AEBD93A1ECA080E44A41DE4 Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejpuertosantamaria.es>) mediante el Código de Validación adjunto. 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: <https://sede.ejpuertosantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: 17-114-P

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

QUINTO. – Condicionar el inicio de las obras a la disponibilidad de los terrenos en virtud del expediente de expropiación cuyo proyecto de expropiación fue aprobado inicialmente el 03/08/2023, el cual ha finalizado recientemente el trámite de Información pública con una alegación recibida en fase de contestación. Quedando así los terrenos disponibles en el momento en el que se suscriba el acta de ocupación y pago correspondiente.

Hacer constar que, contra la misma, que es firme en la vía administrativa podrá interponerse los siguientes recursos:

- 1.- Reposición:** con carácter potestativo, ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su presentación sin notificarse su resolución. (artº 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- 2.- Contencioso-Administrativo:** en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente a esta notificación o bien en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución del Recurso de Reposición o en el plazo de seis meses desde que deba entenderse presuntamente desestimado dicho recurso, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cádiz, a tenor de lo establecido en los Artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de Julio.

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

</PROPUESTA_COMUNICADO>

OBSERVACIONES: