

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	DECRETO Nº : 2025/1210	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 1 de 7	1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57	FIRMADO 27/02/2025 12:57

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4DF62BECFB95D71C844DAF39C. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejputodesantamaria.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.ejputodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: --

DECRETO

Doña Marta Rodríguez López de Medrano, Teniente de Alcalde Delegada de Infraestructuras, conforme a la propuesta de resolución que me formula el Jefe de la Unidad Administrativa, y en el uso de las competencias delegadas por el Sr Alcalde conforme al Decreto 2024/8436 de 13 de Diciembre de 2024, he resuelto dictar con esta fecha el siguiente DECRETO:

Dada cuenta de la documentación presentada por parte de la Junta de Compensación del Sector SUO-R30 “Las Marías” con fechas de 7 de abril de 2022 y 4 de diciembre de 2024, en el que se solicita *“Que la Junta de Compensación Las Marías adjunta nuevo documento de Proyecto de Urbanización, una vez subsanado tras los informes de las compañías suministradoras y de las indicaciones de los servicios técnicos municipales. En su virtud, SOLICITA, tenga por presentado este escrito y, conforme a la legislación vigente, se apruebe el Proyecto de Urbanización N0-3 “LAS MARIAS”, El Puerto de Santa María (Cádiz)”*.

Visto el informe favorable del Jefe de Servicio de Infraestructura y Edificación de fecha 21 de febrero de 2025, del siguiente tenor literal:

“En relación al Proyecto de Urbanización del Sector NO-3 “Las Marías” del PGOU de El Puerto de Santa María, el Técnico que suscribe

INFORMA

Objeto

*Se emite informe técnico en relación al Proyecto de Urbanización antes referido, con el fin de continuar el procedimiento de **admisión a trámite** recogido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el 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 y el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.*

Antecedentes generales

Con fecha de 7 de abril de 2022 se recibe en el Registro General de este Ayuntamiento la documentación con asunto “PRESENTACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN” por parte de la Junta de Compensación del Sector SUO-R30 Las Marías (en constitución), solicitándose su tramitación.

Con fecha de 2 de noviembre de 2023 se recibe en el Registro General de este Ayuntamiento la documentación y escrito por parte de la Junta de Compensación del Sector SUO-R30 Las Marías, suscrito por D. Manuel Rodríguez-Sañudo Pérez, indicándose “[...] Que se adjunta nuevamente documento de Proyecto de Urbanización, una vez subsanado conforme al Plan de Sectorización, para la expedición del referido informe, así como para obtener su aprobación definitiva. En su virtud, SOLICITA, tenga por presentado este escrito y, conforme a la legislación vigente, se apruebe el Proyecto de Urbanización N0-3 “LAS MARIAS” [...]”.

Con fecha de 4 de diciembre de 2024 se recibe en el Registro General de este Ayuntamiento la documentación y escrito por parte de la Junta de Compensación del Sector SUO-R30 Las Marías, suscrito por D. Manuel Rodríguez-Sañudo Pérez, indicándose “Que la Junta de Compensación Las Marías adjunta nuevo documento de Proyecto de Urbanización, una vez subsanado tras los informes de las compañías suministradoras y de las indicaciones de los servicios técnicos municipales. En su virtud, SOLICITA, tenga

DOCUMENTO _DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	IDENTIFICADORES DECRETO Nº : 2025/1210
OTROS DATOS Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 2 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57 ESTADO FIRMADO 27/02/2025 12:57

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4DF62BECFB95D71C844DAF39C. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.eipuertodesantamaria.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.eipuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: --

DECRETO

por presentado este escrito y, conforme a la legislación vigente, se apruebe el Proyecto de Urbanización N0-3 “LAS MARIAS” [...].

Circunstancias urbanísticas

Se tiene constancia del informe favorable de compatibilidad urbanística suscrito por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha de 1 de diciembre de 2023.

Del mismo modo, se tiene constancia en este Servicio del informe favorable del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 1 de diciembre de 2024, del siguiente tenor literal:

“Con fecha 28 de noviembre de 2023 y a través de la aplicación interna municipal FIRMADOC, se recibe en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, oficio del Servicio municipal de Infraestructura solicitando nuevo informe respecto al Proyecto de Urbanización SUBSANADO del ámbito del PAU-NO-3 “LAS MARIAS” del PGOU de El Puerto de Santa María (Cádiz), para lo cual adjunta los archivos del documento técnico de referencia, en formato digital (PDF).

La documentación del proyecto de referencia, redactada por el arquitecto Luis Pedro Moreira Fernández, colegiado nº 691 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, pretende cumplimentar los requerimientos y observaciones del informe del arquitecto del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 04/05/2023 y a tal fin, se acompaña de anexo justificativo.

*A la vista de la precitada documentación, se considera que los requerimientos y observaciones que devienen del precitado informe, han sido en general, debidamente cumplimentados, por lo que, desde la óptica del planeamiento, **se informa FAVORABLEMENTE** para la tramitación de este”.*

Visto que el informe está fechado a 1 de diciembre de 2024 y se presentó un nuevo Proyecto de Urbanización para subsanar varios aspectos técnicos el 4 de diciembre de 2024, se comprueba por parte del técnico que suscribe que las circunstancias urbanísticas no varían, con lo que se entienden por cumplidos los requerimientos de Planeamiento en este sentido.

Condicionantes ambientales

Con fecha de 23 de febrero de 2023 se inicia por parte del promotor el procedimiento de Autorización Ambiental Unificada que, junto con el trámite relativo a los recursos hídricos, resultará necesario para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto incluye medidas medioambientales específicas, como el tratamiento del camaleón o medidas de protección y calidad de vegetación y paisaje.

Análisis del Proyecto de Urbanización

Aspectos generales

El Proyecto de Urbanización presentado en última instancia viene suscrito por el arquitecto D. Luis Pedro Moreira Fernández, y cuenta con un Presupuesto de Ejecución por Contrata sin IVA de 7.996.185,43.-€. El Proyecto cuenta con la siguiente documentación:

- Documento Nº 1 – Memoria
- Documento Nº 2 – Anejos
- Documento Nº 3 – Planos

DOCUMENTO _DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	IDENTIFICADORES DECRETO N° : 2025/1210
OTROS DATOS Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 3 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57 ESTADO FIRMADO 27/02/2025 12:57

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4DF62BECFB95D71C844DAF39C. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejputodesantamaria.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.ejputodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN

EXPEDIENTE N°: --

DECRETO

- Documento N° 4 – Pliego de condiciones
- Documento N° 5 – Mediciones y presupuesto

Por la estructura de la documentación y el análisis general de la misma se constata que constituye un Proyecto completo y bien definido, que describe de forma viable y técnicamente detalladas las obras.

El promotor de las obras es la Junta de Compensación del Sector NO-3 “Las Marías” del PGOU de El Puerto de Santa María, y comprende las obras de movimiento de tierras, red viaria, instalaciones (completas para la ejecución posterior de edificaciones de viviendas), señalización, jardinería y riego y mobiliario urbano. Así, el Proyecto contempla el desarrollo de la totalidad del Sector NO-3 “Las Marías” y los viales 13 y 14 incluidos en los sistemas generales adscritos SGA1, SGA2 y SGA3.

De manera resumida se describen los principales aspectos técnicos a continuación:

- Con respecto a los viarios proyectados, se consideran con una anchura que varía entre los 13,00 y los 24,00 m, los cuales cuentan con la distribución en sección necesaria y adecuada para su uso por la ciudadanía, incluyendo Acerados accesibles, bandas de aparcamiento consideradas suficientes, carriles suficientes y correctamente dimensionados y, en ciertos viales, carriles bici funcionales. La tipología de firme es T4.2 con explanada E1, considerados estos parámetros correctos y justificados para los tráficos esperados.
- Los pavimentos cuentan con diseño correcto y compatible con el futuro mantenimiento de los viales una vez ejecutados y recepcionados.
- Los sentidos de circulación diseñados son correctos, y se regulan de manera clara y segura con la señalización proyectada.
- Las redes de suministro diseñadas son las suficientes para dar servicio a la futura urbanización, estimándose un total de 819 viviendas, e incluyen abastecimiento, saneamiento, redes de alumbrado y eléctricas (BT y MT) y telecomunicaciones.
- Se incluye en Proyecto el diseño de zonas verdes con red de riego, mobiliario urbano y recogida de residuos, diseñado para el número de habitantes estimados a futuro en el sector.
- El Proyecto incluye todos los aspectos formales considerados necesarios, incluyendo normativa de aplicación, plazo de ejecución, justificación de precios o declaración de obra completa.
- Igualmente, el Proyecto incluye Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición completos. Se incluye además Estudio Geotécnico completo y bien fundamentado que sirve de base para los dimensionamientos y cálculos necesarios.

Con todo, el Proyecto resulta exhaustivo, susceptible de ejecución y posterior recepción y puesta en marcha, y constituye una obra completa, con lo que la construcción de las infraestructuras descritas es técnicamente viable.

Se detallan a continuación distintos aspectos estudiados de forma adicional por este y otros Servicios, así como aspectos que respectan a las compañías suministradoras.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	DECRETO Nº : 2025/1210	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 4 de 7	1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57	FIRMADO 27/02/2025 12:57

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4DF62BECFB95D71C84D4FAF39C. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejputodesantamaria.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.ejputodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: --

DECRETO

Alumbrado público

Con fecha de 18 de septiembre de 2024 el Ingeniero Técnico de Alumbrado adscrito a este Servicio traslada al Projectista distintos aspectos a subsanar, relativos al Proyecto, red de tierra, detalles de las luminarias o sistema de telegestión.

Se constata que en la última versión que consta del Proyecto, la cual se estudia para admisión a trámite, dichas deficiencias han sido **subsanadas**, con lo que no representan inconveniente de cara a la continuación de la tramitación.

APEMSA. Redes hidráulicas

Se tiene constancia en este Servicio de **informe favorable con reservas** de Aguas del Puerto Empresa Municipal, S.A. (suscrito por el Jefe del Departamento de Obras y Planificación), con registro de salida de 24 de enero de 2025. El informe describe ciertos requerimientos en cuanto a autorizaciones y a la ejecución, así como actuaciones previas al inicio de las obras. El informe se pronuncia en los siguientes términos:

“En relación con la solicitud realizada desde el Servicio de Infraestructuras y Edificación, el pasado 22 de enero de 2025, sobre el Proyecto de Urbanización del PAU NO-3 “Las Marías” del PGOU de El Puerto de Santa María, redactado por el Arquitecto D. Luis Pedro Moreira Fernández, en noviembre de 2024, previo a su admisión a trámite, se emite el presente **INFORME FAVORABLE CON RESERVAS**”.

Entiende el técnico que suscribe que en los términos en los que se refiere el informe de APEMSA con respecto al Proyecto estudiado no existe inconveniente a la continuación del trámite, debiendo recogerse los aspectos indicados por la Empresa Municipal en el Proyecto de Urbanización finalmente aprobado y antes del inicio de las obras, así como cumplirse las prescripciones de APEMSA en fase de obras.

Servicio de Medio Ambiente. Zonas verdes y arbolado

Se tiene constancia en este Servicio de **informe favorable condicionado** del Servicio de Medio Ambiente y Movilidad Sostenible de este Ayuntamiento (suscrito por el Ingeniero Técnico Agrícola Municipal y Visto Bueno por el Jefe de Servicio de Medio Ambiente y Movilidad Sostenible), firmado con fecha de 18 de febrero de 2025, el cual indica ciertas prescripciones y modificaciones no sustanciales en Proyecto (mediciones, aspectos relativos al riego, prescripciones en cuanto a las plantaciones, etc.).

A la vista de este informe, entiende el técnico que suscribe que en los términos en los que se refiere el mismo con respecto al Proyecto estudiado no existe inconveniente a la continuación del trámite, debiendo recogerse los aspectos indicados por la el Servicio de Medio Ambiente en el Proyecto de Urbanización finalmente aprobado y antes del inicio de las obras, así como cumplirse las prescripciones del mismo en fase de obras.

Servicio de Medio Ambiente. Recogida de residuos

Se tiene constancia en este Servicio de **informe favorable** del Servicio de Medio Ambiente y Movilidad Sostenible de este Ayuntamiento (suscrito por Agente Forestal de Protección e Inspección Ambiental), firmado con fecha de 17 de febrero de 2025, el cual indica diversas consideraciones en cuanto a la ordenanza municipal o ubicación y número de contenedores y papeleras, pronunciándose en los siguientes términos:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	DECRETO Nº : 2025/1210	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 5 de 7	1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57	FIRMADO 27/02/2025 12:57

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4F62BECFB95D71C844DAF39C Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejputodesantamaria.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.ejputodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: --

DECRETO

*“Es todo lo que cumpla el deber de **informar favorablemente** en cuanto a la cantidad, tipo y agrupamiento del mobiliario urbano destinado a la gestión de los residuos de la zona a urbanizar, a fin de que se dé traslado del presente al Negociado peticionario correspondiente del Servicio de Infraestructuras de este Ayuntamiento, notificándose su contenido al interesado peticionario, para su cumplimiento vinculante sobre el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística que procediera”.*

A la vista de este informe, entiende el técnico que suscribe que en los términos en los que se refiere el mismo con respecto al Proyecto estudiado no existe inconveniente a la continuación del trámite, debiendo recogerse los aspectos indicados por la el Servicio de Medio Ambiente en el Proyecto de Urbanización finalmente aprobado y antes del inicio de las obras, así como cumplirse las prescripciones del mismo en fase de obras.

Otros suministros

Consta en el Proyecto informe de Endesa de 30 de julio de 2018, indicándose diversas consideraciones en cuanto a las infraestructuras necesarias, la titularidad de las instalaciones, estudios técnicos necesarios, etc. En el Proyecto de Urbanización finalmente aprobado se deberán cumplir las condiciones técnicas indicadas por la suministradora.

Conclusión

*En base a la completitud y contenido técnico del Proyecto de Urbanización presentado, el cumplimiento de prescripciones de otros Servicios y compañías suministradoras y todo lo expuesto anteriormente y sin perjuicio de las normativas que le sean de aplicación, el técnico que suscribe emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** para la **ADMISIÓN A TRÁMITE** del **PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR NO-3 “LAS MARÍAS” DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA**, solicitándose al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo informe jurídico para que, en caso favorable, se continúe con la tramitación correspondiente del citado Proyecto de Urbanización, y quedando la futura aprobación definitiva supeditada a la resolución de cualquier alegación que pudiese surgir en el trámite de exposición pública, a trámites ambientales y a cualquier otro aspecto que indiquen las leyes en vigor para tal fin”.*

Visto el informe del Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 27 de febrero de 2025, del siguiente tenor literal:

“Por el Servicio de Infraestructura y urbanización se solicita informe jurídico acerca del proyecto de urbanización del Sector NO-3 Las Marías.

A tal efecto se informa lo siguiente:

PRIMERO.- 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 71/2021, 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 un Plan de Sectorización, el “Plan de Sectorización NO-3 Las Marías”, publicado el 08 de marzo de 2023.

SEGUNDO.- 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.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	DECRETO Nº : 2025/1210
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 6 de 7	1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57
	ESTADO
	FIRMADO 27/02/2025 12:57

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4DF62BECFB95D71C844FAF39C. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejputdesantamaria.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://portal.verificardocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: --

DECRETO

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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.

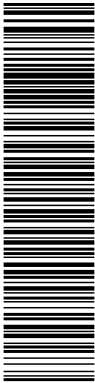
No existiendo hasta la fecha ordenanza municipal al efecto, resulta de aplicación el procedimiento establecido en el citado artículo 192, lo que implica una admisión a trámite con emisión previa de los correspondientes informes técnico y jurídico municipales, con sometiendo del proyecto a información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

Transcurrido dicho plazo, 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.

QUINTO.- Resulta de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Con fecha de 23 de febrero de 2023 se inicia por parte del promotor el procedimiento de Autorización

DOCUMENTO _DECRETO: 2025/1210 - VARIOS - Admisión a trámite Proyecto de Urbanización Sector NO-3 "Las Marías"	IDENTIFICADORES DECRETO Nº : 2025/1210
OTROS DATOS Código para validación: CQNI3-X6W59-VSOCU Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 12:58:28 Página 7 de 7	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. PROPUESTA 27/02/2025 12:50 2.- Teniente de Alcalde Delegado/a de Infraestructuras de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 12:57 ESTADO FIRMADO 27/02/2025 12:57



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2832361 CQNI3-X6W59-VSOCU 94579476FDABACD4DF62BECFB95D71C844DAF39C. He sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.ejpedesantamaria.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.ejpedesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN
EXPEDIENTE Nº: --

DECRETO

Ambiental Unificada que, junto con el trámite relativo a los recursos hídricos, resultará necesario para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

SEXTO.- Tiene atribuida la competencia para la resolución la Delegada de Infraestructuras y Mantenimiento Urbano por delegación del Sr. Alcalde, en virtud de la competencia residual atribuida en el artículo 2.4.3 del Decreto 2024/2100, de 09 de abril, de delegación de competencias.

SÉPTIMO.- Se ha emitido Informe técnico favorable por parte del Ingeniero 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”.

A la vista del informe técnico y el informe jurídico emitidos al respecto, en uso de mis facultades,

HE RESUELTO

PRIMERO.- ADMITIR A TRÁMITE el Proyecto de Urbanización del Sector NO-3 “Las Marías” del PGOU de El Puerto de Santa María, en base a lo indicado en el procedimiento del artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en aras a la continuación del procedimiento de aprobación establecido en la legislación vigente.

SEGUNDO.- Iniciar trámite de Información pública y audiencia a los propietarios, por plazo común de veinte días, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y página web municipal, y solicitud de los informes que sean preceptivos.

TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución a la Junta de Compensación del Sector “Las Marías”, al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística y al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo.

CUARTO.- Contra la presente resolución, al ser un acto de trámite, no cabe recurso.