

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: DOCUMENTO - Informe admisión a trámite - Las Marías	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: Q30JH-QPPEX-IBSAX Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:08:01 Página 1 de 5	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 21/02/2025 09:01
	ESTADO FIRMADO 21/02/2025 09:01

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2822785 Q30JH-QPPEX-IBSAX OC693DFE000237CE7C4B5DE019DEB4988B847D1. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

Fecha	21 de febrero de 2025
U.A.:	3.2.- Infraestructura y Edificación
Num.:	--
Expte.:	P.U. SECTOR NO-3

Asunto: Informe admisión a trámite PU SECTOR NO-3

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 NO-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 por presentado este escrito y, conforme a la legislación vigente, se apruebe el Proyecto de Urbanización NO-3 “LAS MARIAS” [...]”*.

ÁREA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL PAISAJE URBANO

Ayuntamiento El Puerto de Santa María
Plaza del Polvorista, 2
11500 – El Puerto de Santa María (Cádiz)

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN

Tel. 956 48 31 64/65. Fax 956 48 3138
EMAIL: infraestructura@elpuertodesantamaria.es
WEB: www.elpuertodesantamaria.es

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: DOCUMENTO - Informe admisión a trámite - Las Marías	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: Q30JH-QPPEX-IBSAX Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:08:01 Página 2 de 5	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 21/02/2025 09:01	ESTADO FIRMADO 21/02/2025 09:01

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2822785 Q30JH-QPPEX-IBSAX OC693DFE00237CE7C4B5DE019DEB4988B847D1. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

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 Nº 4 – Pliego de condiciones

ÁREA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL PAISAJE URBANO

Ayuntamiento El Puerto de Santa María
Plaza del Polvorista, 2
11500 – El Puerto de Santa María (Cádiz)

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN

Tel. 956 48 31 64/65. Fax 956 48 3138
EMAIL: infraestructura@elpuertodesantamaria.es
WEB: www.elpuertodesantamaria.es

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: DOCUMENTO - Informe admisión a trámite - Las Marías	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: Q30JH-QPPEX-IBSAX Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:08:01 Página 3 de 5	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 21/02/2025 09:01	ESTADO FIRMADO 21/02/2025 09:01

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2822785 Q30JH-QPPEX-IBSAX OC693DFE000237CE7C4B5DE019DEB4988B847D1. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



**Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María**

– Documento Nº 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.

**ÁREA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL PAISAJE
URBANO**

Ayuntamiento El Puerto de Santa María
Plaza del Polvorista, 2
11500 – El Puerto de Santa María (Cádiz)

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN

Tel. 956 48 31 64/65. Fax 956 48 3138
EMAIL: infraestructura@elpuertodesantamaria.es
WEB: www.elpuertodesantamaria.es

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: DOCUMENTO - Informe admisión a trámite - Las Marías	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: Q30JH-QPPEX-IBSAX Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:08:01 Página 4 de 5	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 21/02/2025 09:01	ESTADO FIRMADO 21/02/2025 09:01

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2822785 Q30JH-QPPEX-IBSAX OC693DFE000237C7C4B5DE019DEB4988B847D1. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (<http://sede.elpuertodesantamaria.es>) mediante el Código de Validación 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1>



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

Alumbrado público

Con fecha de 18 de septiembre de 2024 el Ingeniero Técnico de Alumbrado adscrito a este Servicio traslada al Proyectista 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:

4

ÁREA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL PAISAJE URBANO

Ayuntamiento El Puerto de Santa María
Plaza del Polvorista, 2
11500 – El Puerto de Santa María (Cádiz)

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN

Tel. 956 48 31 64/65. Fax 956 48 3138
EMAIL: infraestructura@elpuertodesantamaria.es
WEB: www.elpuertodesantamaria.es

DOCUMENTO DOCUMENTO SERVICIO: DOCUMENTO - Informe admisión a trámite - Las Marías	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: Q30JH-QPPEX-IBSAX Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:08:01 Página 5 de 5	FIRMAS 1.- Jefe/a de Servicio de Infraestructura y Edificación - 2 de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARÍA. FIRMADO 21/02/2025 09:01
	ESTADO FIRMADO 21/02/2025 09:01

En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2822785 Q30JH-QPPEX-IBSAX OC693DFE000237CE7C4B5D5E019DEB4988B847D1. Ha sido FIRMADO electrónicamente. Puede comprobar su validez en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (http://sede.elpuertodesantamaria.es) mediante el Código de Validación 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.elpuertodesantamaria.es/portal/verificarDocumentos.do?idioma=1



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

*“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.

Es todo cuanto se ha de informar en la ciudad de El Puerto de Santa María, a 21 de febrero de 2025.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MUNICIPAL.

Jefe de Servicio de Infraestructura y Edificación

Javier Ángel Ramírez Martínez

5

ÁREA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL PAISAJE URBANO

Ayuntamiento El Puerto de Santa María
Plaza del Polvorista, 2
11500 – El Puerto de Santa María (Cádiz)

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN

Tel. 956 48 31 64/65. Fax 956 48 3138
EMAIL: infraestructura@elpuertodesantamaria.es
WEB: www.elpuertodesantamaria.es