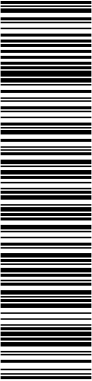


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME INTERNO: INFORME INTERNO Nº 2025/645 - Informe expediente Proyecto de Urbanización Sector NO-3 Las Marías, admisión a trámite	Nº: 2025/645	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: H7GON-JDNSY-NAVBA Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:23:26 Página 1 de 2	: 1.- Jefe/a de Servicio de Asesoría Jurídica Urbanismo de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 08:18	FIRMADO 27/02/2025 08:18



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2831382 H7GON-JDNSY-NAVBA EAE51844F3AA236808722E28C79BD5B98740207 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>

AREA DE URBANISMO
3.4. Asesoría Jurídica.

ASUNTO : Proyecto de urbanización del Sector NO-3 Las Marías, admisión a trámite e información pública
SERVICIO : Infraestructura y urbanización.

INFORME JURIDICO

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 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 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.

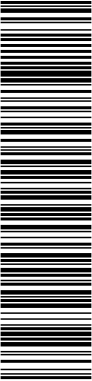
TERCERO.- El artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece que los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME INTERNO: INFORME INTERNO N° 2025/645 - Informe expediente Proyecto de Urbanización Sector NO-3 Las Marías, admisión a trámite	Nº: 2025/645	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: H7GON-JDNSY-NAVBA Fecha de emisión: 27 de Febrero de 2025 a las 8:23:26 Página 2 de 2	: 1.- Jefe/a de Servicio de Asesoría Jurídica Urbanismo de AYTO. EL PUERTO DE SANTA MARIA. FIRMADO 27/02/2025 08:18	FIRMADO 27/02/2025 08:18



En aplicación de la ley 39/2015 del 1 de Octubre, este documento es una copia auténtica del documento electrónico con la Referencia: 2831382 H7GON-JDNSY-NAVBA EAE51844F3AA2368808722E28C79BD5B98740207 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>

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 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

Alejandro Sepúlveda Oriente
Asesor Jurídico Jefe, Asesoría Jurídica de Urbanismo