

PRURB-00601-2022

ÁREA: **Área de Desarrollo Urbano, Infraestructuras y Medio Ambiente**

DELEGACIÓN:

APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC UE-6.2_01 TROCADERO POLÍGONO 8.B, PROMOVIDO POR STALDING SA.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Stalding SA, CIF: A23064611, solicita a través del Registro General de Entrada el día 8 de febrero de 2022, número 2022001019E, la tramitación del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución SUNC UE-6.2_01 Trocadero Poligono 8.B.
2. Stalding SA, CIF: A23064611, presenta a través del Registro General de Entrada el día 16 de noviembre de 2022, número 2022011737E, Proyecto de Urbanización con subsanaciones, aportándose la siguiente documentación:
 - Proyecto de urbanización del SUNC UE-6.2_01 “Trocadero Polígono 8.B” del PGOU de Puerto Real (Actualizado a noviembre de 2022).
3. Por el Arquitecto del Área de Urbanismo, Alberto Granado Pulido, se emite informe de fecha 25 de noviembre de 2022, que dice:

El PROYECTO DE URBANIZACION DEL SUNC UE-6.2_01 “TROCADERO POLIGONO 8.B” (Actualizado a Noviembre de 2022), promovido por STALDING S.A, está suscrito por el Arquitecto D. Juan María López Espinar, con el siguiente contenido:

1. Antecedentes.
 - 1.1.- Obras objeto del Proyecto, situación y Promotor.
 - 1.2.- Situación.
 - 1.3.- Promotor.
 - 1.4.- Arquitecto redactor.
 - 1.5.- Características del terreno.
 - 1.6.- Justificación urbanística.
 - 1.7.- Resumen económico.
 - 1.8.- Documentos Anexos.
 2. Estado Actual.
 - 2.1.- CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS NATURALES.
 - 2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 3. Descripción de las obras.
 - 3.1.- Movimientos de tierras.
 - 3.2.- Pavimentaciones y Acerados.
 - 3.3.- Red de abastecimiento.
 - 3.4.- Red de saneamiento.
 - 3.5.- Instalaciones eléctricas.
 - 3.6.- Alumbrado público.
 - 3.7.- Infraestructuras de telecomunicaciones.
 - 3.8.- Señalización viaria.
 - 3.9.- Jardinería.
 4. Control de calidad.
 5. Presupuestos.
- INFORMES SECTORIALES (CARRETERAS Y ADIF).
ESTUDIO GEOTÉCNICO.
MEMORIA AMBIENTAL.
PLANOS.

Según PGOU vigente, aprobado definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión

Decreto inscrito en el libro 00001-L-PUERTOREAL-2022 con número 03897/2022

Código Seguro De Verificación	kkiaGZwF0TG5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Elena Amaya León	Firmado	28/11/2022 14:12:35
	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	28/11/2022 12:57:23
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



celebrada el día 22/12/2009 y publicado en el BOJA nº70 de fecha 13/04/2010, la clasificación de suelo de la unidad de ejecución, se corresponde con suelo urbano no consolidado de uso dominante Terciario, conforme a las determinaciones de la ficha de planeamiento U.E. 6.2-01 Trocadero-Polígono 8B.

Actualmente se encuentra aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución, y en tramitación el Proyecto de Reparcelación. La finca registral de la unidad es la nº 13751, y parte de la nº 12600, que se corresponde con la catastral 0364901QA5406S0001XF.

El objeto del presente Proyecto es la ejecución de las obras necesarias para llevar a cabo la urbanización del SUNC UE-6.2_01 "TROCADERO POLIGONO 8.B" del PGOU de Puerto Real, completando las calles del entorno de la única manzana edificable, las calles perimetrales con sus aparcamientos y arbolado en aceras, y el tratamiento de acerados existentes y carril bici en calle Francia, cuyo acerado se prolonga, así como las conexiones de sus instalaciones con los servicios generales exteriores, de acuerdo con el PGOU vigente y las normas de las compañías suministradoras.

Los terrenos a urbanizar se encuentran situados al Este de la Unidad de Ejecución con un total de 10.373,72 m² en la zona "B" de manzana edificable, quedando asimismo situados los terrenos, teniendo al Este el núcleo urbano de Puerto Real delimitado por la calle Temporal; al Sur tenemos la calle Francia y al Norte se encuentra situado cerca de la autovía CA-35, aunque separado de ésta por la zona ferroviaria de ADIF. Se trata de terrenos actualmente libre de edificaciones, y sensiblemente llanos.

La manzana edificable (B) viene definida al Oeste por la alineación de la banda de aparcamientos en batería de la calle de nueva formación denominada Tramo Oeste, antes definida, bajo la traza y al costado de la Línea de AT, y al Este por la calle Temporal (existente), así como en su fachada Sur por la calle Factoría de Matagorda (antes de la glorieta) o también denominada calle Francia, y al Norte por nuevo tramo de calle de conexión entre las definidas, que completa el circuito en torno al conjunto de la manzana edificable, y que se ha denominado Tramo Norte del citado nuevo vial, que se separa de la zona de afección ferroviaria de ADIF, delimitada por la valla de cerramiento existente.

En las alineaciones de esta manzana edificable se tendrá en cuenta un "área de movimiento" de la edificación (sobre rasantes), definida en los Plano nº 4.1 y 4.2, con retranqueos de 3,00 metros desde la línea de acerado en todas sus caras (que será acerado + carril bici en la cara Sur), excepto en la cara Oeste que el retranqueo será de 7,50 metros, de acuerdo a la separación en el punto máximo indicada con respecto a la Línea de AT, y en la cara Norte donde también será un retranqueo de 3,00 metros, contando con la banda de aparcamientos en batería, respetando la zona de afección de los 50,00 metros de la Autovía CA-35, configurando de esta forma una alineación regularizada, en forma de líneas homogéneas. Adjunta los planos con las afecciones de Carreteras y ADIF.

El Proyecto recoge un resumen económico de la urbanización como sigue:

Total Presupuesto de Contrata (sin IVA):

Presupuesto Ejecución Material 474.531,76 €.
Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%) 90.161,04 €.
PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA 564.692,80 €.
Superficie de la UE-6.2_01: 43.130,08 m².
Coste unitario de urbanización: 13,09 euros/m².

La zona verde al oeste del sector se recoge en el PGOU vigente como una Actuación Urbanizadora de Espacios Libres denominada AUL 6-01 Puerta Verde, asignada al Ayuntamiento como agente urbanizador.

Código Seguro De Verificación	kkiaGZwF0TG5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Elena Amaya León Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	28/11/2022 14:12:35
Observaciones		Firmado	28/11/2022 12:57:23
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		Página 2/5



El apartado 1.8 de la Memoria del Proyecto establece que se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación (EUC) para el mantenimiento de la urbanización una vez realizadas las obras y recepcionadas por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras, debiendo recogerse esta EUC en las escrituras a futuros adquirentes.

Como Documentos Anexos al presente Proyecto de Urbanización, se relacionan los siguientes:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.
- Informe del Gestor ferroviario ADIF.
- Memoria Ambiental, para la tramitación de la Calificación Ambiental.
- Estudio Geotécnico de los terrenos.

En fecha 09/05/2022 se remitió copia del Proyecto de Urbanización a los organismos siguientes, solicitando informe en el ámbito de su competencia, con el siguiente resultado:

- Electricidad Puerto Real (EPR): En fecha 17/05/2022 emite informe condicionado.
- Grupo Energético Puerto Real (GEN): En fecha 14/10/2022 emite informe condicionado.
- Unidad Administrativa Municipal de Medio Ambiente: No consta respuesta.
- Unidad Administrativa Municipal de Infraestructuras: No consta respuesta.
- Unidad Administrativa Policía Local: No consta respuesta.

En la tramitación del Estudio de Detalle del sector, se ha incorporado un Estudio de Impacto Acústico así como un Estudio de Tráfico, realizado por BEPEFA INGENIERÍA, en cuyo marco se ha definido la ordenación de tráfico más apropiada en torno a la nueva manzana edificable.

Con fecha de resolución 19/10/2022 se decreta la “CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL SOLICITADA POR STALDING S.A. PARA PROYECTO DE URBANIZACION DEL SUNC UE 6.2_01, EN POLIGONO 8B”.

CONCLUSIÓN:

Como conclusión a este informe, se estima que el documento registrado como 2022011737E, en fecha 16/11/2022, denominado PROYECTO DE URBANIZACION DEL SUNC UE-6.2_01 “TROCADERO POLIGONO 8.B” DEL PGOU DE PUERTO REAL (Actualizado a Noviembre de 2022), suscrito por el arquitecto Juan María López Espinar y promovido por STALDING S.A”, se ajusta a lo recogido en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), cumpliendo las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística, e incluye la documentación exigida en Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978). Por tanto se estima procedente su tramitación siguiendo el procedimiento establecido.

Previamente a la Aprobación Definitiva se deberán obtener los informes sectoriales preceptivos, así como los de las unidades municipales y empresas suministradoras consultadas, atendiendo a lo recogido en los artículos 96.3 de la LISTA y 70.3 del Reglamento de Planeamiento.

4. Haciéndose constar que ha sido emitido por la Asesora Jurídica, Teresa Toscano Pérez en fecha 25 de noviembre de 2022, en base a los Antecedentes de Hecho anteriormente descritos así como, haciéndose referencia expresa a los Fundamentos Jurídicos que en dicho informe se contienen y que, resultan ser del siguiente tenor literal:

Código Seguro De Verificación	kkiaGZwF0TG5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Elena Amaya León	Firmado	28/11/2022 14:12:35
	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	28/11/2022 12:57:23
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



De conformidad con los informe sectoriales emitidos en su día se deberá remitir a:

- Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental a fin de que se compruebe el condicionado a las obras que puedan afectar a la zona de dominio público y servidumbre, así como, para cualquier obra o instalación fija que se pretenda realizar en el tramo de la CA-35 en el entorno del p.k. 0+030 ambos márgenes, se estará a las limitaciones que se establecen en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, al no ser tramo urbano.
- Igualmente se deberá remitir a ADIF para su control en: la autorización de las obras de urbanización; y la construcción del nuevo cerramiento de la actuación urbanística respecto al ferrocarril.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Contenido y alcance. El contenido del Proyecto de Urbanización viene recogido en el Art. 2.3.7 de las normas Urbanísticas del vigente PGOU de Puerto Real.

- Conforme al artículo 96. 1 de la Ley de 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía(LISTA) El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.
- En el apartado 4.6 de la Memoria Descriptiva del Proyecto de Urbanización, conforme al artículo 3.4.12 del PGOU y al 153 de la LOUA, se establece que para la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes se constituirá una entidad urbanística de conservación.

Tramitación.

- El Art. 96. 3 de la de la Ley de 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía(LISTA) Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que los municipios mediante ordenanzas municipales puedan desarrollarlos. El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. 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.
- La Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, que estable que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes: a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Artículo 67.
 1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

Código Seguro De Verificación	kkiaGZwF0TG5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Elena Amaya León	Firmado	28/11/2022 14:12:35
	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	28/11/2022 12:57:23
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Respecto de los Fundamentos de Derecho de la presente Resolución, se dan por reproducidos los así detallados en el Informe Jurídico de su razón que, así consta de acuerdo con los Antecedentes de Hecho del presente Decreto.

Conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos,

RESUELVO:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución SUNC UE-6.2_01 Trocadero Polígono 8.B del PGOU de Puerto Real (Actualizado a noviembre de 2022), promovido por Stallding SA, referente al documento registrado en este Ayuntamiento el día 16 de noviembre de 2022, número 2022011737E, suscrito por el Arquitecto, Juan María López Espinar, ya que se ajusta a lo recogido en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cumpliendo las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística, e incluye la documentación exigida en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

SEGUNDO: Someter el expediente a información pública durante el plazo de UN MES, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO: Solicitar informe a ADIF, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Electricidad de Puerto Real (EPR), Grupo Energético de Puerto Real (GEN) y a las Unidades Administrativas de Medio Ambiente, Infraestructuras y Policía Local de este Ayuntamiento.

Dar traslado de la presente resolución al interesado

Puerto Real a la fecha señalada en la firma electrónica

LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Elena Amaya León

LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL

Yazmin Pérez Pedrianes

Decreto inscrito en el libro 00001-L-PUERTOREAL-2022 con número 03897/2022

Código Seguro De Verificación	kkiaGZwF0TG5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Elena Amaya León	Firmado	28/11/2022 14:12:35
	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	28/11/2022 12:57:23
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		

