

001195



Excmo. Ayuntamiento de  
Sanlúcar de Barrameda

URBANISMO  
VME/LRG/MCFG

Nº DE DECRETO: \_\_\_\_\_  
Exp. 2463/2005

### RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

**VISTO** el expediente administrativo de referencia, relativo al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande", delimitada por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de esta ciudad, y

**RESULTANDO PRIMERO.-** La vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido el 28 de mayo de 1997, publicándose el acuerdo junto a sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 154, de 5 de julio de 1997.

**RESULTANDO SEGUNDO.-** El citado PGOU delimitaba la unidad de ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande", a ejecutar por el Sistema de Compensación, siendo necesario como instrumento de planeamiento un Estudio de Detalle, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de junio de 2005.

**RESULTANDO TERCERO.-** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de febrero de 2006, fue aprobada la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación presentada por la entidad mercantil INVERSIONES ROBER S.A., mediante convenio urbanístico a suscribir entre la totalidad de propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución, en este caso el Excmo. Ayuntamiento y dicha entidad, según artículo 130.1.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), iniciándose asimismo el correspondiente expediente de reparcelación.

**RESULTANDO CUARTO.-** El Proyecto de Reparcelación de la UE-HG-3 "Huerta Grande" fue aprobado mediante Resolución de la Presidenta de 9 de julio de 2007, publicándose anuncio en el BOP n.º 164 de 24 de julio de 2007, quedando, una vez firme en vía administrativa, inscrito en el Registro de la Propiedad.

**RESULTANDO QUINTO.-** Mediante instancia presentada con fecha 16 de septiembre de 2005 en el Registro General de este Organismo Autónomo, tuvo entrada en esta Administración solicitud de la entidad Inversiones Rober S.A. para la aprobación administrativa del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande", redactado por el Arquitecto Don Julio García Martín.

**RESULTANDO SEXTO.-** El 21 de febrero de 2008, por el Arquitecto del Departamento de Planeamiento y Gestión, se informó favorablemente la aprobación inicial del referido Proyecto. Ahora bien, previamente a su aprobación definitiva, la entidad debía aportar la aprobación de la compañía suministradora a la red proyectada de baja tensión y la constitución de garantía equivalente al 7% de los costes de las obras de urbanización,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12





debiendo resolverse, asimismo, el enlace entre el nuevo viario proyectado y la calle Obispo Fray Manuel María de Sanlúcar.

**RESULTANDO SÉPTIMO.-** Mediante resolución de Alcaldía de fecha 13 de marzo de 2008, se procedió a la aprobación inicial del referido Proyecto de Urbanización, constando en el expediente los informes favorables de los técnicos municipales.

Se realizaron las correspondientes publicaciones correspondientes al trámite de consultas e información pública y se notificó individualmente a los propietarios afectados.

El anuncio se publicó en el diario "Jerez Información" el 29 de marzo de 2008 y en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 65 de 8 de abril de 2008, así como en los Tablones de Anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y del Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

**RESULTANDO OCTAVO.-** Durante dicho plazo, según Certificado emitido por el Secretario General con fecha 13 de mayo de 2008, no se presentaron alegaciones.

**RESULTANDO NOVENO.-** El 15 de julio de 2008, por la entidad Inversiones Rober S.A., se aportó proyecto completo de urbanización dando solución a las cuestión relativa al enlace entre el nuevo viario proyectado y la calle Obispo Fray Manuel María de Sanlúcar, solicitándose, a su vez, la aprobación definitiva del mismo.

El 3 de septiembre de 2008, el Arquitecto del Departamento de Planeamiento y Gestión, informó que, con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto, debía presentarse la documentación contenida en la resolución dictada por Alcaldía el 13 de marzo de 2008, esto es, aprobación de la compañía suministradora a la red proyectada de baja tensión y constitución de garantía equivalente al 7% de los costes de las obras de urbanización, sin que la misma haya sido presentada.

**RESULTANDO DÉCIMO.-** El 8 de julio de 2019, mediante instancia presentada por la entidad Inversiones Cajesan S.L., se solicitó la tramitación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande", redactado por APERI PROYECTOS S.L.P.

Según consta en el expediente administrativo de referencia, la entidad Inversiones Cajesan S.L. asume la acción urbanizadora, subrogándose en la posición de Inversiones Rober S.A.

**RESULTANDO UNDÉCIMO.-** El 25 de marzo de 2020, la Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión, informó que, previamente a la aprobación definitiva del Proyecto, era necesario aportar un documento único/texto refundido del Proyecto de Urbanización, en el que se corrigieran las indicaciones contenidas en los informes emitidos, debiendo quedar asimismo acreditado si las modificaciones introducidas en dicho documento suponían o no modificaciones sustanciales con respecto al documento aprobado inicialmente.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanluucardebarrameda.es/verifica>





**RESULTANDO DUODÉCIMO.-** El 29 de julio de 2021, mediante Resolución de la Presidenta, se resolvió favorablemente la calificación ambiental solicitada por INVERSIONES CAJESAN S.L. para el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande".

**RESULTANDO DÉCIMO TERCERO.-** El 11 de agosto de 2021, por la Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión, se informó favorablemente la aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande", haciéndose constar que, de forma previa a su aprobación, habría de constituirse una garantía equivalente al 7% de los costes de las obras de urbanización.

Como complemento al anterior, el pasado 13 de septiembre se emite nuevo informe significando que se encuentra incorporada al expediente carta de pago del aval n.º 934003246253607, de fecha 25 de mayo de 2021, por parte de INVERSIONES CAJESAN S.L., al objeto de garantizar la urbanización de la unidad de ejecución, informándose en consecuencia favorablemente, la aprobación definitiva del Texto Refundido.

**RESULTANDO DÉCIMO CUARTO.-** El 16 de septiembre de 2021, se emitió informe jurídico favorable con el visto bueno de la Sra. Secretaria General.

**RESULTANDO DÉCIMO QUINTO.-** La Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión emitió Informe Propuesta para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización el 24 de septiembre de 2021.

**CONSIDERANDO PRIMERO.-** Al presente expediente le resultan de aplicación los siguientes preceptos:

1.- En cuanto al órgano competente para su aprobación, el artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en su última redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

2.- En cuanto al procedimiento para su aprobación, artículo 99 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y, con carácter supletorio, el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU).

3.- En cuanto al contenido y finalidad, artículos 98 y 99 LOUA y, con carácter supletorio, artículos 67 a 70 RPU.

4.- Con carácter general, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

**CONSIDERANDO SEGUNDO.-** El art. 25.2.d) LBRL reconoce competencias a los Municipios en materia de ordenación y ejecución urbanística, entre otras.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12





**CONSIDERANDO TERCERO.-** En desarrollo de lo anterior, por parte de la LOUA se determina, como competencia de los Municipios, la aprobación de los Proyectos de Urbanización (artículo 99.1).

**CONSIDERANDO CUARTO.-** En lo que respecta a la delimitación orgánica para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se considera atribución del titular de la Alcaldía, por determinarlo así el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**CONSIDERANDO QUINTO.-** De conformidad con el art. 98 LOUA:

*"1. 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. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.*

*2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.*

*3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.*

*4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias."*

No constituyen instrumentos de planeamiento propiamente dichos, ya que su finalidad se ciñe a la transformación física del territorio de acuerdo con el planeamiento, hasta el punto de que no pueden contener determinaciones propias de los planes de ordenación, ni modificar las previsiones de éstos; su estricto objetivo viene determinado por la naturaleza de proyecto técnico de obras materiales. De ahí que la jurisprudencia haya señalado de forma sostenida que los proyectos de urbanización no pueden reputarse jurídicamente como actos de aplicación individual de la norma urbanística al no ser un desarrollo del Plan, sino pura ejecución material de sus previsiones.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





**CONSIDERANDO SEXTO.-** Asimismo, el artículo 99 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo que respecta a la aprobación de los proyectos de urbanización, dispone que:

*"1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.*

*2. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación."*

A falta de Ordenanzas, como es el caso, rige lo previsto en los artículos 67 y ss y artículo 141 RPU.

La referencia en el artículo 141 RPU a la Comisión Provincial de Urbanismo, es salvada y superada por el artículo 21.1.j) LBRL, que expresamente atribuye la competencia para la aprobación de los Proyectos de Urbanización al Alcalde.

**CONSIDERANDO SÉPTIMO.-** Solicitado informe a los servicios técnicos sobre el Proyecto de Urbanización, se ha informado que se ha tenido en cuenta el objeto, finalidad y contenido documental previstos en el artículo 98 de la LOUA, y preceptos concordantes supletorios estatales, en particular, los artículos 69 y 70 del RPU, teniendo acomodo con las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento para la referida actuación, sin que el referido Proyecto de Urbanización incumpla las prohibiciones contempladas en el apartado 2 del artículo 98 de la LOUA, por lo que el mismo no modifica las previsiones del instrumento de planeamiento que pretende ejecutar materialmente, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

**CONSIDERANDO OCTAVO.-** Examinado el expediente y, en particular, el Proyecto de Urbanización en todos sus aspectos, sin que se aprecie existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, y no habiéndose introducido modificaciones sustanciales con respecto al documento sometido a información pública, procede la aprobación definitiva del mismo de conformidad con el art. 99 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**CONSIDERANDO NOVENO.-** El procedimiento de aprobación se ha ajustado a lo establecido en el artículo 141 RPU, y por remisión de éste, a lo previsto en los artículos 136 a 139 RPU, habiendo sido sometido a trámite de información pública mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor circulación en la provincia, y notificación a todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

ID DOCUMENTO: 0p0GMdbtE2



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12



A tenor de lo anteriormente expuesto, teniendo a la vista la Propuesta de Resolución de la Sra. Presidenta, de fecha 17 de septiembre de 2021, y estando facultado en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que atribuye al Alcalde, además de las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo no atribuidas al Pleno y de los instrumentos de gestión urbanística, en forma expresa la de los Proyecto de Urbanización, vengo a **RESOLVER**:

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución UE-HG-3 "Huerta Grande", presentado por INVERSIONES CAJESAN S.L., el día 7.01.2021 (2021/REGSED-284), redactado por APERI PROYECTOS S.L.P., con un **plazo estimado de ejecución de las obras tres (3) meses** en una única fase y siendo el Presupuesto de Ejecución Material de las mismas de setenta y un mil ciento cincuenta y cuatro euros con ocho céntimos de euro (**71.154,08€**), al concurrir en el mismo las determinaciones expresadas en el artículo 98 y concordantes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**SEGUNDO:** Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 141.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Asimismo, se publicará en el Portal de Transparencia del Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**TERCERO.-** El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados (artículo 139.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico).

**CUARTO.-** A efectos interpretativos sobre las discrepancias que pudieran existir en el documento, prevalecerá la información recogida en los planos sobre el estado de mediciones y presupuesto, y sobre ambos, la memoria del documento.

**QUINTO.-** La recepción de las obras de urbanización corresponderá al municipio, a instancia de la entidad responsable de la ejecución, conservación y entrega de las mismas, y de acuerdo con el procedimiento recogido en el artículo 154 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Para la recepción de las obras deberán presentar Certificado de Instalación Eléctrica de Baja Tensión, Proyecto de Alumbrado Exterior Público, autorizado por la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, y Certificado de la Instalación expedido por Organismo de Control Autorizado.

Para la puesta en servicio de las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento se deberán presentar planos de terminación de la obra (planta, perfiles, características, etc.) a escala, en formato digital, así como informe sobre el estado interior de las conducciones realizado mediante cámara de TV y fotografías.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





En tanto no se haya producido la recepción de las obras de urbanización por el municipio, el deber de conservación de las mismas corresponderá a la entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización, según lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA.

**RESUELVE, EL ALCALDE, Fdo.: Victor Mora Escobar**

**TRANSCRIBASE, LA SECRETARIA GENERAL. Fdo.: Alicia Bernardo Fernández**

ID DOCUMENTO: 0POGMDBT82



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MORA ESCOBAR VICTOR	27-09-2021 12:17:21
BERNARDO FERNANDEZ ALICIA	27-09-2021 12:21:12

