



Don Jaime Espinar Villar, Segundo Teniente de Alcaldesa, Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de la Muy Noble y Leal Ciudad de Jerez de la Frontera

CERTIFICA Que la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 20 de septiembre de 2023, al particular 23 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

LICURB-2023/I. APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL A.P.I. CROFT DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

En este particular del Orden del Día, se conoce la siguiente propuesta de la Delegación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"El día 11 de julio de 2023, Registro General de Entrada número 2023/128050, se presentó por la entidad mercantil GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. escrito al que adjunta Proyecto de Urbanización DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA, y en el que se solicita su tramitación y aprobación.

En fecha 11 de julio de 2023 dicha entidad mercantil depositó en el Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad las garantías pendientes relativas al desarrollo urbanístico del ámbito. (Garantía por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del instrumento de planeamiento, que asciende a la cuantía de 55.696,26 € y garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación por importe no inferior al 7% de los gastos de urbanización y que asciende a la cuantía de 64.978,97 €).

El proyecto de urbanización presentado adolecía de una serie de deficiencias, por lo que se realizó requerimiento al promotor mediante escrito de fecha de salida 02/08/2023.

En fecha 06/08/2023 se presentó por la entidad mercantil Gestión de Espacios Gades S.L. un nuevo Proyecto de Urbanización de LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA, tras realizar las subsanaciones requeridas, realizando una aportación al expediente en fecha 07/09/2023.

Desde el departamento de Urbanización se dio oportuno traslado a los departamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística para la emisión de informe así como al departamento de Licencias para la tramitación de la calificación ambiental.

En fechas 7 y 8 de septiembre de 2023 han sido emitidos los informes por el departamento de Planeamiento y por el departamento de Gestión Urbanística, que se incorporan al expediente administrativo.

En fecha 13 de septiembre de 2023 ha sido emitido informe técnico del departamento de Urbanización, emitido con carácter favorable para su aprobación inicial si bien con una relación de salvedades que se han de subsanar y que se detallan a continuación:

1º.- Según la memoria del proyecto el plazo de ejecución se establece en 15 meses, con 4 fases de ejecución, donde no queda claramente definido el alcance de las mismas, los planos están incompletos y el anejo no se corresponde.

2º.- Respecto a la dotación eléctrica para las parcelas, no se refleja el punto de conexión y las condiciones técnicas-económicas fijadas por la compañía suministradora para garantizar el suministro. No se refleja cuadro ni balance de potencias adscritas a cada una de las parcelas. Todas las parcelas resultantes deberán tener garantizado su suministro en baja tensión hasta al menos 100 Kw, y en el caso que su potencia

adscriba sea superior preverse que pueda acometer en MT. En función de ello deberá realizarse el estudio eléctrico y planificar las redes. Lo reflejado en el documento no se ajusta.

3º.- En referencia a las instalaciones de alumbrado, previo a la su ejecución deberá aportarse cálculos luminotécnicos, redes y eficiencia energética de la instalación de alumbrado. Para el tendido del cableado se dispondrán en canalizaciones enterradas compuesta por dos tubos de PE 100 cm. corrugado hormigonados, con arquetas de 50x50 cm. interior y tapa de fundición de clase B-125 (y clase C250 si se prevé el paso de vehículos). Todos los puntos de luz, serán de tecnología led, y dispondrán de pica de tierras conectada a la red equipotencial dispuesta al efecto. En caso de que la instalación se conectara a la red de alumbrado público existente como ampliación de red, previo a su ejecución se atenderá a las instrucciones dictadas por el servicio técnico municipal de alumbrado público del Ayuntamiento de Jerez. Y en ningún caso podrá conectarse sin su supervisión y autorización.

4º.- Deberá aportarse el informe de la empresa concesionaria del servicio respecto a las redes de saneamiento y abastecimiento, el desarrollo de dichas redes deberán atender al contenido de dicho informe.

5º.- El diseño de la red viaria evitará la creación de puntos bajos, a fin de dar continuidad a la red de drenaje superficial.

6º.- El proyecto contempla en general la conservación de las especies arbóreas existentes, si bien indica que algunas pueden ser afectadas, tanto para estas como para la plantación de nuevas especies arbóreas y vegetales, y para la red de riego deberá atenderse a las prescripciones dictadas por el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez.

7º.- Todo el mobiliario infantil proyectado estará conforme a la norma UNE-EN 1176 y UNE-EN 1177, tanto en su fabricación como en la instalación de los mismos. Respecto al resto de mobiliario los elementos industrializados estarán fabricados conforme a normativa y se debe tener en cuenta la Directiva 89/106/CEE del Consejo de 21 de diciembre de 1988, así como la normativa nacional que la aplica.

8º.- Para la implantación de la señalización del viario como del carril bici deberá estar conforme a las directrices del Área de Movilidad del Ayto. de Jerez para posibilitar la apertura y puesta en servicio de los nuevos viales.

9º.- Para todas las parcelas resultantes deberá preverse las acometidas de las diferentes infraestructuras de servicio, y deberán ubicarse en planos si bien la ubicación reflejada lo será a efectos orientativos y no vinculante.

10º.- Indicar que todas las afecciones a las infraestructuras de servicios municipales deberán ser supervisadas y aprobadas por los servicios técnicos municipales y aquellas afecciones a las infraestructuras de servicio no municipal deberán contar con el VºBº del titular del servicio.”

En fecha 13 de septiembre de 2023 los Servicios Jurídicos del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico emiten informe para su traslado a la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento para la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, -con la advertencia de las salvedades que se señalan en el informe técnico emitido, y que habrán de ser subsanadas para la aprobación definitiva del documento-, y su sometimiento a información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 192.3 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 el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191, consistente ésta en 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, cuadros de precios, presupuestos, 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 192.5, admitido a trámite el Proyecto de Urbanización se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por un plazo de veinte días, mediante anuncio que se ha de publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, (Ley GICA), regula en su artículo 27 la Autorización Ambiental Unificada e indica que se encuentran sometidas a autorización ambiental unificada las actuaciones, tanto públicas como privadas señaladas en el Anexo I, (salvo las indicadas en el apartado 2 del artículo). El anexo I de la GICA, modificado por el art. 28.10 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre de 2021 (Se modifican las categorías 2, 4, 5, 7, 9 y 13) establece las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.

Dado que la zona de actividades económicas del API Croft, es un Suelo Urbano No Consolidado del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª. 2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística (ATU) delimitadas sobre suelo urbano, el proyecto de urbanización objeto de tramitación ha de quedar sometido a calificación ambiental por lo que se ha dado traslado al departamento de Licencias para la tramitación de dicho expediente de calificación ambiental de forma simultánea y coordinada.

La Junta de Gobierno Local, tras la inclusión del municipio de Jerez de la Frontera, como Municipio de Gran Población, y la consiguiente aplicación del Título X, (concretamente artículo 127.1.d) de la Ley 7/1.985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, es el órgano competente para aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Por todo ello **SE PROPONE** :

Primero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Zona de Actividades económicas del A.P.I. "Croft".

Segundo.- Requerir al promotor de la actuación, Gestión de Espacios Gades S.L. y al redactor del Proyecto de Urbanización, la subsanación del documento en los siguientes términos:

1º.- *Según la memoria del proyecto el plazo de ejecución se establece en 15 meses, con 4 fases de ejecución, donde no queda claramente definido el alcance de las mismas, los planos están incompletos y el anejo no se corresponde.*

2º.- *Respecto a la dotación eléctrica para las parcelas, no se refleja el punto de conexión y las condiciones técnicas-económicas fijadas por la compañía suministradora para garantizar el suministro. No se refleja cuadro ni balance de potencias adscritas a cada una de las parcelas. Todas las parcelas resultantes deberán tener garantizado su suministro en baja tensión hasta al menos 100 Kw, y en el caso que su potencia adscrita sea superior preverse que pueda acometer en MT. En función de ello deberá realizarse el estudio eléctrico y planificar las redes. Lo reflejado en el documento no se ajusta.*

3º.- *En referencia a las instalaciones de alumbrado, previo a la su ejecución deberá aportarse cálculos luminotécnicos, redes y eficiencia energética de la instalación de alumbrado. Para el tendido del cableado se dispondrán en canalizaciones enterradas compuesta por dos tubos de PE 100 cm. corrugado hormigonados, con arquetas de 50x50 cm. interior y tapa de fundición de clase B-125 (y clase C250 si se prevé el paso de vehículos). Todos los puntos de luz, serán de tecnología led, y dispondrán de pica de tierras conectada a la red equipotencial dispuesta al efecto. En caso de que la instalación se conectara a la red de alumbrado*

público existente como ampliación de red, previo a su ejecución se atenderá a las instrucciones dictadas por el servicio técnico municipal de alumbrado público del Ayuntamiento de Jerez. Y en ningún caso podrá conectarse sin su supervisión y autorización.

4º.- Deberá aportarse el informe de la empresa concesionaria del servicio respecto a las redes de saneamiento y abastecimiento, el desarrollo de dichas redes deberán atender al contenido de dicho informe.

5º.- El diseño de la red viaria evitará la creación de puntos bajos, a fin de dar continuidad a la red de drenaje superficial.

6º.- El proyecto contempla en general la conservación de las especies arbóreas existentes, si bien indica que algunas pueden ser afectadas, tanto para estas como para la plantación de nuevas especies arbóreas y vegetales, y para la red de riego deberá atenderse a las prescripciones dictadas por el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez.

7º.- Todo el mobiliario infantil proyectado estará conforme a la norma UNE-EN 1176 y UNE-EN 1177, tanto en su fabricación como en la instalación de los mismos. Respecto al resto de mobiliario los elementos industrializados estarán fabricados conforme a normativa y se debe tener en cuenta la Directiva 89/106/CEE del Consejo de 21 de diciembre de 1988, así como la normativa nacional que la aplica.

8º.- Para la implantación de la señalización del viario como del carril bici deberá estar conforme a las directrices del Área de Movilidad del Ayto. de Jerez para posibilitar la apertura y puesta en servicio de los nuevos viales.

9º.- Para todas las parcelas resultantes deberá preverse las acometidas de las diferentes infraestructuras de servicio, y deberán ubicarse en planos si bien la ubicación reflejada lo será a efectos orientativos y no vinculante.

10º.- Indicar que todas las afecciones a las infraestructuras de servicios municipales deberán ser supervisadas y aprobadas por los servicios técnicos municipales y aquellas afecciones a las infraestructuras de servicio no municipal deberán contar con el VºBº del titular del servicio.”

Tercero.- Notificar el acuerdo a los interesados y someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de VEINTE DÍAS durante el cual, podrá ser examinado por cuantas personas estén interesadas en ello y formular, dentro del mismo plazo, las alegaciones que estimen pertinentes”.

La Junta de Gobierno Local, vistos los informes técnicos y jurídico de los Departamentos de Planeamiento, Urbanización y Gestión de Urbanismo; así como, los demás documentos que integran el expediente, por unanimidad, acuerda aprobar la transcrita propuesta en todos sus términos.

Y para que así conste y surta efectos, expido el presente, que firmo con la salvedad del art. 206 del R.O.F. en la Ciudad de Jerez de la Frontera.