

EXP. SAM nº:	01795/24
CÓDIGO:	09/MGL
EXP. AYTO. nº:	644/22

A/A del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de MEDINA SIDONIA

**INFORME JURÍDICO PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

<b>SOLICITANTE</b>	- AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA-AVRA. - CIF.: Q-9155006-A.
<b>ACTUACIÓN PRETENDIDA</b>	- MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (3 FASE) Y ADAPTACIÓN DEPÓSITO DE AGUAS DEL SAU 7-"EL MACHORRO".
<b>UBICACIÓN</b>	- SAU 7-"EL MACHORRO".
<b>DOCUMENTACIÓN PRESENTADA</b>	- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: MODIFICACIÓN Nº. 3 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (3ª.FASE) Y ADAPTACIÓN DEL DEPÓSITO DE AGUA, DEL SAU-7, EL MACHORRO, EN MEDINA SIDONIA (CÁDIZ), suscrito por el Ingeniero D. Ignacio Gargallo Sanz Vicuña.
<b>P.E.M. DECLARADO</b>	- 2.035.855,07 €.
<b>NORMATIVA DE APLICACIÓN</b>	- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. En adelante LISTA. - 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. - RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. - Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP). - Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA). - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. - Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 (RSCL). - PGOU de Medina Sidonia (Adaptación Parcial a la LOUA BOP Cádiz nº. 248 de 30/12/2009). - Ordenanza Municipal Reguladora de las Licencias Urbanísticas (BOP de Cádiz nº. 143 de 22/06/2000). - Modificación nº. 1 del Plan Parcial para SAU-7 "El Machorro", aprobado definitivamente el 21/05/2015.
<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>	- SAU 7 "EL MACHORRO".

**ANTECEDENTES**

I.- Con fecha 06/08/2024, tiene entrada en la Excmo. Diputación Provincial de Cádiz, SAM de Medina, la documentación presentada por D. Rafael R. Fernández Cubero, en nombre y representación de AVRA, ante el Excmo. Ayto. de Medina Sidonia, para que se emita por este Servicio el preceptivo informe jurídico en relación al expediente con referencia municipal 644/22.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Monica Galea Lopez	Firmado	10/10/2024 11:49:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==</a>		



### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La actuación pretendida consiste en la Modificación del Proyecto de Urbanización del SAU-7 "El Machorro" en el T.M. de Medina Sidonia, resultando de aplicación los artículos 191 y ss. del RGLISTA.

**SEGUNDO.-** Junto con la solicitud se presenta Proyecto Urbanización, suscrito por el Ingeniero D. Ignacio Gargallo Sanz Vicuña.

**TERCERO. -** Según el artículo 191 del RGLISTA:

- *Los proyectos de urbanización 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 y ordenanzas municipales.*
- *El proyecto de urbanización definirá 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. 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.*
- *La documentación de los proyectos de urbanización integrará 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; 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.*

**Consta informe técnico favorable de fecha 10/03/2023, en el que se concluye:**

"A tenor de todo lo anterior, se emite un **INFORME FAVORABLE A LA ADMISIÓN A TRÁMITE** del PROYECTO DE URBANIZACIÓN que incluye la infraestructura pretendida así como las obras de urbanización de la fase III, habiéndose justificado que la actuación cumple con la normativa urbanística municipal, del Planeamiento General de Medina Sidonia y lo dispuesto en el Artículo 96 de la ley 7/2021 LISTA y 191 del Reglamento. Durante el plazo de información pública se deberá solicitar informe a la empresa MEDINA GLOBAL SL sobre la adecuación técnica del proyecto presentado."

**CUARTO.-** El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización se regula en el artículo 192 del RGLISTA, cuyo contenido se reproduce a continuación:

1. *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.*

2. *En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto. Cuando la información se solicite a compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas las que vengán prestando servicios en el municipio.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Monica Galea Lopez	Firmado	10/10/2024 11:49:16
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==</a>		



3. 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. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4. Los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. En el requerimiento se indicará que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución, conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Cuando las deficiencias no afecten a la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística, podrá procederse a la admisión a trámite del proyecto de urbanización sin perjuicio de su subsanación en el plazo indicado.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano de la Administración actuante competente se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. 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.

6. Transcurrido un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante sin que sea notificada la admisión a trámite del proyecto de urbanización o los informes técnico y jurídico solicitando la subsanación de deficiencias, la persona interesada podrá instar la información pública.

7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.

8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental.

9. El plazo máximo en el que deberá notificarse la resolución expresa de 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. El plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

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.

**QUINTO.-** Conforme al artículo 27.2-c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, están sometidas a Autorización Ambiental Unificada Simplificada (AAUS), la modificación sustancial de las actuaciones mencionadas en la letra a).

El apartado a) somete a AAU simplificada las actividades incluidas en el Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Código Seguro De Verificación	VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Monica Galea Lopez	Firmado	10/10/2024 11:49:16
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==</a>		



Los proyectos de urbanización se incluyen en el Anexo II de dicha Ley, dentro del Grupo 7- Proyectos de Infraestructuras.

Ahora bien, teniendo en cuenta que se trata de la Modificación de un Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, y que no consta en el Informe Técnico Municipal que las modificaciones introducidas sean sustanciales, hemos de considerar que la actuación no queda sometida a AAUS.

### **CONCLUSIÓN**

Por todo lo anteriormente expuesto, **se informa favorablemente la admisión a trámite del** PROYECTO DE URBANIZACIÓN: MODIFICACIÓN Nº. 3 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (3ª. FASE) Y ADAPTACIÓN DEL DEPÓSITO DE AGUA, DEL SAU-7, EL MACHORRO, EN MEDINA SIDONIA (CÁDIZ), suscrito por el Ingeniero D. Ignacio Gargallo Sanz Vicuña, que deberá someterse a información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal Web de la Administración municipal.

Durante la información pública se solicitará, en los términos señalados en el Informe Técnico Municipal, informe de la empresa Medina Global, S.L.

Con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras deberá estar constituida la garantía de urbanización (art. 195.4 RGLISTA).

Por último se comunica que, al haber transcurrido el plazo máximo de tres meses para la resolución expresa de la aprobación del Proyecto de Urbanización, los efectos del silencio son positivos, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

En Medina-Sidonia, a 10 de octubre de 2.024

Fdo. Mónica Galea López  
Asesora Jurídica SAM Medina-Sidonia

Código Seguro De Verificación	VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Monica Galea Lopez	Firmado	10/10/2024 11:49:16
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/VcWJR2k+fWuBFwFrRdt6Dw==</a>		

