



Exp. 553/2024
(Urbe 104/2006)

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Visto el expediente administrativo de referencia, relativo al *Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-HG-1 (Huerta Grande) del vigente P.G.O.U.,* tramitado por iniciativa de la Junta de Compensación de dicha unidad de ejecución, y

RESULTANDO 1º que la vigente Revisión del **Plan General de Ordenación Urbana** 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 [BOP] nº 154, de 5 de julio de 1997.

RESULTANDO 2º que por el PGOU fue delimitada la **Unidad de Ejecución UE-HG-1 “Huerta Grande”** en el suelo urbano, dentro del área de reparto 21, estando prevista su ejecución mediante el sistema de compensación, de iniciativa privada, programándose su desarrollo para el segundo cuatrienio, quinto año de vigencia.

RESULTANDO 3º que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21 de enero de 2005, se aprobó definitivamente el **Estudio de Detalle** de la citada Unidad de Ejecución, publicándose en el B.O.P. nº225, de fecha 28 de septiembre de 2005.

RESULTANDO 4º que el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución UE-HG-1 “Huerta Grande” fue presentado por la mercantil CENTRO COMERCIAL EL CANTILLO S.L. el 17.01.2006, para su tramitación simultánea con el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación, en virtud de lo recogido en el artículo 130.3 de la LOUA. No obstante, una vez que ha sido constituida la **Junta de Compensación de la UE-HG-1**, mediante escritura pública otorgada ante el Notario D. Antonio Pérez – Beneyto Abad el pasado 05.11.2007, y tras haber sido inscrita en el Registro Autonómico de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por resolución de fecha 22.02.2008, corresponde a dicha junta la tramitación del proyecto de urbanización de la citada unidad de ejecución, siendo la entidad legitimada para ello, conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes, en relación con el artículo 97, de la LOUA.

RESULTANDO 5º que el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución UE-HG-1 “Huerta Grande” fue **aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24.01.2007** y sometido a información pública mediante notificación individualizada a todos los interesados y anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia N.º 45, de 07.03.2007, y en el diario Jerez Información de 08.02.2007, y en los Tablones de Anuncios de esta Administración.

RESULTANDO 6º que la citada **Junta de Compensación** fue constituida el día 5 de noviembre de 2007, ante el Notario D. Antonio Pérez-Beneyto Abad, con el número 1.770 de su protocolo; inscribiéndose posteriormente, como *Entidad Urbanística Colaboradora nº521*, en el



correspondiente registro provincial de la entonces competente Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, con fecha 22 de febrero de 2008.

RESULTANDO 7º que la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-HG-1 "Huerta Grande", presenta el día 21 de mayo de 2021 (2021/REGSED-10699) **modificación del Estudio de Detalle** que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de enero de 2008 (BOP nº225, de 28 de septiembre de 2005), con el objeto de ordenar volúmenes y establecer alineaciones y rasantes de la UE-HG-1 para adaptarlo a la *Modificación nº16 del vigente PGOU*, en lo que respecta a la ordenación de volúmenes; siendo definitivamente aprobado en virtud del acuerdo de la **Junta de Gobierno Local de 25 de abril de 2024**.

RESULTANDO 8º que el 31.07.2019 la Junta de Compensación, aporta Proyecto de Urbanización Revisado, aprobado por la Asamblea de dicha unidad de ejecución el 22.12.2017, para la tramitación de su aprobación definitiva.

RESULTANDO 9º que después de haber sido requerida la incorporación de subsanaciones al documento presentado, ha sido emitido *Informe Técnico favorable el día 24 de julio de 2025 (folios nº290 ss del expediente administrativo)*, estando sujeto el documento modificado elaborado al trámite, conforme al apartado 25 del ANEXO I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza (en lo sucesivo, LGICA), de **Calificación Ambiental (CA)**.

Estas subsanaciones incorporadas al Proyecto de Urbanización ha supuesto la introducción de **modificaciones que se consideran sustanciales** con respecto al Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución UE-HG-1 "Huerta Grande" aprobado inicialmente el 24.01.2007.

RESULTANDO 10º que asimismo, en fecha 29 de julio de 2025, ha sido informado favorable por el Letrado de la Asesoría Jurídica, lo que fue suscrito por la Secretaría General, de conformidad con lo previsto en los arts. 3.3.d).7 y 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

CONSIDERANDO 1º NATURALEZA JURÍDICA Y EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. Artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en lo sucesivo, LISTA).

1. De conformidad con lo que previene el **artículo 96 de la LISTA** en esencia el proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones, en este caso de nueva urbanización, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda introducir nuevas determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo o de la edificación.
2. La urbanización —segunda fase de la ejecución de la transformación urbanística— conlleva la conversión material y real de los terrenos de carácter rústico a terrenos de carácter urbano. En suelo urbano, conlleva la transformación de ámbitos necesarios de



reforma o rehabilitación. Las obras de urbanización posibilitan la transformación material del suelo definida en el planeamiento urbanístico. Para llevar a cabo la urbanización, si se trata de una actuación sistemática, como es el caso, es necesaria la elaboración y aprobación de un Proyecto de Urbanización. Dicho Proyecto de Urbanización es un documento de carácter técnico que tramita y aprueba esta Administración, en el que se contemplan todas las obras necesarias de urbanización para materializar la ordenación establecida por el planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución (*acomodado al Estudio de Detalle que fue modificado*).

3. La *LISTA* define el Proyecto de Urbanización su artículo 96; y en suelo urbano, cuando las obras de urbanización sean las necesarias para convertir la parcela en solar —es decir, obras de carácter complementario como el encintado de aceras o el alumbrado público— los detalles técnicos de las mismas se integrarán en el proyecto de edificación como obras complementarias.
4. También hay que tener en cuenta que el **art. 18.1,c) del TRLSyRU (LS15)** establece como deber del promotor, en este caso la Junta de Compensación de la referida Unidad de Ejecución: "*Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.*"
5. Respecto a las características del Proyecto de Urbanización, son las siguientes: Proyecto de Obra, que lleva a la práctica todas las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo. El **Proyecto de Urbanización (PU)** se diferencia del Proyecto de Obras Ordinarias, en que el primero desarrolla integralmente todas las determinaciones del planeamiento y el segundo no. La aprobación de un **Proyecto de Urbanización** sustituye al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras. Por tanto, no es exigible la tasa de licencia de obras ni el impuesto de construcciones (ICIO), no sólo porque no es necesaria la licencia, sino porque son obras interés de público. Los costes previsibles del PU se deberán incluir en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación.
6. El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades

OTROS DATOS

Código para validación: **LLGCK-NMIGN-Y0YZ3**
Página 4 de 8

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 12/09/2025 13:55
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/09/2025 10:58
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/09/2025 12:20

ESTADO

FIRMADO
19/09/2025 12:20



funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

En este caso, el Proyecto de Urbanización de la UE-HG-1 "Huerta Grande" ha sido redactado por el arquitecto, D. Manuel Barbadillo Eyzaguirre, acompañándose de Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por el arquitecto técnico, D. Marcel Romero García. Según dicho documento, se prevé la ejecución de las obras de urbanización en una única fase y en un plazo estimado de un (1) año.

El presupuesto de Ejecución Material de las Obras es de 298.873,77€. El Presupuesto Total de la obras se obtiene de añadir al presupuesto de ejecución material el 19% en concepto de Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (3%), ascendiendo el mismo a **430.348,33 €, más IVA.**

7. Asimismo, 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. 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.
8. 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.

En ese caso, el Proyecto de Urbanización de la unidad cuenta con informe favorable de de FCC AQUALIA S.A., como entidad adjudicataria del servicio municipal de agua potable, alcantarillado y depuración del municipio de Sanlúcar de Barrameda, en relación a las redes de Agua y Saneamiento y contiene informe de asesoramiento de Telefónica, órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, para garantizar los servicios públicos, así como Carta de Conformidad de ENDESA.

9. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los **efectos** previstos en el apartado 2.e) del artículo 84 de la LISTA, esto es, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos. Todo



ello a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.

CONSIDERANDO 2º CONTENIDO, DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA SU APROBACIÓN. Artículos 191 y 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 (en adelante, RGLISTA). LA NECESARIA CALIFICACIÓN AMBIENTAL (CA), en virtud del apartado 25 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo, LGICA).

10. El presente tiene como objeto el análisis del expediente tramitado que tiene por objeto las Obras de Urbanización del ámbito territorial especificado en el citado Suelo Urbano, conforme al vigente *Estudio de Detalle*, y que tiene por finalidad ejecutar las infraestructuras que el planeamiento prevé en la citada *Unidad de Ejecución* para que puedan implantarse los usos urbanísticos permitidos por el mismo.
11. Así pues, hemos de decir que los Proyectos de Urbanización se agotan en el momento de su ejecución, por lo tanto su cumplimiento agota el acto. El Proyecto de Urbanización del citado sector se limita a detallar las obras que comprende, estando pues subordinado y ajustándose a todos los instrumentos de planeamiento aprobados (*así lo indican históricas sentencias del Tribunal Supremo de 02/10/79 y 21/05/86*).
12. La adaptación o adecuación del proyecto a la realidad física, no puede justificar, en ningún caso, la modificación del Plan que se ejecuta. Los Proyectos de Urbanización son instrumentos auxiliares del planeamiento de carácter no normativo que constituyen meros proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, sin que puedan contener, "en ningún caso" según establece "determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación", ni "modificar las previsiones del planeamiento que desarrollaren". De lo expuesto anteriormente se desprende que los proyectos de urbanización son verdaderos actos concretos de ejecución de los planes, y no poseen carácter normativo.
13. Los proyectos de urbanización 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 ha señalado de modo sostenido que el proyecto de urbanización no puede reputarse jurídicamente como un acto de aplicación individual de la norma urbanística al no ser propiamente desarrollo del Plan, sino pura ejecución material de sus previsiones.
14. 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 esta

OTROS DATOS

Código para validación: **LLGCK-NMIGN-Y0YZ3**
Página 6 de 8

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :
1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 12/09/2025 13:55
2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/09/2025 10:58
3.- VÍCTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/09/2025 12:20

ESTADO

FIRMADO
19/09/2025 12:20



Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el **artículo 8.2 del RGLISTA**.

15. De conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la LGICA debemos indicar que se encuentran sometidas a **"Calificación Ambiental (CA)"** y a declaración responsable de los efectos ambientales, las actuaciones, tanto públicas como privadas, que no estando sometidas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada ni autorización ambiental unificada simplificada, aparecen así señaladas en el Anexo I, así como sus modificaciones sustanciales (véase el apartado 25 del citado Anexo I).
16. La **calificación ambiental** tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse. En aquellas actuaciones recogidas en el anexo I de la LGICA, que además se encuentren comprendidas en el *anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, como así queda reflejado en dicho anexo I*, la calificación ambiental contendrá el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, que se tramitará conforme a lo establecido en la precitada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogida en esta ley y sus desarrollos reglamentarios.
17. Se puede llevar a cabo la urbanización y la edificación de forma simultánea aunque con algunos requisitos pues así lo dispone, con carácter general, el *art. 134.2.b) de la LISTA*, desarrollado por el *artículo 203 del RGLISTA* (y *art. 125.6 del RGLISTA*). La concesión de licencia de obras de edificación simultánea a las de urbanización (*artículo 46.3 del RGLISTA*), requerirá lo siguiente:
 - a) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.
 - c) La previsibilidad de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
 - d) Que el promotor de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización garantice la finalización de las obras mediante el pago de los gastos de urbanización previstas o mediante cualquier otra forma de garantía prevista en la legislación de contratos del sector público.
 - e) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, que podrá ser de la correspondiente fase. También se comprometerá a informar de esta condición a terceros compradores de inmuebles.
18. El promotor de las obras de edificación deberá garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que la parcela alcance la condición de solar, bien mediante el pago de los gastos de urbanización previstos, bien mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público.



19. Conforme al *artículo 195.3 del RGLISTA* se establece que la garantía de urbanización se deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística **por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización**, quedando afecta a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda. En el caso de las garantías alternativas previstas en el *artículo 164 del RGLISTA*, necesarias para la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización, que se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
20. Esta garantía de la urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización. Esta garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los *apartados 3 y siguientes del artículo 195 del RGLISTA*, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.
21. Es importante tener en cuenta que el *artículo 203.3 del RGLISTA* establece que no se podrán conceder **licencias de primera ocupación** ni tendrán efecto las declaraciones responsables de primera ocupación hasta que no se recepcionen las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

A tenor de lo anteriormente expuesto, teniendo a la vista la Propuesta de Resolución de la Sra. Presidenta, de 6 de agosto de 2025, y estando facultada 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 vengo a **RESOLVER**:

PRIMERO.- Aprobar la modificación sustancial del Acuerdo de Aprobación Inicial de 24 de enero de 2007, del *Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución UE-HG-1 "Huerta Grande"*, tramitado a instancias de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-HG-1 "Huerta Grande", y desarrollado técnicamente por el arquitecto D. Manuel Barbadillo Eyzaguirre, al que se incorpora el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, redactado por el arquitecto técnico D. Marcelo Romero García.

SEGUNDO.- Someter nuevamente a información pública el presente expediente, así como el documento revisado del Proyecto de Urbanización, por un plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, mediante la inserción de anuncios en el *Boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante*, debiendo notificarse el presente acuerdo a todos los propietarios afectados.

OTROS DATOS

Código para validación: **LLGCK-NMIGN-Y0YZ3**
Página 8 de 8

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :
1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 12/09/2025 13:55
2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/09/2025 10:58
3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 19/09/2025 12:20

ESTADO

FIRMADO
19/09/2025 12:20



TERCERO.- Someter a Calificación Ambiental, conforme al apartado 25 del Anexo I de la Ley GICA.

CUARTO.- Previamente a su aprobación definitiva, deberá constituirse una garantía o aval por parte de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-HG-1 "Huerta Grande", como entidad responsable de la ejecución las obras de urbanización, equivalente al siete por ciento (7%) de los costes de dichas obras, de conformidad con el artículo 195.3 del RGLISTA, que de acuerdo con el presupuesto del proyecto presentado asciende a la cantidad de treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta con cincuenta (36.450,50€) euros.

RESUELVE, LA ALCALDESA, Fdo.: Carmen Álvarez Marín

