



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _NEGOCIADO DE LICENCIAS
URBANÍSTICAS

EXPEDIENTE Nº: 2024/65/S550

CERTIFICADO

DON JESÚS GARAY GARRUCHO, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

CERTIFICADO: Que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 03/10/2024, adoptó acuerdo que, transcrito literalmente dice:

Dada cuenta del expediente instruido a instancia de NOVALAR PUERTO NUEVO S.L.U., con C.I.F. B-44881795, con objeto de obtener Licencia Urbanística para CONSTRUCCIÓN DE 28 VIVIENDAS, GARAJES, Y TRASTEROS, en CALLE HERMANDAD DEL RESUCITADO Nº 15 (PARCELA 15E PERI SAN JOSÉ DEL PINO) de esta ciudad, aportando a tales efectos:

- PROYECTO BÁSICO DE 43 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES COMERCIALES EN LA PARCELA 15D, **28 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA 15E**, redactado por el arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández (ÁMBITO ARQUITECTURA S.L.P.), con firma electrónica de fecha 05/07/2024.

Vista la documentación y los informes técnicos y jurídico emitidos al respecto, que determinan que:

- El PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1.991, actualizado por la Adaptación Parcial del Plan General a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada definitivamente el 10 de marzo de 2009, establece las siguientes determinaciones para los terrenos objeto de la solicitud:

Clasificación del suelo: URBANO CONSOLIDADO

(Suelo Urbano, en virtud de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía).

La parcela se encuentra en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior SAN JOSÉ DEL PINO, con una calificación asignada de RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN CJ-6 C. Cuenta con los siguientes instrumentos de planeamiento:

PERI SAN JOSÉ DEL PINO	Aprobación Definitiva 4 de noviembre de 2005
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	Aprobación Definitiva 4 de enero de 2007

Las obras de urbanización de la unidad fueron recepcionadas en 2009.

Se trata de la parcela 15E, a la que le son de aplicación las normas generales de USO y de la EDIFICACIÓN especificadas en los Capítulo Tercero y Cuarto de las Ordenanzas del PERI, así como para lo no determinado expresamente en el mismo, los Títulos IV y V relativos a CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN y ORDENANZA CIUDAD JARDÍN del PGMO, y en particular, para el uso de garaje en planta sótano, será de aplicación el art. 4.5.33 *Condiciones particulares de los garajes tipo I*, según el apartado B.3. del artículo 13 del PERI. Según las Ordenanzas del PERI y del PGMO, los principales parámetros aplicables a la parcela son los siguientes:

Posición de la edificación:

La edificación se separa de los linderos un mínimo de 4 metros, siendo la ordenación interior libre, con un fondo edificable máximo de 28 metros y ocupación máxima del 50% sobre parcela.

La separación a linderos privados será igual a la mitad de la altura de la edificación. La separación entre edificios será igual a la altura de la edificación.

Edificabilidad:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _NEGOCIADO DE LICENCIAS
URBANÍSTICAS

EXPEDIENTE Nº: 2024/65/S550

CERTIFICADO

RESIDENCIAL 3.307'06 m2

Número máximo de viviendas: 28

Ocupación suelo: 50%

Altura máxima y número máximo de plantas:

(PB+4) y \leq 16 m

Altura libre planta baja \geq 3'00 m

Altura libre planta piso \geq 2'70 m

Las construcciones por encima de la altura máxima sólo se podrán destinar a caja de escalera, depósitos, chimeneas y trasteros, con una altura que no podrá exceder de 3'5 metros desde la máxima fijada para la edificación principal (art. 22)

En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1'50 m en relación a la cota natural del terreno (art. 23)

Sótanos:

Se permiten los sótanos en el área interior al límite de separación de la edificación a linderos frontales y fondo edificable (hasta 30% de incremento sobre la de planta baja).

Usos:

Uso exclusivo residencial de carácter plurifamiliar más comercial compatible.

De acuerdo al artículo 14 de las ordenanzas, en el ámbito del PERI el uso comercial tendrá carácter complementario* del uso residencial, entendiéndose como una cualidad específica de las plantas bajas de los núcleos de viviendas a boulevard.

*El artículo 12 define como complementario aquel cuya implantación es obligatoria como demanda del uso determinado.

De acuerdo al artículo 25, se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados en el interior de la alineación a vial con un máximo de 1'20 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados fuera de alineación a vial, y además solamente se permiten a partir de forjado de primera planta.

Cerramiento de parcela de hasta 50 cm sólido y opaco, superado por seto, ligero o transparente hasta total máximo de 200 cm

Aunque la planimetría del vigente planeamiento no contempla nada concreto al respecto, se da la circunstancia de que recientemente se ha producido el hallazgo de restos del Acueducto de la Piedad en el ámbito del PERI SAN JOSÉ DEL PINO. De acuerdo al Catálogo del PGM, el ACUEDUCTO SUBTERRÁNEO DE LA PIEDAD es un elemento catalogado fuera del casco histórico, con nivel de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. Dados los hallazgos más recientes al respecto, la parcela objeto de este proyecto no estaría afectada por dicha infraestructura.

- La finalidad de la actuación es la construcción de un edificio residencial plurifamiliar de cinco plantas sobre rasante (PB+4), para 28 viviendas, con garaje comunitario para 28 aparcamientos y 28 trasteros en sótano, sobre parcela de 2.230'50 m2 (finca registral nº 8572 del Registro de la Propiedad nº 4, parcela 15 E).

El edificio se distribuye en dos portales, con 14 viviendas en cada uno de ellos, todas de 3 dormitorios.

La superficie construida sobre rasante asciende a 3.213'23 m2 (687'27 m2 en planta baja, 694'05 m2 en plantas primera y segunda, 669'76 m2 en planta tercera, y 468'10 m2 en planta cuarta), y bajo rasante a 1.155'12 m2. En total, el edificio tiene 4.368'35 m2 construidos. Superficie computable a efectos de edificabilidad: 3.213'23 m2 residencial.



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _NEGOCIADO DE LICENCIAS
URBANÍSTICAS

EXPEDIENTE Nº: 2024/65/S550

CERTIFICADO

En la documentación técnica se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística, y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como del Código Técnico de la Edificación a nivel de Proyecto Básico.

- Las coordenadas UTM del perímetro de la superficie a ocupar por la edificación son las siguientes:

E.01	750417.56011099	4056702.68710777	E.19	750462.97695165	4056683.15481183
E.02	750426.77833869	4056695.14573002	E.20	750456.92434539	4056688.10641334
E.03	750426.96829782	4056695.37792719	E.21	750457.93746079	4056689.34479825
E.04	750428.87231463	4056693.82026227	E.22	750453.56441407	4056692.92236200
E.05	750429.74219297	4056694.88356091	E.23	750453.37445493	4056692.69016483
E.06	750431.63072996	4056693.33855992	E.24	750449.29939458	4056696.02394768
E.07	750430.57089248	4056692.04306412	E.25	750449.48935372	4056696.25614485
E.08	750439.93617838	4056684.38137892	E.26	750440.31756546	4056703.75953077
E.09	750440.99601586	4056685.67687473	E.27	750440.12760632	4056703.52733359
E.10	750442.88455285	4056684.13187375	E.28	750436.05254598	4056706.86111645
E.11	750442.01467451	4056683.06857511	E.29	750436.24250511	4056707.09331362
E.12	750443.91869131	4056681.51091019	E.30	750431.86945839	4056710.67087737
E.13	750443.72873217	4056681.27871302	E.31	750430.85634299	4056709.43249246
E.14	750452.94695987	4056673.73733528	E.32	750424.80373673	4056714.38409396
E.15	750456.53718756	4056678.12586181	E.33	750422.22662444	4056711.23395234
E.16	750455.70608609	4056678.80578102	E.34	750424.45090893	4056709.41427831
E.17	750458.17555487	4056681.82434424	E.35	750421.98144015	4056706.39571509
E.18	750460.39983936	4056680.00467021	E.36	750421.15033869	4056707.07563430

- El Presupuesto de Ejecución Material liquidado, que asciende a 2.421.199'65 €, se adecua a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales vigentes.
- El plazo de ejecución de las obras es de 24 meses.
- Referencia catastral 0569605QA5506H0001OE (CL HERMANDAD DEL RESUCITADO 15 Suelo PERI S JOSE PINO P. 15.E).

Habiéndose tramitado el expediente conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y articulado del Reglamento General de la Ley 7/2021, y a la vista de los informes técnico y jurídico, la Junta de Gobierno Local,

ACUERDA:

- Conceder la Licencia Urbanística de eficacia diferida solicitada por NOVALAR PUERTO NUEVO S.L.U., con C.I.F. B-44881795, para CONSTRUCCIÓN DE 28 VIVIENDAS, GARAJES, Y TRASTEROS, en CALLE HERMANDAD DEL RESUCITADO Nº 15 (PARCELA 15E PERI SAN JOSÉ DEL PINO) de esta ciudad, con referencia catastral 0569605QA5506H0001OE, aprobando a tales efectos la documentación técnica referida anteriormente.
- Hacer constar que la presente licencia se deberá entender otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, conforme establece el artículo 287.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- Concedida la Licencia Urbanística y en el plazo de 6 meses, deberá presentarse la siguiente documentación antes el inicio de las obras:



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _NEGOCIADO DE LICENCIAS
URBANÍSTICAS

EXPEDIENTE Nº: 2024/65/S550

CERTIFICADO

- PROYECTO DE EJECUCIÓN VISADO. Debe incluir Certificado Energético Andaluz del Proyecto, según Decreto 169/2011 y RD 47/2007.
- DECLARACIÓN RESPONSABLE del técnico competente SOBRE CONCORDANCIA entre proyecto básico y de ejecución.
- PROYECTO INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES, VISADO.
- ESTUDIO / BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, VISADO.
- Impreso de COMUNICACIÓN DE INICIO DE OBRA, indicando la fecha en que va a comenzar la obra y los técnicos directores de la misma, con visado de sus colegios profesionales, así como solicitud de comprobación de "Tira de Cuerdas".
- Fotografías de la vía o vías a que da frente la parcela, para acreditar el estado de la urbanización antes de la ejecución de las obras.

Sin perjuicio de la necesidad de obtener el Informe Favorable del Área de Medio Ambiente previo al inicio de las obras, preceptivo según la ORDENANZA MUNICIPAL DE RESIDUOS URBANOS Y LIMPIEZA PÚBLICA, la presentación de la documentación relacionada anteriormente habilitará para iniciar las obras si no se manifestaren modificaciones sobre el proyecto básico en la Declaración Responsable sobre Concordancia entre proyecto básico y de ejecución.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021 y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento General de la Ley 7/2021, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística, ni supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021 y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

- 4) Plazos: con arreglo a lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se establecen los siguientes plazos:

-El plazo máximo para el inicio de las obras se fija en 6 meses, contados desde el día siguiente al de notificación del presente acuerdo.

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa MaríaUNIDAD ADMINISTRATIVA: _NEGOCIADO DE LICENCIAS
URBANÍSTICAS

EXPEDIENTE Nº: 2024/65/S550

CERTIFICADO

-El plazo máximo para la terminación de la obra autorizada se fija en 30 meses, contados desde el día siguiente al de notificación del presente acuerdo.

Conforme a la Ley 7/2021 podrán prorrogarse los plazos para el inicio y terminación de las obras, por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa comunicación al Ayuntamiento antes de la conclusión de los plazos determinados.

5) De acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Municipales y en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, habrá de instalarse en lugar bien visible desde la vía pública un cartel de color blanco de dimensiones mínimas 1 x 0,80 metros con los siguientes datos:

- Escudo de la ciudad.
- Excelentísimo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras.

6) El empleo de grúas en la edificación queda supeditado a la tramitación municipal que corresponda.

7) El cerramiento de obra que se efectúe se ajustará a los límites del solar. La ocupación de espacio público con el citado cerramiento implicará la obtención de la autorización municipal correspondiente.

8) Advertir al interesado que cualquier ocupación o actuación en la vía pública de apertura de calas para la acometida de servicios deberá contar con la pertinente autorización municipal, para lo cual habrá de ponerse en contacto previamente con el Servicio municipal de Infraestructura y Urbanización. Asimismo, caso de necesitar corte de calle, deberá solicitarlo a la Policía Local.

9) Si se requiere la tala de árboles, quedará sometida al requisito de previa licencia, que se tramita en el área municipal de Medio Ambiente. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

10) Caso de que en el lugar de actuación se constate o pueda presuponerse la presencia de nidos o refugios de fauna silvestre deberá solicitarse, con carácter previo al inicio de las obras, la pertinente autorización de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 12 del Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

11) Conforme al artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UNIDAD ADMINISTRATIVA: _NEGOCIADO DE LICENCIAS
URBANÍSTICAS

EXPEDIENTE Nº: 2024/65/S550

CERTIFICADO

12) La Licencia no autoriza la puesta en uso de la edificación, para lo que deberá presentarse declaración responsable de ocupación/utilización en modelo municipal normalizado MO.DRU, aportando el Certificado Final de Obra suscrito por los técnicos directores de la misma y visado por su colegio profesional, acompañado del resto de documentación señalada en el modelo DO.DRU, así como fotografías de la vía a que da frente la parcela, tras la finalización de las obras, para acreditar la reposición de los posibles daños que puedan haberse ocasionado durante la ejecución.

13) Recordar al promotor de las obras, la obligación de dar cumplimiento a los condicionantes del informe técnico de la Sección de Protección e Inspección Ambiental del Área Municipal de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible que se emita a los efectos del cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Residuos Urbanos y Limpieza Pública. La justificación del cumplimiento de estas condiciones será requisito imprescindible para presentar la correspondiente declaración responsable de ocupación/utilización del edificio.

14) Dar cuenta de la adopción de la presente resolución al Área Económica de este Excmo. Ayuntamiento.

15) Dar cuenta de la adopción de la presente resolución al Área de Medio Ambiente de este Excmo. Ayuntamiento.

16) Contra la presente resolución, que pone fin a vía administrativa, podrá interponer, sin que puedan simultanearse, los siguientes recursos.

- Reposición: con carácter potestativo, ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación. Se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su presentación sin notificarse su resolución. (art.º 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- Contencioso-Administrativo: en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a esta notificación, o bien en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución del Recurso de Reposición, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cádiz, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio.

Y para que así conste y surta sus oportunos efectos en el expediente de su razón, con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se expide el presente de orden del Ilmo. Sr. Alcalde Presidente.