



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL S.A.
A-11262144

ACTA DE LA REUNIÓN INFORMATIVA SOBRE EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL POLÍGONO I-A

Fecha: 06/07/2026

Lugar: Centro Cultural Rosa Butler

Hora de inicio: 19:03 horas.

Orden del día

1. Información general sobre la situación urbanística y documental actual del Polígono I-A.
2. Exposición de las necesidades iniciales para el impulso de la gestión urbanística del ámbito.
3. Información y valoración aproximada de los costes iniciales necesarios para el desarrollo del Polígono.
4. Designación de representantes de los propietarios.
5. Ruegos y preguntas.

Desarrollo de la sesión

Abre la reunión el Sr. teniente de alcaldesa delegado de Urbanismo, quien agradece la asistencia de los propietarios y demás asistentes a la convocatoria. Expone que la finalidad de la reunión es informar sobre la situación urbanística del Polígono I-A, explicar las actuaciones necesarias para impulsar su desarrollo y establecer un cauce de comunicación permanente entre la Administración y los propietarios afectados.

A continuación, toma la palabra el Gerente de EPSUVI, quien realiza una exposición de la situación documental y administrativa del ámbito, haciendo referencia tanto a la documentación obrante en poder del Ayuntamiento como a la aportada por los propietarios.

1. Información general sobre la situación urbanística y documental actual del Polígono I-A

Se informa de que el **Proyecto de Sectorización** y el **Estudio de Detalle** se encuentran aprobados definitivamente.

#

C/ Ancha 54, Puerto Real

Tlf: 856212222 / 856212223

En cumplimiento de la actual normativa en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que cualquier dato personal que nos haya facilitado será tratado mientras que no comunique lo contrario y al menos mientras exista obligación legal, por la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real S.A. con la finalidad de gestión contable/administrativa. Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas (incluida la elaboración de perfiles), enviando solicitud con asunto "Protección de Datos", a la dirección: C/ Ancha, 54; 11510 Puerto Real (Cádiz), o por email a info@epsuvi.com, desde la misma cuenta que nos facilitó, indicando claramente los datos de contacto y remitiendo copia de su documento de identidad. Puede ejercitar el derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es) y se informa que el Delegado de Protección de Datos es: Grupo Datcon Sur S.L.U., ejercicioderechos@grupodatcon.com



Igualmente se informa de que el **Proyecto de Reparcelación** únicamente dispone de aprobación inicial, y fue archivado en Pleno el 27 de abril de 2015, por lo que no llegó a alcanzar la aprobación definitiva, no encontrándose vigente y resulta necesaria la elaboración de una nueva documentación adaptada a la legislación urbanística actualmente aplicable.

Asimismo, se manifiesta que todo el procedimiento se desarrollará con criterios de transparencia y que la documentación que se vaya generando será publicada en la página web de la entidad para conocimiento de todos los propietarios.

2. Necesidades iniciales para el impulso de la gestión urbanística

Se exponen las actuaciones técnicas y administrativas necesarias para reiniciar la gestión urbanística del ámbito, indicando que será preciso redactar y tramitar la documentación técnica exigida por la normativa vigente.

Se informa igualmente de que ya se ha estimado presupuestos para la contratación de los servicios técnicos necesarios para la elaboración de dicha documentación.

3. Costes iniciales para el desarrollo del Polígono

Se detalla un planteamiento inicial con respecto a la tramitación y urbanización del sector, el cual se efectuara en dos fases, **una primera fase** administrativa, redacción de proyectos y tramitación y **una segunda fase** de ejecución de obra.

Se comunica que el coste estimado de los trabajos técnicos y administrativos necesarios asciende aproximadamente a **610.000 euros**.

Se aclara que dicho importe tiene carácter meramente estimativo, siendo el coste definitivo el que resulte de la correspondiente licitación de los servicios técnicos.

Asimismo, se informa de que dichos gastos serán repercutidos entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas, tomando como referencia de propiedad los datos catastrales.

Se comunica igualmente que se habilitará una cuenta bancaria exclusiva para la gestión de las cuotas de urbanización, destinada únicamente a sufragar los gastos derivados del desarrollo del Polígono.



Del mismo modo, se informa de la intención de facilitar el fraccionamiento de los pagos a los propietarios y de que el inicio efectivo de esta fase de la tramitación se prevé en un plazo aproximado de cinco a seis meses.

Con el fin de garantizar la máxima transparencia del procedimiento, se notificará individualmente a cada propietario la cuota de urbanización de esta **primera fase** que, con carácter provisional, le corresponda soportar conforme al procedimiento administrativo y proyectos.

Por razones de protección de datos de carácter personal, dichas cuotas no serán objeto de publicación en la página web habilitada para el seguimiento del expediente.

4. Designación de representantes de los propietarios

Se entrega a los asistentes un modelo de autorización, igualmente disponible en la página web, con el objeto de facilitar las comunicaciones y notificaciones entre la Administración y los propietarios.

Se invita a los propietarios a designar un máximo de ocho representantes, quienes actuarán como interlocutores ante la Administración y los técnicos responsables del desarrollo de la actuación urbanística, trasladando posteriormente la información al resto de propietarios.

5. Ruegos y preguntas

Abierto el turno de ruegos y preguntas, se producen las siguientes intervenciones:

- Una compareciente manifestó haber recibido información de otra vecina, según la cual el Ayuntamiento asumiría la ejecución de las urbanizaciones que aún permanecen pendientes, solicitando información sobre la veracidad de dicha afirmación.

En respuesta, se informó que, efectivamente, el Ayuntamiento, a través de EPSUVI, asumiría la gestión y ejecución de la actuación urbanizadora en el marco del sistema de cooperación. No obstante, se aclaró expresamente que ello no implica que el Ayuntamiento asuma el coste de proyectos y de las obras, ya que, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, los gastos de urbanización deberán ser sufragados por los propietarios del ámbito, mediante su distribución conforme a los criterios que resulten del Proyecto de Reparcelación.



- Un compareciente manifestó que, a su juicio, la Asociación Administrativa de Cooperación continúa vigente, indicando que el estudio previo de dicha Asociación fue aprobado por el Pleno municipal y no había sido dejado sin efecto.

Asimismo, manifestó haber mantenido reuniones con distintos Tenientes de Alcalde del Ayuntamiento, quienes, según sus manifestaciones, le trasladaron que el coste de la urbanización sería asumido por el Ayuntamiento.

Igualmente manifestó su preocupación respecto al coste aproximado de 610.000 euros correspondiente al encargo de proyectos y gestión administrativa, indicando que, según su criterio, dicho importe sería gestionado por EPSUVI y expresando dudas sobre el destino de esos fondos.

Finalmente, solicitó que se elaborara un memorándum o acta de la reunión.

En respuesta, se aclaró que los instrumentos urbanísticos aprobados definitivamente y actualmente vigentes son el Proyecto de Sectorización y el Estudio de Detalle. Asimismo, se informó de que el Proyecto de Reparcelación, que llegó a ser objeto de aprobación inicial, fue posteriormente archivado, por lo que dicho expediente concluyó sin alcanzar su aprobación definitiva y, en consecuencia, no se encuentra actualmente en vigor.

Se aclaró que la cifra de **610.000 euros** constituye una **estimación inicial**, elaborada a efectos orientativos, y que el importe definitivo vendrá determinado por el resultado de los correspondientes procedimientos de contratación. Se informó asimismo de que la contratación de los equipos técnicos cualificados para la redacción de los proyectos y demás trabajos necesarios se llevará a cabo mediante los procedimientos de licitación que resulten de aplicación, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público. En consecuencia, el coste real de dichos servicios será el que resulte de la adjudicación de los contratos, pudiendo ser inferior a la estimación inicialmente facilitada.

- Un compareciente manifestó que las cantidades abonadas por determinados propietarios en actuaciones anteriores y solicitadas por la Asociación Administrativa de Cooperación, deberían ser tenidas en consideración durante la futura tramitación del Proyecto de Reparcelación.

En respuesta, se informó de que, en el momento actual, no se dispone de información ni de documentación fehaciente que permita determinar la naturaleza, importe y justificación de dichos gastos, por lo que no resulta posible pronunciarse sobre su eventual reconocimiento. Se indicó, no obstante, que esta cuestión será objeto de análisis durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, una vez se disponga de la



documentación acreditativa correspondiente, a fin de valorar, en su caso, si alguno de dichos gastos pudiera tener la consideración de gasto de urbanización o resultar susceptible de reconocimiento conforme a la legislación urbanística y a las circunstancias concurrentes.

- Otro compareciente manifestó que determinadas parcelas situadas junto a la autovía habían sido objeto de permuta por otras de mejor ubicación, indicando que, según su conocimiento, dichas parcelas estaban destinadas a trabajadores del Ayuntamiento.

Sobre esta cuestión no se realizó pronunciamiento alguno por parte de los representantes municipales durante el transcurso de la reunión.

- Un compareciente, que manifestó ejercer como abogado urbanista, propuso que se elaborara un desglose detallado de los costes previstos, diferenciando los gastos correspondientes a la gestión administrativa de aquellos relativos a la ejecución material de las obras de urbanización, con el fin de que los propietarios pudieran conocer con mayor precisión las aportaciones que les corresponderían.

En respuesta, se informó de que los costes correspondientes a la tramitación administrativa necesaria hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización constituyen, en este momento, una estimación, por lo que podrán ser objeto de un desglose orientativo. No obstante, se aclaró que el coste total de la actuación urbanizadora no podrá determinarse con exactitud hasta la redacción del Proyecto de Reparcelación, instrumento en el que deberán reflejarse, con carácter provisional, la totalidad de las cargas de urbanización, incluyendo, entre otras, los gastos de redacción de proyectos, asistencias técnicas, ejecución de las obras de urbanización, indemnizaciones, y demás conceptos legalmente repercutibles, así como los criterios para su distribución entre los propietarios.

En consecuencia, se indicó que facilitar en este momento una cuantificación detallada de las futuras cuotas de urbanización carecería del necesario soporte técnico y jurídico, al no disponerse todavía de todos los parámetros y estudios necesarios para su correcta determinación.

- Otro compareciente solicitó que se facilitara una estimación del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, basado en el proyecto de sectorización, manifestando que dicho dato resultaba necesario para valorar la conveniencia de continuar con el desarrollo de la actuación.



En respuesta, se informó de que el Proyecto de Sectorización puede contener una estimación orientativa de los costes de urbanización, si bien dicho documento no tiene por objeto definir con precisión el presupuesto de ejecución de las obras. Se indicó que la cuantificación real de las mismas corresponderá al Proyecto de Urbanización, que será el instrumento técnico en el que se determinarán las soluciones constructivas, las mediciones y el presupuesto detallado de las obras.

- Otro compareciente, indico que no veía bien que no se publicaran el listado de cuotas para conocimiento de todos los propietarios.

En respuesta, Por razones de protección de datos de carácter personal y al objeto de preservar la confidencialidad de la información individual de cada propietario, las cuotas que correspondan a cada finca no serán objeto de publicación en la página web habilitada para el seguimiento del expediente.

No obstante, dicha información podrá ser comunicada en los supuestos previstos por la normativa aplicable y, en particular, a los interesados en el procedimiento y, en su caso, a los representantes válidamente designados por los propietarios, cuando resulte necesario para el ejercicio de sus funciones de representación y defensa de los intereses de aquellos, con las garantías y limitaciones establecidas en la normativa de protección de datos y en la legislación sobre procedimiento administrativo.

- Un compareciente manifestó que, con el fin de minimizar los costes de la actuación, podría valorarse la utilización del Proyecto de Reparcelación que fue objeto de aprobación inicial y posteriormente archivado por el Ayuntamiento, previa autorización de la Asociación de Propietarios que promovió y encargó su redacción.

En respuesta, se indicó que dicha propuesta sería tenida en consideración durante el análisis previo de la actuación. No obstante, se puso de manifiesto que habían transcurrido más de doce años desde la elaboración de dicho proyecto, circunstancia que, unida a los cambios producidos en la normativa urbanística aplicable y a la propia evolución del ámbito, aconseja, en principio, iniciar nuevamente la redacción del Proyecto de Reparcelación desde su fase inicial, sin perjuicio de que puedan aprovecharse aquellos antecedentes, estudios o documentación técnica que continúen siendo válidos y cuya utilización resulte jurídicamente posible.



Finalizado el turno de intervenciones, el Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo agradeció nuevamente la asistencia de los presentes y manifestó que, a su juicio, lo más adecuado era reiniciar el procedimiento desde el principio para que el desarrollo urbanístico pudiera avanzar con plenas garantías jurídicas y administrativas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, levantándose la presente acta a los efectos oportunos.

Hora de finalización: 20.50 horas

