

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Id. Propuesta	Expediente	Actividad / Procedimiento
PR/2026/3057	2024/1/S536	Instrumentos de ordenación urbanística detallada
Asunto del Expediente		
PLAN DE REFORMA DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN S-CN-3 LA VALENCIANA		
Órgano Gestor		
3300 DEORDENACIÓN, PLANIFICACIÓN URBANA Y CENTRO HISTÓRICO		
Finalidad		
Planeamiento de Desarrollo \ Aprobación de Planeamiento de Desarrollo		
Órgano que Resuelve		
La Junta de Gobierno Local		

De conformidad con lo establecido en el arts. 172 y 175 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, y sin perjuicio de la decisión final que adopte el órgano competente, se eleva la siguiente propuesta de resolución,

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Con fecha de 19 de diciembre de 2023 y nº de anotación 2023/37533 se recibe en el registro general de este Excmo. Ayuntamiento, documento de “Consulta sobre los efectos ambientales significativos del Plan de Reforma Interior de la unidad de ejecución S-CN-3 La Valenciana del Plan General de El Puerto de Santa María, y sobre la innecesaridad de someterlo a evaluación ambiental estratégica simplificada”, presentado por el presidente de la Junta de Compensación en constitución “La Valenciana”, D. Mario Portillo Osés, solicitando se diera traslado a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para que se pronuncie.

Posteriormente, con fecha 11 de enero de 2024 y n.º de anotación 2024/1107, 2024/ 1119 y 2024/1121 en el registro electrónico de este Excmo. Ayuntamiento, se recibe solicitud de tramitación del borrador de PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI “LA VALENCIANA” en El Puerto de Santa María (Cádiz), de iniciativa privada, redactado por Dña. Isabel Ruiz Vázquez, arquitecta con número 488 del Colegio de Arquitectos de Cádiz, quien solicita se proceda al trámite correspondiente.



El promotor es la entidad JUNTA DE COMPENSACIÓN EN CONSTITUCIÓN “LA VALENCIANA”, con CIF G-11789625.

El ámbito de la Valenciana es uno los ámbitos de regularización contemplados en el vigente PGMOU-92 (denominados EMAS) que, tras diversos intentos de acometer su desarrollo, tanto por el Ayuntamiento en su momento, como por los vecinos durante la vigencia de la Revisión del PGOU-12 posteriormente anulada, no fue posible culminar.

A través Plan de Reforma Interior se innovan ciertas determinaciones de la ordenación y gestión prevista en el vigente PGMOU-92 con el objetivo de facilitar la gestión y ejecución del planeamiento.

Dicho Plan de Reforma Interior fue admitido a trámite para el inicio del procedimiento de aprobación, mediante Decreto n.º 2024/1641, de fecha 19 de marzo de 2024. En el mismo Decreto se resuelve la remisión del borrador del PRI, juntamente con la justificación de innecesariedad de que el PRI se someta a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente a los efectos del pronunciamiento expreso al respecto previsto por el artículo 40.5.c) del órgano ambiental.

Seguidamente, el 5 de abril de 2024 tiene entrada en el registro general de este Ayuntamiento con número de anotación 2024/11959, informe de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul determinando la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos en el medio ambiente.

El 2 de mayo de 2024 se recibe el PRI “La Valenciana”, con número de anotación 2024/15118, 2024/15119, 2024/15120 y 2024/15121, junto con el documento de Resumen Ejecutivo, redactado por Dña. Isabel Ruiz Vázquez, para su correspondiente tramitación.

Con fecha 14/05/2024 se solicita informe a los servicios municipales de Infraestructuras y Urbanización y de Medio Ambiente sin que hasta la fecha se hayan emitido.

Fue informado en cuanto al procedimiento por la Asesoría Jurídica de Urbanismo (17/02/2025), aprobándose el Proyecto de PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI “LA VALENCIANA” el 27/02/2025 la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.c de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Tras consulta previa realizada en materia de Salud, con fecha 16/12/2025 se recibe escrito de la Delegación Territorial de Salud y Consumo de la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias, por el que se comunica que no es necesario solicitar ningún tipo de informe al respecto.

Es informado por la Arquitecta del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, en fecha 13/01/2026 y por la Adjuntía de Gestión del precitado Servicio, en fecha 12/03/2026. Se



requieren determinadas subsanaciones de carácter sustancial, que deberán ser tenidas en cuenta y subsanadas, en orden a su aprobación inicial.

Tras requerimiento al promotor, se presenta nuevo documento fecha 25/03/2026 y registro electrónico nº 2026-E-RE-5560 incluyendo correcciones al documento presentado inicialmente.

Examinado por los servicios municipales de Planeamiento y Gestión Urbanística, es informado favorablemente (informe de gestión de 16/04/2026 e informe de planeamiento de 17/04/2026), sin perjuicio de que deban subsanarse algunos aspectos considerados no sustanciales en el documento que se eleve a aprobación definitiva.

En lo que respecta a las servidumbres aéreas, cabe reseñar igualmente que el ámbito se encuentra afectado por el área de servidumbre del aeropuerto de la Base Aeronaval de Rota, por lo que en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, resultaría preciso obtener informe favorable del Ministerio de Defensa, en aras a la Aprobación Definitiva.

Por último, ha sido emitido informe por la Asesoría Jurídica de Urbanismo relativo al procedimiento y tramitación del PRI, de fecha 23/04/2026 que consta en el expediente.

En consecuencia, y resultando que la competencia para la aprobación inicial del presente documento corresponde a la Junta de Gobierno Local conforme al artículo 127.1.c de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

TEXTO DISPOSITIVO DE LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

La Junta de Gobierno Local **A C U E R D A:**

PRIMERO. - Aprobar inicialmente documento de PLAN DE REFORMA INTERIOR “LA VALENCIANA” incluyendo su Resumen Ejecutivo, presentado con fecha de entrada 25/03/2026 y registro de entrada en este Ayuntamiento con nº 2026-E-RE-5560 promovida por la Junta de Compensación en Constitución “La Valenciana”, con CIF G-11789625.

SEGUNDO. - Someter el expediente completo y el documento a información pública por plazo de veinte días mediante la inserción de sendos anuncios, formulados según lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento de la LISTA, en el BOP y en el Tablón de Edictos Electrónico de la Sede Electrónica Municipal en <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es>, a fin de que durante dicho período puedan formularse las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, conforme el artículo 7 del Reglamento de la LISTA, se publicará el instrumento de ordenación urbanística y su resumen ejecutivo, así como el expediente administrativo, en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento y en el portal web oficial del Ayuntamiento (<http://www.elpuertodesantamaria.es>) en la sección “Áreas Municipales” – “Urbanismo y Patrimonio” – “Urbanismo”, pestaña “Info. Pública Instrumentos de Planeamiento y Gestión”.



TERCERO. - Comunicar al promotor la obligación de observancia de las indicaciones de los diferentes informes emitidos por los servicios municipales (16/04/2026 y 17/04/2026), de los que se le dará debido traslado para su cumplimiento y subsanación del documento.

CUARTO. - Suspender por el plazo máximo de tres años, el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado, en los términos del artículo 78.2 de la LISTA. La suspensión acordada se extinguirá, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

QUINTO. - Notificar el presente acuerdo al promotor y a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad; asimismo, de conformidad con el artículo 104 del Reglamento de la LISTA, dar audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de turismo, minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

SEXTO. - Remitir el documento aprobado, junto con el certificado justificativo de lo anterior, a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de la emisión del informe preceptivo a que se refieren los artículos 105.1.b) y 107.1 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.

SÉPTIMO. - Solicitar informe preceptivo a la Subdelegación de Defensa en Cádiz, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, informe del Ministerio de Defensa.

OCTAVO. Formular consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

NOVENO.- Solicitar a la Secretaría General del Ministerio de Transformación Digital y Función Pública, el informe previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

DÉCIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales de Infraestructura, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda Pública, así como al equipo redactor del nuevo PGOM y POU.

UNDÉCIMO. Elevar el expediente completo a la consideración del órgano competente de la Corporación con las alegaciones que, en su caso, se hubieren formulado, y los informes emitidos, a fin de adoptar los acuerdos pertinentes en orden a la siguiente fase de aprobación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

