

DECRETO

Expediente nº: 21009/2026

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Proyectos técnicos de urbanización

Asunto del Expediente: Proyecto de urbanización Río Marina Fase III según Estudio de Detalle del Ámbito AA-1

Danuxia Maria Enciso Fernández, Teniente de Alcalde Delegada de Ordenación, Planificación Urbana y Centro Histórico del Ayuntamiento y en el uso de las competencias delegadas por el Sr Alcalde conforme al Decreto 2026/0081 de 12 de Enero de 2026, he resuelto dictar con esta fecha el siguiente DECRETO:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vista la propuesta de resolución PR/2026/6461 de 26 de agosto de 2026.

RESOLUCIÓN

Dada cuenta de la documentación presentada por parte de la entidad Ríomarina Desarrollos, S.L., con CIF B10759421, como promotor de las actuaciones; visto el informe favorable del Jefe de Servicio de Infraestructura y Edificación de fecha 21 de agosto de 2026, del siguiente tenor literal:

“En relación al Proyecto de Urbanización Río Marina Fase III según estudio de detalle del ámbito AA-1 de noviembre de 2024, en el TM de El Puerto de Santa María (Cádiz), el Técnico que suscribe

INFORMA

OBJETO

*Se emite informe técnico en relación al Proyecto de Urbanización antes referido, con el fin de continuar el procedimiento de **admisión a trámite** recogido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el 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 y el Decreto-ley 3 /2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.*

DECRETO
Número: 2026-5299 Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTRTZ4R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9



ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES

Con fecha de 30 de mayo de 2026 se recibe en el Registro General de este Ayuntamiento la documentación con número de registro 2026-E-RE-11802 aportando documentación relativa al Proyecto, documento de Calificación Ambiental y Estudio Acústico, todo ello relativo al Proyecto de Urbanización Río Marina Fase III, solicitándose su aprobación por el área, por parte de D. Francisco Javier Iglesias Lobatón, quien aporta posteriormente documentación relativa a su representación de la sociedad Ríomarina Desarrollos, S.L., con CIF B10759421, como promotor de las actuaciones.

Se tiene constancia en este Servicio y consta en el expediente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Ámbito AA-1, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 7, de 13 de enero de 2026.

Se tiene constancia en este Servicio y consta en el expediente de informe favorable con reservas de Aguas del Puerto Empresa Municipal, S.A., recibido por Registro General el día 9 de diciembre de 2025.

Se tiene constancia en este Servicio y consta en el expediente el Título Concesional de utilización del dominio público portuario estatal, para un total de 42.080 m² "CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ZONA TERCIARIA, COMERCIAL, DE OCIO Y ESPARCIMIENTO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA" a la sociedad Ríomarina Desarrollos, S.L., otorgada durante un plazo de TREINTA Y CINCO (35) AÑOS, prorrogable por QUINCE (15) años, en los términos establecidos en el art. 82.2.a) de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Se establece en el título concesional que "El concesionario queda obligado a conservar las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas", siendo así los terrenos titularidad de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, a concesionar al promotor durante un máximo de cincuenta años, en los cuales es el mismo el responsable del mantenimiento integral de las infraestructuras, las cuales retornarán previsiblemente a la Autoridad Portuaria tras finalizar la concesión en los términos indicados en el Título Concesional: "En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas".

De este modo, no es objeto de este informe el estudio del Proyecto desde la óptica del mantenimiento futuro, puesto que será responsabilidad única del Promotor en la duración de la concesión, y titularidad y responsabilidad de la APBC posteriormente, por revertir al organismo las obras recepcionadas.

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Consta en el expediente Certificado de Pleno de 20 de octubre de 2025 del Estudio de Detalle, que indica, textualmente,



“Dicho documento es informado por el arquitecto del Servicio de Planeamiento en fecha 15 /09/2025 favorablemente, remitiéndose para su ratificación a la Demarcación de COSTAS, en virtud de lo establecido en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y del art. 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Con fecha 6/10/2025 se recibe el informe solicitado del que se deduce la observancia del informe anterior. [...]”

A estos efectos, la ordenación propuesta por el ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO AA-1DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DESANTA MARÍA propuesto por la AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHIA DE CADIZ se entiende ajustada al objeto y competencia determinada tanto por el art. 71 de la LISTA como el art. 94 de su REGLAMENTO.

El expediente ha sido informado por la Asesoría Jurídica de Urbanismo de fecha 14/10 /2025”,

y concluye exponiendo el siguiente acuerdo:

“PRIMERO: Aprobar con carácter definitivo el ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO AA-1DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DESANTA MARÍA propuesto por la AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHIA DE CADIZ presentado en el Registro General de Entrada el día 12/08/2025 con nº 22.179”.

CONDICIONANTES AMBIENTALES

Se ha iniciado por parte del Promotor solicitud relativa a la aprobación del trámite de Calificación Ambiental, habiéndose presentado la documentación necesaria junto con Estudio Acústico. Del mismo modo, el Proyecto incluye Anejo de Impacto Ambiental con medidas específicas para las obras estudiadas.

Si bien no es objeto directo de este informe, dado que el mantenimiento de las futuras zonas verdes no será responsabilidad de esta Administración, consultado el Servicio de Medio Ambiente de esta Área, se exponen por parte del Ingeniero Técnico Agrícola Municipal las siguientes consideraciones previas:

- *Las especies propuestas no podrán estar recogidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (MITECO) ni Catálogo de especies exóticas invasoras de la Junta de Andalucía*
- *Se deberán tomar especiales medidas de cara a la no proliferación de Rhynchophorus ferrugineus (picudo rojo)*
- *Las especies seleccionadas serán lo más respetuosas y compatibles posibles con el entorno*

DECRETO
Número: 2026-5299 Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTR74R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 9



El Proyecto finalmente aprobado deberá tener en cuenta estas consideraciones, además de cuanto indique el Servicio de Medio Ambiente en posibles informes posteriores, condicionándose la aprobación definitiva a estos aspectos, si bien se entiende que a fecha actual no existen inconvenientes para la continuación del proceso de admisión a trámite del Proyecto.

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ASPECTOS GENERALES

El Proyecto de Urbanización presentado en última instancia viene suscrito por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. Jesús Martínez Hernández y D^a. Elvira García Polanco, y cuenta con un presupuesto de ejecución por contrata sin IVA de 524.734,88.-€. El Proyecto cuenta con la siguiente documentación:

- *Documento Nº 1 – Memoria y Anejos*
- *Documento Nº 2 – Planos*
- *Documento Nº 3 – Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares*
- *Documento Nº 4 – Mediciones y presupuesto*

Por la estructura de la documentación y el análisis general de la misma se constata que constituye un Proyecto completo y bien definido, que describe de forma viable y técnicamente detalladas las obras.

De manera resumida, los principales aspectos técnicos recogidos en la documentación del Proyecto son los siguientes:

Las actuaciones previstas tienen por objeto la ejecución de las obras de urbanización necesarias para dotar a la zona de las correspondientes infraestructuras y servicios, incluyendo las redes de electricidad, alumbrado, riego, saneamiento, abastecimiento, drenaje, telecomunicaciones y gas, así como la pavimentación y creación de zonas verdes. Asimismo, se establece la obligación del concesionario de conservar las obras y el dominio público concedido en adecuadas condiciones de uso, limpieza, higiene y ornato.

- *La documentación técnica presentada se considera **completa y suficientemente desarrollada**, incluyendo, entre otros documentos, el Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos, Estudio Geotécnico, anejos de cálculo y justificación de las diferentes redes, normativa de aplicación, justificación de precios, plazo de ejecución y declaración de obra completa.*
- *El plazo previsto para la ejecución de las obras es de **SEIS (6) meses**.*

DECRETO
Número: 2026-5299 Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFTRTZ4R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 9



- *En materia ambiental, el Proyecto identifica la actuación dentro de los supuestos previstos en la normativa andaluza de calidad ambiental, estableciendo la necesidad de someterla al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental, concretamente a **Calificación Ambiental**, en los términos previstos en la normativa de aplicación.*
- *En materia de accesibilidad, el Proyecto recoge la normativa estatal y autonómica aplicable, incluyendo la **Orden TMA/851/2021**, el **Decreto 293/2009** y la **Ley 4/2017**, e incorpora las correspondientes fichas justificativas. En el Proyecto que finalmente resulte aprobado deberán mantenerse y garantizarse las condiciones de accesibilidad previstas, especialmente la existencia de itinerarios peatonales accesibles en el conjunto del ámbito.*
- *Las redes e infraestructuras proyectadas se consideran suficientes para atender las necesidades de la futura urbanización, contemplándose las principales redes de servicio necesarias.*
- *Los viales proyectados presentan dimensiones y radios adecuados para garantizar la funcionalidad del tráfico rodado, mientras que el acceso al ámbito queda garantizado mediante la **Glorieta de la Carabela de la Antigua N-IV**, que permite la adecuada distribución de los movimientos de entrada y salida.*
- *La documentación gráfica se considera completa, incluyendo los planos correspondientes a las distintas redes e instalaciones, así como a la ordenación y definición de los viales y espacios previstos.*

A la vista de la documentación analizada, se considera que la solución técnica propuesta resulta viable y adecuada, tanto desde el punto de vista de las infraestructuras y servicios previstos como en materia de accesibilidad, seguridad vial y funcionalidad de los viales.

Asimismo, la distribución y ordenación planteadas se ajustan a las determinaciones establecidas en el correspondiente Estudio de Detalle, no apreciándose desde este Servicio la necesidad de introducir modificaciones sustanciales en la solución proyectada.

Todo ello, sin perjuicio de que durante la tramitación y aprobación definitiva del Proyecto deban quedar debidamente garantizados el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable y, especialmente, las condiciones de accesibilidad y los instrumentos de control ambiental que resulten exigibles. Con todo, el Proyecto resulta exhaustivo, susceptible de ejecución y posterior recepción por parte de la Autoridad Portuaria así como puesta en marcha, y constituye una obra completa, con lo que la construcción de las infraestructuras descritas es técnicamente viable.

ALUMBRADO PÚBLICO Y REDES

En relación con las redes e instalaciones proyectadas, corresponde al promotor y al proyectista garantizar que su diseño, dimensionamiento y ejecución se ajusten a la

DECRETO
Número: 2026-5299 Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTR74R3L
Verificación: <https://elpuerto.santamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9



normativa técnica y sectorial de aplicación, así como prever las condiciones necesarias para su adecuado mantenimiento y conservación durante su vida útil.

En cuanto a las redes hidráulicas, se dispone de informe favorable con reservas emitido por APEMSA, cuyos condicionantes y prescripciones deberán ser atendidos y acreditados en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto. Asimismo, se deja constancia de que el mantenimiento y conservación futura de dichas redes no corresponderá al Ayuntamiento.

Del mismo modo, deberán cumplirse las prescripciones técnicas establecidas por las distintas empresas suministradoras que intervienen en las infraestructuras proyectadas, las cuales se encuentran recogidas en la documentación del Proyecto. En particular, deberán observarse las condiciones establecidas por e-distribución, debiendo tramitarse los correspondientes nuevos puntos de suministro necesarios para atender las demandas previstas.

Por tanto, con carácter previo a la aprobación definitiva, deberá quedar acreditado el cumplimiento de los condicionantes establecidos por los distintos organismos y empresas suministradoras, así como la correcta definición de las instalaciones y de las condiciones necesarias para su posterior puesta en servicio y mantenimiento.

CONCLUSIÓN

*En base a la completitud y contenido técnico del Proyecto de Urbanización presentado, el cumplimiento de prescripciones de otros Servicios y compañías suministradoras y todo lo expuesto anteriormente y sin perjuicio de las normativas que le sean de aplicación, el técnico que suscribe emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** para la **ADMISIÓN A TRÁMITE** del **PROYECTO DE URBANIZACIÓN RÍO MARINA FASE III SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO AA-1 DE NOVIEMBRE DE 2024, EN EL TM DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)**, solicitándose al Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo informe jurídico para que, en caso favorable, se continúe con la tramitación correspondiente del citado Proyecto de Urbanización, y quedando la futura aprobación definitiva supeditada a la resolución de cualquier alegación que pudiese surgir en el trámite de exposición pública, a trámites ambientales y a cualquier otro aspecto que indiquen las leyes en vigor para tal fin”.*

Visto igualmente el informe de la Subdirección General de Ordenación, Desarrollo Urbanístico y Vivienda Pública, de fecha 21 de agosto de 2026, del siguiente tenor literal:

“En relación con el expediente de referencia, y a requerimiento del Servicio de Infraestructura, se emite el presente

Informe Jurídico

Por el Servicio de Infraestructura y urbanización se solicita informe jurídico acerca de la admisión a trámite del proyecto de urbanización Río Marina, Fase III. A tal efecto se informa lo siguiente:

DECRETO
Número: 2026-5299
Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTRTZ4R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9



PRIMERO.- El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requiere la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

En el presente caso, el desarrollo de esta unidad de ejecución del PGOU, ha sido objeto de un Estudio de Detalle, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 7, de 13 de enero de 2026.

SEGUNDO.- El artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece que los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

Según el artículo 191.1 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, 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 u ordenanzas municipales, y definirán 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 del citado reglamento. 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. Además, definirán, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente. Se someterán a las previsiones de la Ley 7 /2021, de 1 de diciembre, y su Reglamento de desarrollo, y otras normas previstas por los instrumentos de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

La documentación exigible es la prevista en el apartado 6º del artículo 191 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece la necesidad de aportar 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.

DECRETO
Número: 2026-5299 Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTRTZ4R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 9



Según el artículo 292 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la ejecución de los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados no se somete a licencia previa.

TERCERO.- En cuanto al procedimiento de aprobación, el artículo 192 del Decreto 550 /2022, de 29 de noviembre, dispone que:

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.

No existiendo hasta la fecha ordenanza municipal al efecto, resulta de aplicación el procedimiento establecido en el citado artículo 192, lo que implica una admisión a trámite con emisión previa de los correspondientes informes técnico y jurídico municipales, con sometiendo del proyecto a información pública y audiencia a los propietarios por plazo común de veinte días con publicación del acuerdo de admisión a trámite y trámite de información pública en el BOP y página web municipal, y solicitud de los informes que sean preceptivos.

Transcurrido dicho plazo, procederá su aprobación definitiva.

El procedimiento de admisión a trámite debe resolverse en el plazo de un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración, y el de la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización en tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. En ambos casos, 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, pudiendo el interesado, en el caso de la falta de resolución de la admisión a trámite, instar directamente la información pública.

CUARTO.- Por parte del promotor se ha iniciado el procedimiento de Calificación Ambiental, que resultará necesario para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

QUINTO.- Tiene atribuida la competencia para la resolución la Delegada de Ordenación, Planificación Urbana y Centro Histórico, por delegación del Sr. Alcalde.

SEXTO.- Se ha emitido Informe técnico favorable por parte del Ingeniero Jefe del Servicio de Infraestructura.

Es todo cuanto se ha de informar, salvo opinión mejor fundada en Derecho, en cumplimiento de la petición efectuada en oficio que antecede, en El Puerto de Santa María y en la fecha de la firma electrónica”.

A la vista del informe técnico y el informe jurídico emitidos al respecto, en uso de mis facultades,

DECRETO
Número: 2026-5299
Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTRTZ4R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 9



HE RESUELTO

PRIMERO.- Aprobar la **ADMISIÓN A TRÁMITE** del *Proyecto de Urbanización Río Marina Fase III según estudio de detalle del ámbito AA-1 de noviembre de 2024, en el TM de El Puerto de Santa María (Cádiz)*, en base a lo indicado en el procedimiento del artículo 192 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en aras a la continuación del procedimiento de aprobación establecido en la legislación vigente.

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente resolución a Ríomarina Desarrollos, S.L. y al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

TERCERO.- Contra la presente resolución, al ser un acto de trámite, no cabe recurso.

Doña Danuxia Maria Enciso Fernández, Teniente de Alcalde Delegada de Ordenación, Planificación Urbana y Centro Histórico

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DECRETO
Número: 2026-5299 Fecha: 26/08/2026

Cód. Validación: 6F29TYK7FK4DMRXFSTRTZ4R3L
Verificación: <https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 9

