

Lo que hace público para general conocimiento de los interesados.

Nueve de diciembre de dos mil veinticinco. EL TENIENTE DE ALCALDE-DELEGADO DE GRAN CIUDAD, FUNCIÓN PÚBLICA Y ORGANIZACIÓN MUNICIPAL, FRANCISCO JAVIER BELLO GONZÁLEZ. Firmado. SRA. PRESIDENTA DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÁDIZ
Nº 198.302

AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL ANUNCIO

AVOCACIÓN DE LAS COMPETENCIAS DELEGADAS EN LA CUARTA TENIENTE DE ALCALDESA DELEGADA DEL ÁREA DE DERECHOS SOCIALES.

Mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 16 de diciembre de 2025, y en razón del ejercicio de las competencias conferidas por el vigente Régimen Local, se ha resuelto lo siguiente:

PRIMERO: Avocar temporalmente a favor de la Alcaldía-Presidencia las competencias delegadas mediante número 2025-0569 de fecha 10 de marzo de 2025, modificado por Decreto 2025-0956, de fecha 10 de abril de 2025, a favor de la siguiente Concejalía Delegada, durante el período que se detalla a continuación:

- Lorena Díaz López, Delegación Genérica del Área de Derechos Sociales. Período: Del 19 de diciembre de 2025 al 2 de enero de 2026 (ambos incluidos).

SEGUNDO: Disponer la notificación de la presente resolución a las personas interesadas y a los servicios administrativos de este Ayuntamiento y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.2 del ROF.

Puerto Real a 17/12/2025. LA ALCALDESA-PRESIDENTA. Fdo.: Aurora Salvador Colorado. LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL. Fdo.: Yazmín Pérez Pedrñanes.

Nº 203.262

AYUNTAMIENTO DE CADIZ ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2025 al punto 2º, adoptó el siguiente acuerdo:

“Se da cuenta de propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en sesión celebrada con fecha 27 de octubre de 2024, al punto 2º del orden del día, que a continuación se transcribe:

“Emitido informe técnico-jurídico por el Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística y el Jefe de Servicio de Urbanismo en los siguientes términos: ANTECEDENTES:

Con fecha 27 de septiembre de 2023, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz presentó para su tramitación el documento de Avance del Plan de Reforma Interior del ARI ZF 01 Zona Franca-Loreto, redactado por la sociedad EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P, así como el Documento Ambiental Estratégico Simplificado para el Plan de Reforma Interior.

En sesión ordinaria de fecha 28 de diciembre del mismo año, al punto 2º, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el avance del citado Plan, de conformidad con lo establecido en el art. 77 de la Ley 1/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante) y art. 101 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley (RGLISTA en adelante).

Así, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2024, al punto único, aprobó inicialmente el PRI, llevándose a cabo la preceptiva información pública según el procedimiento establecido en el art. 78 de la LISTA, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 231 de 29 de noviembre de 2024, y en la página web del Ayuntamiento, así como dando audiencia a las personas propietarias, según certificaciones catastrales y el Registro de la Propiedad, incluidas en la delimitación del Plan.

Como resultado de dicha información pública se recibieron un total de 10 alegaciones, que han sido estudiadas por EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Por otro lado, se solicitó informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación con las determinaciones recogidas en el documento del Plan de Reforma Interior.

Con fecha 6 de febrero de 2025, se recibió informe de la Delegada Territorio en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo con carácter favorable.

El 20 de febrero de 2025, se recibe informe de ADIF de carácter favorable condicionado, habiéndose incluido en el documento las indicaciones contenidas en el mismo.

Finalmente fueron solicitados informes a las compañías suministradoras Aguas de Cádiz, Eléctrica de Cádiz, Jazztel, Vodafone y Movistar, no habiéndose recibido comunicación alguna.

Conforme al art. 121.2.b) del RGLISTA, se remitió el documento al Consejo Consultivo de Andalucía. Dicho organismo emitió dictamen desfavorable el 8 de abril de 2025 basando dicho carácter en que bajo la disposición transitoria segunda del RGLISTA no cabía el aumento de edificabilidad propuesto sin la necesidad de un aumento de dotaciones para mantener el nivel dotacional previsto.

En este sentido, este Ayuntamiento solicitó aclaración al respecto, y con fecha 27 de junio el Consejo Consultivo ratificó el carácter desfavorable del dictamen anterior. No obstante dicho dictamen es más explícito en el razonamiento general y en sus conclusiones finales que se resumen en:

1. El Consejo Consultivo ostenta competencia por mandato legal para pronunciarse acerca del contenido del dictamen cuya aclaración se solicita.

2. El documento técnico debe ser rectificado para aclarar si se acoge la modificación tramitada a la disposición transitoria segunda del RGLISTA y, por ende, al artículo 7.1.6 del PGOU; o si se acoge a la disposición transitoria tercera del citado Reglamento y, en consecuencia, debe justificar de manera razonada, lo cual incluye el motivo por el cual se incrementa el techo lucrativo en 4.955 m², lo indicado en el apartado correspondiente de esta aclaración

En base a ello, con fecha 24 de julio de 2025 el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz aportó documento rectificado, denominado “Documento de la Aprobación inicial versión 2”, redactado por la sociedad EDDEA Arquitectura y Urbanismo S.L.P. con un contenido documental ajustado al contenido del artículo 91 del RGLISTA.

Con fecha 27 de julio, el Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística emitió informe indicando que “el documento modificado pretende, por un lado, dar respuesta a las alegaciones e informes sectoriales emitidos, y por otro subsanar las cuestiones planteadas en el dictamen del Consejo Consultivo.

En relación a lo primero, se realizaron las siguientes modificaciones:

* En respuesta al informe de 20 de febrero de 2025 emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), los límites del ámbito han seguido la delimitación establecida en el PGOU para la zona de dominio público ferroviario; también se ha introducido un apartado 5 en el artículo 3.2 de las normas para indicar la obligación de cumplimiento de la Ley del sector ferroviario en las parcelas afectadas por su servidumbre. * Normativa particular de Zona Franca Grado 5 en las parcelas de Servicios Terciarios: Se sigue lo indicado en el informe propuesta de contestación a las alegaciones en el punto 2 del artículo 5.1 de las normas urbanísticas.

* Redacción de proyectos de urbanización independientes para cada UE: Siguiendo lo indicado en el informe propuesta de contestación a las alegaciones, se modifica el apartado 5.2 Plazos para la ejecución del planeamiento.

* Edificabilidad bajo rasante: Se modifican las edificabilidades bajo rasante en la UE-5 de acuerdo con la alegación presentada.

* Paso de vehículos en espacio público para el acceso a los sótanos de aparcamiento: Se incluye el artículo 3.3 para aclarar la posibilidad de paso de vehículos a cota de la rasante y sin que las rampas ocupen el espacio público, según la alegación presentada.

* Cuerpos volados: Se incluye el art. 3.4 para permitir los cuerpos volados con la única limitación de no sobrepasar 1/10 del ancho del viario si existe alineación a vial. * Zona de Servicios Terciarios: Siguiendo el informe de alegaciones, se toma como ordenanza de referencia para las parcelas de uso terciario la Zona Franca Grado 5 del PGOU, y se adapta la altura máxima a lo solicitado

* Zona dotacional: Se hace referencia al capítulo correspondiente del PGOU según indicaciones del informe para aprobación inicial del Ayto.

* En respuesta al informe técnico de 12 de agosto de 2024, se modifica la sección prevista para el vial E, eliminándose el aparcamiento en cordón propuesto, de manera que se facilite la integración de este vial en los espacios libres que integran el interior de la manzana donde se ubica, incluyéndose así en la redacción final de las ordenanzas.

Respecto al dictamen del Consejo Consultivo, el documento técnico ha sido rectificado aclarando (tanto en el cuerpo del documento versión II, como en la justificación previa que antecede al mismo) que se acoge a la disposición transitoria tercera del citado Reglamento y justifica de manera razonada, el incremento del techo lucrativo en 4.955 m² en base a lo siguiente:

En el expuesto del dictamen del Consejo Consultivo se aludía a que en el expediente tramitado se invocaba, por una parte, a la disposición transitoria segunda del RGLISTA, en su apartado c), para no aumentar la reserva dotacional a pesar del incremento de techo edificable y por otra se aplicaba la disposición transitoria tercera en lo relativo a las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso PRI.

El documento ahora aportado (versión II) justifica que “el ARI-ZF-01 Zona Franca-Loreto es un ámbito de suelo urbano no consolidado fijado por el PGOU de Cádiz, y estando la estrategia de desarrollo del Plan de Reforma Interior basada en una modificación de las determinaciones establecidas por el planeamiento general que incluye un incremento de la edificabilidad establecida por la ficha de planeamiento, resultaría de aplicación la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA”.

En ese sentido, el artículo 82, "Reservas y estándares dotacionales", del RGLISTA, en su apartado 5 establece que "En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49”.

Sin embargo, se ha añadido por el Decreto Ley 3/2024 la siguiente aclaración: "Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento”.

El documento modificado justifica ambas condiciones:

* El número de viviendas no se modifica (813 viviendas), lo cual implica que no se produce incremento de población, tras aplicación del "Coeficiente para el cálculo de los habitantes por vivienda" establecido por la Disposición Adicional Primera del RGLISTA, en "2,4 habitantes por vivienda para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística".

* La edificabilidad máxima prevista en el PGOU del ARI-ZF-01 era de 98.109 m2 de techo sobre rasante, proponiéndose tras la nueva ordenación una edificabilidad total de 103.064 m2 de techo, lo que supone un incremento de 4.955 m², que equivale a un incremento del 5,05%, (inferior al 10% en la edificabilidad total del ámbito).