

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”

N.º Expediente: EAE-22/2021

1. ANTECEDENTES.

Tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2012) del municipio de El Puerto de Santa María, de fecha 28 de octubre de 2019, el presente plan de regularización en su ámbito de actuación, fue objeto de una evaluación de impacto ambiental mediante el procedimiento simplificado con un resultado positivo en cuanto a la no significatividad del impacto ambiental.

Debido a que los instrumentos urbanísticos asociados al PGOU 2012 fueron anulados junto a éste, el Ayuntamiento de El Puerto de Santamaría se ha visto obligado a volver a pasar el proceso de evaluación ambiental pero en este caso por la vía ordinaria debido al cambio de condiciones de planificación urbanística.

En fecha de 21 de diciembre de 2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encontraba sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El 21 de febrero de 2022 se solicita subsanación de deficiencias entrando la documentación completa en fecha 8 de marzo de 2022.

Con fecha 29 de marzo de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se procede a elaborar el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

2. OBJETO DE LA REVISIÓN.

El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU 1992) es conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada “BELLA BAHIA”, a través de la atribución a la misma de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación. La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.



Ortofoto



Ordenación Propuesta

Conforme al PGOU de 1992, el ámbito de Bella Bahía se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Parcelación No Agraria P.E.R.M. 10, en toda la zona parcela que se corresponde con los terrenos de la Asociación de Vecinos Bella Bahía y como Suelo No Urbanizable: Arenales, en la zona de los terrenos situados al noreste del conjunto.

La modificación propuesta afecta de forma puntual y aislada a la clasificación del suelo. Los suelos de Bella Bahía se localizan entre dos bolsas de suelo colmatadas y clasificadas, una como suelo urbano, situado al sur de la unidad y otra como suelo urbano no consolidado situada al norte del conjunto. Por todo esto, la Modificación Puntual propuesta permitiría completar la trama urbana. Además, el ámbito de Bella Bahía, dispone de conexión directa con el resto del núcleo urbano a través de la Avda. Víctimas del Terrorismo que conecta con la rotonda de la A-491, donde Bella Bahía tiene su acceso principal.

La actuación es coherente con el POTBC que establece para el término municipal la necesidad de propiciar crecimientos concentrados, que ocupen y aprovechen los vacíos e infraestructuras existentes, evitando un modelo de ocupación discontinua.

Se trata por tanto de un procedimiento de regularización de una zona ya parcialmente construida que genera un tejido continuo de espacio urbano.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECEGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

En base a los principios de buena regulación, economía y celeridad procedemos a usar los informes solicitados en su momento para la anterior evaluación. Esta Delegación Territorial considera vigente el contenido expresado para un Documento de Alcance.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las siguientes:

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Vivienda)		29/07/2020	16/10/2020
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Carreteras)		29/07/2020	-
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		29/07/2020	-
Ecologistas en Acción		04/04/2022	12/06/2022;13/06/2022
AGADEN		04/04/2022	-
D.T. Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible	Sv. Gestión del Medio Natural	28/07/2020	07/08/2020
	Sv. Dominio Público Hidráulico	30/07/2020	15/12/2020

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

A los efectos previstos en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Documento de Alcance se pondrá a disposición del público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

4. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- Ámbito de actuación del planeamiento.
- Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- Descripción de las distintas alternativas consideradas.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- a) Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

- a) Examen y valoración de las alternativas estudiadas, justificación de la alternativa elegida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, presentado especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidad de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4.4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento.

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

- a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

- a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental realizada.
- b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, la Delegación Territorial informa lo siguiente:

5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con carácter previo a la formulación del mismo, así, de acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se identificará, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación del plan.

Es por ello, que de acuerdo con el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la descripción de las determinaciones del planeamiento que contenga el Estudio Ambiental Estratégico, se desarrollará convenientemente la descripción de las distintas alternativas consideradas, y en la identificación y valoración de impactos, el examen y valoración de las alternativas estudiadas, así como la justificación de la alternativa elegida.

En este sentido, deberá incluir de manera esquemática una descripción de las distintas opciones o alternativas tenidas en cuenta, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas. Esto se hará mediante el análisis de las ventajas e inconvenientes de las zonas de expansión o crecimiento urbanístico posible del municipio, y en particular las que se refieren a los usos globales vinculantes propuestos, la localización de los distintos sistemas generales u otras decisiones estratégicas.

5.2. Contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la presente Revisión del Planeamiento General conlleva la necesidad de revisar la zonificación acústica en su ámbito territorial, ya que supone modificaciones en los usos del suelo.

Conforme al artículo 43 del Decreto 6/2012, la Revisión del Plan General deberá incluir entre la documentación comprensiva del Estudio Ambiental Estratégico un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento. El contenido mínimo del Estudio Acústico para los instrumentos de planeamiento urbanístico, será el establecido en la instrucción técnica 3, punto 4. Dicho estudio acústico comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbre acústica que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

En lo que respecta al "análisis de la situación existente" el Estudio Acústico se puede realizar mediante mera descripción del territorio y sus condiciones acústicas, aportando si existiesen estudios acústicos de la zona o simplemente mediante una serie de mediciones acústicas "in situ" que permitan evaluar la realidad acústica actual de dicha área. El "estudio predictivo" será realizado mediante los métodos de cálculo definidos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKZZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cual será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruidos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

La Innovación del Plan General adoptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Éste establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

5.4. Adecuación paisajista.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

5.5. Cambio Climático.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

Igualmente, deberá incluir los posibles efectos significativos del planeamiento en el medio

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ambiente correspondiente a los factores climáticos, esto es, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la intervención entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Por último, las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la Revisión, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

5.6. Salud.

De acuerdo con la normativa en vigor, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el presente Instrumento de Planeamiento podría estar sometido a Evaluación de Impacto en Salud, por lo que deberán dirigirse a la Consejería competente en materia de salud, a los efectos de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que deba realizarse la valoración del impacto en la salud, si fuera el caso.

5.7. Dominio Público Hidráulico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 15 de diciembre de 2020, sin perjuicio de las actualizaciones que se puedan producir en la solicitud de informes sectoriales. Se adjunta dicho informe en el anexo I del presente Informe Ambiental.

5.8. Medio Natural.

En relación con el Medio Natural se informa que según se desprende del informe emitido de fecha 7 de agosto de 2020, al que ha de atenderse al contenido completo y que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance:

“No se consideran afecciones significativas y que se contemplará las medidas correctoras de protección del camaleón.”

5.9. Vías Pecuarias.

En el propio documento ambiental se recoge que el ámbito de Bella Bahía limita, en su lindero norte, con el Camino Viejo de Rota, una parte del cual (hasta el eje del vial) forma parte de los terrenos incluidos en esta unidad. Este tramo, con una superficie de 746,29 m², forma parte de la Red de Cañadas, concretamente de la Vereda de Villarana. (Definida como vía pecuaria nº 7 en el documento de adaptación de la LOUA del PGOU de 1992). En el momento actual, una parte de los suelos de Bella Bahía situados al noroeste del ámbito, concretamente 83,46 m². ocupan terrenos de la Vereda de Villarana, como efectivamente se aprecia en Rediam.

Por tanto Al no encontrarse desafectada la Vereda, la Modificación Puntual, propone que la vía pecuaria se delimite manteniendo su dominio público, como Sistema General de Espacios Libres/Vías Pecuarias. No obstante en el trámite urbanístico de informes sectoriales se determinará si la solución adoptada es satisfactoria de cara al respeto del dominio pecuario.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.10. Respeto a las sugerencias y alegaciones presentadas.

Se adjunta en el anexo I dos escritos aportados por el grupo Ecologistas en Acción que nos llegan en fecha 12 de junio de 2022 y 13 de junio de 2022 con contenido distinto y que adjuntamos en el anexo I del presente documento de alcance.

Las sugerencias y alegaciones aportadas son tenidas en cuenta como se solicita en los escritos y en esta fase son trasladadas en el presente documento de alcance para ser tenidas en cuenta en las modificaciones que pueda tener el presente instrumento durante su trámite urbanístico que es el objeto del presente documento de alcance.

La valoración de estas sugerencias se realizarán en la Declaración Ambiental Estratégica teniendo en cuenta también la fase de información pública, las respuestas del Ayuntamiento y la forma en el que el Ayuntamiento ha tomado en consideración dichas sugerencias.

6. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el presente Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en los artículos 38 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.g) en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.k) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, una vez se apruebe provisionalmente el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho expediente **se remitirá a esta Delegación Territorial en el plazo máximo de 15 meses desde la notificación del Documento de Alcance, y deberá contener** (de acuerdo con el artículo 38.5.):

- **Estudio Ambiental Estratégico** aprobado provisionalmente.
- **Documento de planeamiento** aprobado provisionalmente.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La citada documentación será presentada en soporte papel y digital, debidamente diligenciada.

De acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de*

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	PK2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

las Administraciones Públicas, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

De acuerdo con todo lo expuesto y conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta delegación territorial procede a emitir el **Documento de Alcance** sobre la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”** formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-**DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I

- ***D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Vivienda)***
- ***Sv. Gestión del Medio Natural***
- ***Sv. Dominio Público Hidráulico***
- **Ecologistas en Acción (dos escritos)**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jm62MXRFKDDZZH85AECGY68HJY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Fecha: 16 de octubre de 2020
Ref.: Secretaría General
Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica – PERI ARG-18
Bella Bahía, El Puerto de Santa María

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO
SOSTENIBLE**
Prevención y Control Ambiental
Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz


ASUNTO: Evaluación Ambiental Estratégica – PERI ARG-18 BELLA BAHÍA, EL PUERTO DE SANTA MARÍA


Como contestación a la solicitud de informe recibida con fecha 29 de julio de 2020 sobre posible incidencia en el asunto de referencia, les adjuntamos el informe elaborado por el servicio de vivienda al respecto, quedando pendiente de remisión el correspondiente al servicio de carreteras.

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

Plaza Asdrubal s/n, Edificio Junta de Andalucía, 11071
Telf.: 956 006 300. Fax.: 956 006 378
Correo-e: dp.cadiz.civ@juntadeandalucia.es

Código Seguro De Verificación:	BY5748RK2664RJXNXK8WZSMSSPDACU	Fecha	16/10/2020	
Firmado Por	ENCARNACION VELAZQUEZ OJEDA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1	



CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-18 "BELLA BAHÍA" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

1. ANTECEDENTES:

Con fecha 28 de julio de 2020, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-18 "BELLA BAHÍA" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

El acceso a la documentación se realiza a través de la RED, en:

E.A.E. s – 02.20 P.E.R.I. ARG-18 BELLA BAHÍA.zip
<https://consigna.juntadeandalucia.es/8d2b7392abc93c04a21b46d404e96787>

2. ÁMBITO, OBJETO Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PERI ARG-18 "BELLA BAHÍA"

Emplazamiento, superficie y ámbito:

Los terrenos de la ARG-18 "Bella Bahía" están situados en la zona norte del municipio de El Puerto de Santa María (Cádiz), entre la A-491 y el Camino Viejo de Rota. Dispone de acceso directo desde la rotonda que conecta la A-491 con la Avda. Víctimas del Terrorismo.

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) delimita el Área de regularización ARG-18 "BELLA BAHÍA", con una superficie total de 163.055 metros cuadrados de suelo bruto (m²sb). Con fecha 14 del marzo de 2019 se aprobó El documento de la Delimitación de la Unidad, Establecimiento del Sistema y Bases y Estatutos. El principal objetivo fijado por el PGOU para este tipo de unidades, es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable.

Objeto:

El objeto del PERI ARG-18 "Bella Bahía" es el desarrollo pormenorizado de la ordenación y el ajuste de las determinaciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbanística para dicha Área de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado, sin que en ningún caso supongan modificaciones del planeamiento vigente. Entre sus objetivos, **promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable**, estableciendo los medios oportunos para garantizar su integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad.

Haza Asdióbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Código Seguro De Verificación:	BY574XJJAE6M4R2FH4NGGBCMWBGX4J	Fecha	27/08/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/3



Determinaciones:

	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PLAN GENERAL
SUP. DE LA UNIDAD	162.580,84	163.055,00
SUP. SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL	123.054,83	
TERCIARIO	10.361,39	
SUELOS DOTACIONALES SIPS	3.393,17	10.788,05
ESPACIOS LIBRES	7.452,30	
VIALES VIARIO ORDINARIO	16.970,00	
VEREDA DE VILLARANA	749,29	
EDIFICABILIDAD	30.732,87 (30.733,37) (*)	30.823,00
MAX. EDIFC. RESIDENCIAL	29.370,69	28.523,00
VIVIENDAS EXISTENTES	25.285,02	26.523,00
NUEVAS VIVIENDAS	3.091,67	2.000,00
MINIMA EDIFC. TERCARIO	2.356,18	mínimo 2.300,00
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES	172	145
NUEVAS	16	13
PLAZAS DE APARCAMIENTO	325	309

(*) Edificabilidad máxima según datos del PGOU ajustados a la superficie real del ámbito

El Uso actual dominante es el Residencial. La tipología dominante es la de vivienda unifamiliar aislada, con tamaños de parcelas variable que conforman una estructura de zonificación no homogénea.

En lo que respecta al número de viviendas existentes, en la ficha del PGOU se contabiliza un total de 145 viviendas existentes, con una edificabilidad asignada total de 26.523 m2. Sin embargo, la realidad actual del ámbito contabiliza un total de 172 viviendas existentes, 1 local comercial y tan solo 16 parcelas sin edificar, lo que supone un total de 188 parcelas edificables. La edificabilidad total materializada en la unidad, conforme a los datos que constan en catastro, es de 30.938 m2 edificados

3. VALORACIÓN DEL CONTENIDO DEL PERI ARG-18 "BELLA BAHÍA": En cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002.

El artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 determina que Los Plan Generales de Ordenación Urbanística establecerán: *"En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio"*.

Haza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Código Seguro De Verificación:	BY574XJJAE6M4R2FH4NGGBCMWBGX4J	Fecha	27/08/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/3



Es copia auténtica de documento electrónico

En la Ficha del **PERI ARG-18 "BELLA BAHÍA"**, en las **determinaciones de la ordenación estructural, no se determina superficie edificable destinada a viviendas protegidas**. Toda vez que la **densidad de viviendas** establecida en el documento es de **11,58 Viv/Ha < 15 viv/Ha**, su tipología unifamiliar aislada y la escasa edificabilidad pendiente de edificar, sólo 2.000 m² de la edificabilidad residencial total del sector, de 28.523 m² se vincula a nuevas edificaciones. Por ello, de acuerdo al mismo artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002.

"El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, a asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad".

El PGOU de El Puerto de Santa María no ha previsto **reserva de suelo para viviendas de protección oficial en las áreas de regularización**, básicamente porque para el cómputo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida se detrae el techo edificable vinculado a las viviendas existentes en estos asentamientos y el "déficit legal" debe ser compensado en otras áreas y sectores, principalmente del suelo urbanizable sectorizado". En consecuencia, exige de la **obligación de reserva del 30 % de vivienda protegida al PERI ARG-18 "BELLA BAHÍA"**.

En cuanto a la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico, al no existir suelo destinado a vivienda protegida, no existe la obligación de materializar necesariamente en los terrenos calificados para tal fin. Se ha establecido por el PERI ARG-18 para el Área, la monetización de dicho 10 % de los Aprovechamientos del sector.

4. CONCLUSIÓN:

Del análisis del documento de la PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-18 "BELLA BAHÍA" y de los antecedentes de planeamiento, se concluye, que el área **está exenta de la reserva legal de vivienda protegida**, por lo que no procede el informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en materia de Vivienda, previsto en el artículo 18.3 c) de la Ley 7/2002 en relación con el 10.1.A)b) y 17.8).

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Por la oficina técnica

Plaza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Código Seguro De Verificación:	BY574XJJAE6M4R2FH4NGGBCMWBGX4J	Fecha	27/08/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/3



Ntra. Ref.:	111/SGMN/20	Fecha:	05/08/2020
Su. Ref.:	EAEs 02/2020		
ASUNTO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD ARG-18 "BELLA BAHÍA"		
Remitente:	Servicio Gestión Medio Natural (Dpto. Geodiversidad y Biodiversidad)		
Destinatario:	Servicio Prot. Amb. (Dpto. Prevención Ambiental)		

Analizada la documentación contenida en el expediente referenciado se informa que no son previsibles afecciones significativas sobre el medio natural como consecuencia de la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior toda vez que se trata de dotar de servicios básicos de agua, luz, electricidad y alcantarillado a una zona que ya ha sido edificada y que se plantean medidas correctoras para minimizar las afecciones a la población de camaleones existente.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD,
Fdo.: José Manuel López Vázquez

Vº Bº EL JEFE DEL SERVICIO DE
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL
Fdo.: F. Javier Rodríguez Benavente

COMUNICACIÓN INTERIOR



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL LÓPEZ VÁZQUEZ	07/08/2020	PÁGINA 1/1
	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE		
VERIFICACIÓN	640xu891PFIRMA1tLkYXmZ/K0fShs	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nº Ref.: CA 11027/E/20.021	Fecha: 30 de Noviembre de 2020
ASUNTO:	VALORACIÓN EN MAERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
Remitente:	SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario:	SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad ARG-18 “BELLA BAHÍA”, en el término municipal de El Puerto de Santa María, y una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María fue aprobado definitivamente por Orden de 21 de febrero de 2012.

Con fecha 21 de febrero de 2.012 fue aprobada definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, cuyas suspensiones fueron levantadas por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de mayo de 2013 (B.O.P. Cádiz N°22 de 3 de febrero de 2015).

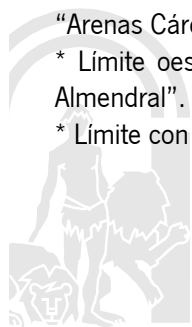
SEGUNDO.- Con fecha 28/07/2020 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad ARG-18 “Bella Bahía” en el término municipal de El Puerto de Santa María.

INFORME

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior del Área ARG-18 “Bella Bahía” es el desarrollo pormenorizado de la ordenación y el ajuste de las determinaciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbanística para dicha Área de Reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado, sin suponer modificaciones del planeamiento vigente. De esta forma se asignaran las superficies destinadas a los distintos usos, teniendo en cuenta la superficie rea de la Unidad y de acuerdo con las determinaciones y objetivos fijados por el PGOU.

Los terrenos de la ARG-18 “Bella Bahía” están situados en la zona norte del municipio de El Puerto de Santa María (Cádiz), entre la A-491 y el Camino Viejo de Rota. La definición de sus linderos es la siguiente:

- * Límites sur y este: con calzada duplicada de la A-491.
- * Límite norte del sector: con vial denominado Camino Viejo de rota y parcelas pertenecientes a la ARG-T-01 “Arenas Cárdenas”.
- * Límite oeste: con vial denominado C/Bahía de Alcudia y parcelas pertenecientes a la unidad ARG-17 “ El Almendral”.
- * Límite con los terrenos de la subestación Platero (SG/IE-01).



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04Ez rG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El suelo está clasificado como urbano no consolidado y su superficie asciende a 162.580,84 m², siendo el número de viviendas existentes de 172 y el número máximo de 188 viviendas.

El principal objetivo fijado por el PGOU para este tipo de unidades, es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable, estableciendo los medios Plan Especial de Reforma Interior ARG-18 “Bella Bahía” El Puerto de Santa María para garantizar su integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello será preciso realizar operaciones de mejora de la permeabilidad viaria y ofrecer soluciones frente a los problemas de carencia de espacios dotacionales y de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

Las condiciones de desarrollo de la unidad vienen establecidas en la correspondiente ficha urbanística del Plan General, la cual se adjunta.



LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



DELIMITACIÓN DEL SECTOR JUNTO A LA CARRETERA CA-491

1. Respecto al D.P.H y las Zonas Inundables

El Sector no presenta afecciones a Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o policía, así como tampoco a las zonas inundables, conforme a los Estudios Hidrológico-hidráulico para la Prevención de Inundaciones y Ordenación de las cuencas del Guadalete y del Noroeste de la provincia de Cádiz.

Masas de aguas subterráneas

El Sector se encuentra afectando el Acuífero Puerto de Santa María, perteneciente a la Unidad Hidrológica UH05.58, conforme al Plan Hidrológico Guadalete-Barbate.

Se suelen identificar dos impactos relacionados con el acuífero de El Puerto de Santa María relacionados con la disponibilidad del recurso y la pérdida de la calidad:

- * Contaminación de las aguas subterráneas; al no existir redes de saneamiento, este tradicionalmente se realiza mediante fosas sépticas. El ámbito se sitúa sobre una zona de arenas, altamente permeable, el vertido a través de estas fosas sépticas provoca la contaminación del acuífero.
- * Sobreexplotación del acuífero, al no existir en los asentamientos irregulares redes de abastecimiento, se produce captaciones que dan lugar a la sobreexplotación.”

El instrumento de planeamiento debe incorporar un Plano de Información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas por el sector.

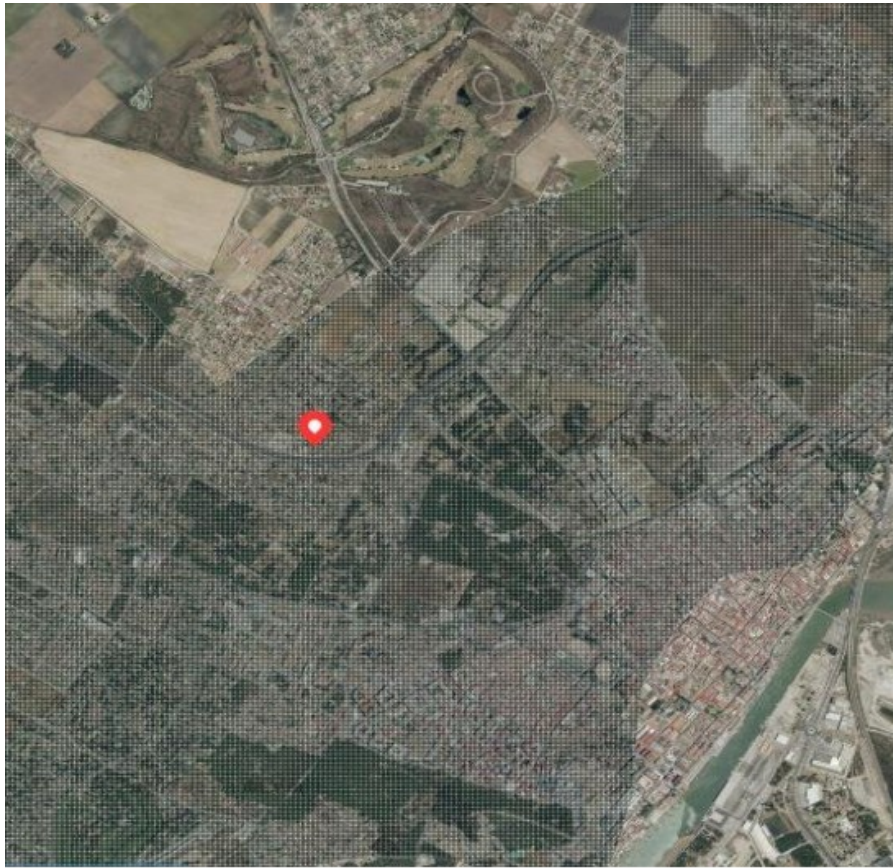


FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Deberá aparecer en el texto la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

También deberá incorporarse en dicho plano los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el desarrollo propuesto. Incluyendo en el texto las garantías suficientes para la no afección a los recursos hídricos de dichas zonas, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles a los acuíferos o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Se deberá tener en cuenta los posibles efectos de los cambios del sector sobre las aguas superficiales y subterráneas, y se adoptarán medidas tanto respecto a la evacuación de aguas pluviales como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.



*Delimitación del acuífero de El Puerto de Santa María en la zona que incluye los suelos del PERI
Fuente: REDIAM, Junta de Andalucía*



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04Ez rG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2. Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de El Puerto de Santa María proceden de la Zona de Abastecimiento gestionada por el Consorcio Zona Gaditana, recursos regulados procedentes de los Embalses de Guadalcaçín y Los Hurones. Por tanto, toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales. Toda demanda que se genere en el planeamiento y cualquier suficiencia de recursos hídricos que se aporte por la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de El Puerto de Santa María, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico Guadalete-Barbate 2015-2021.

El Plan Hidrológico vigente de la Demarcación Hidrográfica de la Demarcación Guadalete-Barbate establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a éste.

Los recursos hídricos del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad ARG-18 "BELLA BAHÍA" se encuentran contemplados en el informe de disponibilidad al Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María (Orden de 21 de febrero de 2012), en el Anejo 1 de las Normas Urbanísticas. Por tanto no es necesario informar este apartado.

Deberá incorporarse en el documento la siguiente información:

- Se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
- Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.
- En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar en los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto una planificación de su futura eliminación para evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

3. Respecto al Ciclo Integral del Agua

En la documentación aportada expone que los terrenos incluidos en la ARG-18 se encuentran totalmente urbanizados, a excepción de la bolsa de suelo que conforma la parcela 115. La urbanización de los terrenos, que consistió en la ejecución de los viales y de las infraestructuras y redes de servicio, se llevó a cabo entre los años 2.002/2.003.

En el Plan Especial se especifica que infraestructuras están actualmente en servicio con la aprobación de la empresa suministradora de agua y saneamiento. Los trazados y características se reflejan en la planimetría del Plan Especial.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

La red de abastecimiento y saneamiento de la urbanización fue proyectada , aprobada, ejecutada y recibida por APEMSA en el año 2003.

El sistema de saneamiento proyectado y ejecutado en su momento es de tipo unitario, para la evacuación conjunta de las aguas de lluvia y vertidos de aguas residuales de la zona, siguiendo el trazado viario. La red de saneamiento se encuentra conectada a la red existente, que discurre paralela a la Variante de Rota en dos puntos.

En la zona de apertura del nuevo vial, en relación a la parcela aún sin urbanizar, se proyecta un sistema de saneamiento de tipo separativo para la evacuación de las aguas de lluvia y vertidos de aguas residuales de la zona, siguiendo el trazado viario. La red de saneamiento se conectará a la red existente, que discurre paralela a la Variante de Rota.

Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse (Artículo 19.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

Los instrumentos de planeamiento, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente la conexión al abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la conexión a la red general del municipio.

En la documentación aportada, no se incorporan certificados de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua. Éstos certificados deberán ser aportados, en este caso por parte de APEMSA, y deberán asegurar dicha gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas de cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías y las nuevas demandas.

Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento al 100%, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.

En el caso de que la EDAR del municipio funcione al 100% y su rendimiento sea óptimo, la incorporación de nuevos volúmenes que puedan alterar dicho rendimiento deberán disponer de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas hasta tanto no se solucionen los problemas de depuración de la EDAR principal del núcleo urbano.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

5. Respecto al Estudio Económico-financiero:

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del desarrollo, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración. Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

**El Jefe de Servicio de Dominio Público
Hidráulico y Calidad de Aguas**

Rafael Fernández García



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

puertosantamaria@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto

El Puerto a 11 de junio de 2022

A LA DELEGACION TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CADIZ.

Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz

Joaquín Paloma Vega, Javier Ricoy Fernández y Juan Clavero Salvador, en representación de Ecologistas en Acción El Puerto en calidad de coordinador, secretario de urbanismo y secretario de conservación de la naturaleza respectivamente, EXPONEN:

El 20 de abril del presente año recibimos de golpe 13 notificaciones de esa Delegación en las que se nos comunica el inicio de la evaluación ambiental estratégica (EAE) para la modificación puntual del PGOU de El Puerto de Santa María en distintos ámbitos del municipio para la incorporación al planeamiento urbanístico general de diversas urbanizaciones ilegales, y se nos da un plazo de 45 días para aportar sugerencias e información de carácter ambiental para ser tenidas en cuenta para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

En relación al Expediente EAE-22/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "LA BELLEZA", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Antecedentes

Estas modificaciones puntuales del PGOU a la carta pretenden exclusivamente incorporar al PGOU de 1992 las determinaciones de ordenación del PGOU de 2012, que fue anulado por el TSJA y el Tribunal Supremo por carecer de EAE, con el objetivo de legalizar un conjunto de urbanizaciones que se desarrollaron de forma ilegal en suelo no urbanizable con el pleno consentimiento y apoyo del ayuntamiento.

Las modificaciones que ahora se tramitan de forma independiente supondrían la reclasificación de suelos actualmente no urbanizables. Las modificaciones abarcan los siguientes ámbitos:

Ámbito	Superficie m ²	Nº Viviendas
Almendro 2	124.723	141
Las Banderas-El Palomar 2	129.407	149
Bella Bahía	163.055	157
Cantarranas 4	36.044	41
Cantarranas 5	18.532	23

1

Carretera Sanlúcar 2	20.054	26
El Barrero-Hacienda Los Catorce	107.697	124
Hijuela del Tío Prieto	176.135	202
La Belleza	71.584	36
La Oropéndola 3	4.232	9
Montes de Oca	452.682	367
San Antonio	244.602	208
El Chinarral	47.577	74
TOTAL	1.596.324	1.557

Además, se está tramitando otra Modificación Puntual del PGOU para “redelimitar” el Corredor Verde, excluyendo las urbanizaciones ilegales existentes en esta zona protegida como Sistema General de Espacios Libres, y permitir posteriormente su legalización.

En el hipotético caso de que se llevaran a cabo todas las modificaciones de unidades para la regularización, que comparten justificación con la que es objeto de esta modificación, se estaría afectando a una superficie de 1.845.711 m². Un cambio sustancial del modelo territorial del municipio que obliga a una evaluación conjunta.

Sugerencia : Por la amplitud de las modificaciones que se tramitan, no pueden considerarse meras modificaciones, sino que se trata de una revisión encubierta, aunque sea parcial, del PGOU.

Sugerencia : Estas modificaciones puntuales pretenden de forma fraudulenta recuperar el PGOU del 2012, anulado por el TSJA y el Tribunal Supremo, un PGOU que consagraba un modelo territorial expansivo, consumidor de recursos naturales no renovables como el suelo y el paisaje, de alto impacto ambiental y territorial y de imposible gestión y financiación de su mantenimiento y de los servicios públicos. También fomentará un crecimiento de las necesidades energéticas y de agua, y en la generación de residuos. En lugar de promover aisladamente una serie de modificaciones del PGOU del Puerto de Santa María, los trabajos deben centrarse en agilizar los trabajos para la elaboración de un nuevo documento urbanístico que diseñe un planeamiento general más sostenible.

.- La evaluación de efectos sinérgicos de los impactos ambientales.

Todas estas modificaciones puntuales del PGOU se están tramitando de forma independiente, abarcando una superficie de 1.845.711 m², que supone el 11,75 % en relación con los 15.707.856 m² de suelo urbanizado considerado en el PGOU 1992

La tramitación en paralelo de estas modificaciones del PGOU es un fraude, pues se evalúa su justificación, motivación y efectos ambientales de forma independiente, sin tener en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos.

La pretensión de evaluar de forma separada varios proyectos similares y en el mismo ámbito geográfico ya ha sido declarado nulo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de varios Tribunales Superiores de Justicia.

Sugerencia : Hay que analizar la justificación, motivación y efectos ambientales de estas modificaciones del PGOU conjuntamente, para evaluar sus efectos acumulativos y sinérgicos.

.- El fraude de las alternativas


Las alternativas se reducen a comparar tres tipos de situaciones: dejar la situación como actualmente, como suelo no urbanizable, recuperar la ordenación del PGOU de 2012, o ampliar el ámbito, la edificabilidad y el número de viviendas, optándose por esta última, o sea, la peor. Se trata de premiar a quienes construyen ilegalmente.

No se analiza la alternativa de incluir como suelo urbano no consolidado sólo aquellas áreas próximas al suelo urbano consolidado que tengan una fácil conexión a las infraestructura de suministro de agua, luz, transporte así como redes de saneamiento que no supongan una recarga para ya el deficiente funcionamiento de la depuradora del municipio.

Siguiendo con la política de hechos consumados, de entender que el procedimiento de EAE es un mero trámite para volver a la anulada ordenación del PGOU del 2012, el análisis de alternativas se limita a desestimar la alternativa 0, con el argumento de que ya está a medio desarrollar la alternativa 2, que es “sorprendentemente” la elegida.

Y en El Puerto de Santa María hay suelos clasificados como urbanizables en zonas sin valor ecológico que se encuentran pendientes de desarrollo. Como ejemplo de zonas que se pueden desarrollar urbanísticamente para la construcción de nuevas viviendas, se pueden citar:

- La Florida es una zona de 82,5 hectáreas perfectamente integrada en la trama urbana de la ciudad, estando gestionada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Este suelo se declaró urbanizable con el anterior PGOU de 1992, por lo que no se entiende su falta de desarrollo, al no existir impedimento medioambiental ni de ningún otro tipo. De hecho, han sido numerosos los anuncios de los máximos responsables de la Junta de Andalucía sobre el inicio del desarrollo de esta enorme barriada, que siempre han quedado en meras proclamas electorales. La Florida está dividida en dos sectores. El Plan Parcial del Sector 1 se aprobó el 4 de junio de 2009; del Plan Parcial del Sector 2 se acaba de aprobar el IAE favorable, lo que abre las puertas a su aprobación y desarrollo. Desde 2009 sólo se han construido algunos equipamientos (colegio y Centro de Salud) pero ni una sola vivienda de las 3.360 previstas, 2.409 de VPO. Por su ubicación, colindante con el casco urbano, y su titularidad pública, que elimina las tentaciones especulativas, La Florida debería haber sido la prioridad en el desarrollo urbanístico de la ciudad. Pero, desgraciadamente, el ayuntamiento se ha lanzado a una expansión injustificada fomentando el desarrollo de zonas que se incluyeron en el PGOU como suelos urbanizables por intereses especulativos de las empresas promotoras, que adquirieron suelo a bajo precio en la periferia del municipio para su posterior reclasificación, o fomentando el urbanismo ilegal en suelos no urbanizables. Con el desarrollo de La Florida habrá una oferta más que suficiente de viviendas para las necesidades de una población estabilizada. Esta oferta, y la rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico, deben ser la prioridad para nuestro municipio, y no el desarrollo de zonas alejadas del centro urbano y con alto valor ecológico, como Rancho Linares o La China.
- “Las Marías”, también colindante con el casco urbano, donde está prevista la construcción de 1.200 viviendas, sin que tampoco se haya desarrollado esta urbanización.
- Bahía Alta: en la antigua bodega de San José del Pino, -la urbanización “Bahía Alta”, donde están previstas 999 viviendas desde hace 15 años, de las que no se han construido ni un 10%.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		12/06/2022 19:37	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	PEGVEABTVSXJABKDBGGZ5SZDTQZH7	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Sugerencia : el análisis de alternativas es un fraude, ya que se busca avalar la propuesta del ayuntamiento, recuperando las determinaciones de un PGOU anulado.

Sugerencia : en el análisis de alternativas hay que partir de las necesidades de viviendas del municipio, y hacer un análisis comparativo de las zonas más adecuadas para su ubicación.

SUGERENCIAS DE CARÁCTER ESPECIFICO:

1.- VIA VERDE ENTRE RIOS

Circundando en gran parte el perímetro de este sector denominado LA BELLEZA, se encuentran los terrenos del antiguo trazado del ferrocarril del Puerto a Sanlucar y que pretenden albergar la futura VIA VERDE ENTRE RIOS una vez que sean cedidos por ADIF al Ayuntamiento del Puerto de Santa María.

Esta circunstancia debe de constar en los proyectos de desarrollo dada la intención del ayuntamiento de catalogar estos terrenos como SGEL como así constaba en el PGOU anulado.

2.- AFECTACION Y CONTAMINACION DEL ACUIFERO POR LA PRESENCIA DE FOSAS SEPTICAS.

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan se reconoce la existencia de fosas sépticas así como el efecto de las mismas sobre la tierra y el acuífero. Consideramos que se deben de relacionar el número pozos ciegos que existen en la unidad así como su localización en plano para el control posterior del sellado.

Igualmente a la hora de establecer las medidas previstas para prevenir los efectos negativos en el medio ambiente se debe de contemplar la obligación del sellado de todas las fosas sépticas de la unidad como condición para la legalización de las construcciones a las que dan servicio y será necesario incorporar en todo caso certificado del Area de Medio Ambiente del sellado de fosas sépticas y pozos ciegos si los hubiere en el expediente antes de proceder a la legalización de la construcción.


Igualmente deberán contemplarse la ubicación de los pozos ciegos así como la obligación de su sellado previo a la legalización de las construcciones.

3.- PROTECCION DEL CAMALEON.

El camaleón forma parte de la Lista de Especies de Especial Protección (LESPE) en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas y en el Libro Rojo de los Vertebrados amenazados de Andalucía (según criterios UICN), está considerada de Riesgo Menor.

El Programa de conservación y recuperación del camaleón tiene como objetivo la conservación y mejora de las poblaciones de esta especie y sus hábitats. Actualmente, los hábitats costeros andaluces albergan las únicas poblaciones de este peculiar reptil que existen en España. La unidad de la BELLEZA, se localiza en el ámbito de distribución recogido en este Programa, siendo por tanto conveniente la adopción de mejoras para compatibilizar usos urbanos con la conservación del camaleón.

A pasar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona, sin embargo no se establecen las medidas necesarias concretas a la hora de llevar a cabo los trabajos de urbanización para prevenir los efectos negativos que los mismos tengan

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		12/06/2022 19:37	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	PEGVEABTVSXJABKDBGGZ5SZDTQZH7	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

sobre las poblaciones de camaleones ubicadas en las cercanías o parcelas libres de la unidad.


4.- DETECCIÓN Y CLAUSURA DE POZOS ILEGALES DE EXTRACCIÓN DE AGUA.

La construcción de viviendas al margen del planeamiento ha generado en el término municipal la construcción de pozos extractores de agua ilegales, por ello el EAE debe de contemplar su existencia dado que afecta gravemente a la recarga del acuífero. Se debe de censar en número de pozos extractores de agua y comprobar si existen permisos y en caso de no haber sido emitido proceder a su clausura previamente a la regularización de la vivienda.

Por todo lo expuesto:

SOLICITAMOS:

1. Que teniendo por presentado este escrito, se dignen a admitirlo, tengan por efectuadas las sugerencias que en el mismo se contienen y sean tenidas en cuenta para la emisión de los correspondientes Documentos de Alcance.
2. Que se acuerde dar traslado a esta parte, como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta como asociación cuyo objeto es la defensa del medio ambiente, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.
3. Que se rechace esta propuesta de modificación del PGOU por entender que no se evalúan de forma conjunta los impactos acumulativos y sinérgicos, requiriendo al ayuntamiento de El Puerto de Santa María a que proceda a tramitar una revisión total del PGOU del municipio actualmente en vigor.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		12/06/2022 19:37	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	PEGVEABTVSXJABKDBGGAZ5SZDTQZH7	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

puertosantamaria@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto

El Puerto a 6 de junio de 2022

A LA DELEGACION TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CADIZ

Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz

Joaquín Paloma Vega, Javier Ricoy Fernández y Juan Clavero Salvador, en representación de Ecologistas en Acción El Puerto en calidad de coordinador, secretario de urbanismo y secretario de conservación de la naturaleza respectivamente, EXPONEN:

El 20 de abril del presente año recibimos de golpe 13 notificaciones de esa Delegación en las que se nos comunica el inicio de la evaluación ambiental estratégica (EAE) para la modificación puntual del PGOU de El Puerto de Santa María en distintos ámbitos del municipio para la incorporación al planeamiento urbanístico general de diversas urbanizaciones ilegales, y se nos da un plazo de 45 días para aportar sugerencias e información de carácter ambiental para ser tenidas en cuenta para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.

En relación al Expediente EAE-22/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "BELLA BAHIA", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Antecedentes


Estas modificaciones puntuales del PGOU a la carta pretenden exclusivamente incorporar al PGOU de 1992 las determinaciones de ordenación del PGOU de 2012, que fue anulado por el TSJA y el Tribunal Supremo por carecer de EAE, con el objetivo de legalizar un conjunto de urbanizaciones que se desarrollaron de forma ilegal en suelo no urbanizable con el pleno consentimiento y apoyo del ayuntamiento.

Las modificaciones que ahora se tramitan de forma independiente supondrían la reclasificación de suelos actualmente no urbanizables. Las modificaciones abarcan los siguientes ámbitos:

Ámbito	Superficie m²	Nº Viviendas
Almendro 2	124.723	141
Las Banderas-El Palomar 2	129.407	149
Bella Bahía	163.055	157
Cantarranas 4	36.044	41
Cantarranas 5	18.532	23

1

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Carretera Sanlúcar 2	20.054	26
El Barrero-Hacienda Los Catorce	107.697	124
Hijuela del Tío Prieto	176.135	202
La Belleza	71.584	36
La Oropéndola 3	4.232	9
Montes de Oca	452.682	367
San Antonio	244.602	208
El Chinarral	47.577	74
TOTAL	1.596.324	1.557

Además, se está tramitando otra Modificación Puntual del PGOU para “redelimitar” el Corredor Verde, excluyendo las urbanizaciones ilegales existentes en esta zona protegida como Sistema General de Espacios Libres, y permitir posteriormente su legalización.

En el hipotético caso de que se llevaran a cabo todas las modificaciones de unidades para la regularización, que comparten justificación con la que es objeto de esta modificación, se estaría afectando a una superficie de 1.845.711 m². Un cambio sustancial del modelo territorial del municipio que obliga a una evaluación conjunta.

Sugerencia : Por la amplitud de las modificaciones que se tramitan, no pueden considerarse meras modificaciones, sino que se trata de una revisión encubierta, aunque sea parcial, del PGOU.

Sugerencia : Estas modificaciones puntuales pretenden de forma fraudulenta recuperar el PGOU del 2012, anulado por el TSJA y el Tribunal Supremo, un PGOU que consagraba un modelo territorial expansivo, consumidor de recursos naturales no renovables como el suelo y el paisaje, de alto impacto ambiental y territorial y de imposible gestión y financiación de su mantenimiento y de los servicios públicos. También fomentará un crecimiento de las necesidades energéticas y de agua, y en la generación de residuos. En lugar de promover aisladamente una serie de modificaciones del PGOU del Puerto de Santa María, los trabajos deben de centrarse en la modificaci

.- La evaluación de efectos sinérgicos de los impactos ambientales.

Todas estas modificaciones puntuales del PGOU se están tramitando de forma independiente, abarcando una superficie de 1.845.711 m², que supone el 11,75 % en relación con los 15.707.856 m² de suelo urbanizado considerado en el PGOU 1992

La tramitación en paralelo de estas modificaciones del PGOU es un fraude, pues se evalúa su justificación, motivación y efectos ambientales de forma independiente, sin tener en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos.

La pretensión de evaluar de forma separada varios proyectos similares y en el mismo ámbito geográfico ya ha sido declarado nulo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de varios Tribunales Superiores de Justicia.

Sugerencia : Hay que analizar la justificación, motivación y efectos ambientales de estas modificaciones del PGOU conjuntamente, para evaluar sus efectos acumulativos y sinérgicos.

.- El fraude de las alternativas


Las alternativas se reducen a comparar tres tipos de situaciones: dejar la situación como actualmente, como suelo no urbanizable, recuperar la ordenación del PGOU de 2012, o ampliar el ámbito, la edificabilidad y el número de viviendas, optándose por esta última, o sea, la peor. Se trata de premiar a quienes construyen ilegalmente.

No se analiza la alternativa de incluir como suelo urbano no consolidado sólo aquellas áreas próximas al suelo urbano consolidado que tengan una fácil conexión a las infraestructura de suministro de agua, luz, transporte así como redes de saneamiento que no supongan una recarga para ya el deficiente funcionamiento de la depuradora del municipio.

Siguiendo con la política de hechos consumados, de entender que el procedimiento de EAE es un mero trámite para volver a la anulada ordenación del PGOU del 2012, el análisis de alternativas se limita a desestimar la alternativa 0, con el argumento de que ya está a medio desarrollar la alternativa 2, que es “sorprendentemente” la elegida.

Y en El Puerto de Santa María hay suelos clasificados como urbanizables en zonas sin valor ecológico que se encuentran pendientes de desarrollo. Como ejemplo de zonas que se pueden desarrollar urbanísticamente para la construcción de nuevas viviendas, se pueden citar:

- La Florida es una zona de 82,5 hectáreas perfectamente integrada en la trama urbana de la ciudad, estando gestionada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Este suelo se declaró urbanizable con el anterior PGOU de 1992, por lo que no se entiende su falta de desarrollo, al no existir impedimento medioambiental ni de ningún otro tipo. De hecho, han sido numerosos los anuncios de los máximos responsables de la Junta de Andalucía sobre el inicio del desarrollo de esta enorme barriada, que siempre han quedado en meras proclamas electorales. La Florida está dividida en dos sectores. El Plan Parcial del Sector 1 se aprobó el 4 de junio de 2009; del Plan Parcial del Sector 2 se acaba de aprobar el IAE favorable, lo que abre las puertas a su aprobación y desarrollo. Desde 2009 sólo se han construido algunos equipamientos (colegio y Centro de Salud) pero ni una sola vivienda de las 3.360 previstas, 2.409 de VPO. Por su ubicación, colindante con el casco urbano, y su titularidad pública, que elimina las tentaciones especulativas, La Florida debería haber sido la prioridad en el desarrollo urbanístico de la ciudad. Pero, desgraciadamente, el ayuntamiento se ha lanzado a una expansión injustificada fomentando el desarrollo de zonas que se incluyeron en el PGOU como suelos urbanizables por intereses especulativos de las empresas promotoras, que adquirieron suelo a bajo precio en la periferia del municipio para su posterior reclasificación, o fomentando el urbanismo ilegal en suelos no urbanizables. Con el desarrollo de La Florida habrá una oferta más que suficiente de viviendas para las necesidades de una población estabilizada. Esta oferta, y la rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico, deben ser la prioridad para nuestro municipio, y no el desarrollo de zonas alejadas del centro urbano y con alto valor ecológico, como Rancho Linares o La China.
- “Las Marías”, también colindante con el casco urbano, donde está prevista la construcción de 1.200 viviendas, sin que tampoco se haya desarrollado esta urbanización.
- Bahía Alta: en la antigua bodega de San José del Pino, -la urbanización “Bahía Alta”, donde están previstas 999 viviendas desde hace 15 años, de las que no se han construido ni un 10%.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

SUGERENCIAS DE CARÁCTER PARTICULAR DE LA AGRUPACION VIVIENDAS IRREGULARES “BELLA BAHIA”

Se adjunta en este apartado las sugerencias de carácter ambiental para que pudieran ser tenidas en cuenta para la emisión del Informe Ambiental Estratégico que en su día planteó esta asociación de Ecologistas en Acción del Puerto de Santa María.

Con la anulación por el Tribunal Supremo del PGOU de 2012 el proceso de regularización igualmente quedó anulado pero consideramos que podrían ser tenidas en cuenta para el Documento de Alcance del Estudio:

1.- SUPERFICIE UNIDAD:

La superficie del levantamiento topográfico es de 162.580,84m² según se indica en el PERI pero se ha realizado una corrección en el lindero con la autovía A491. Se ha incluido la superficie del muro de contención que delimita la misma con la ARG y estimamos que la misma no debe de ser incluida ya que el muro corresponde a la autovía siendo expropiada su superficie en su día por la administración autonómica.

2.- ZONA DE SERVIDUMBRE CARRETERA A-492

Los ámbitos de afección establecidos en el art 54 y 55 de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía para el tipo de vía que es la A-491, son de:

Servidumbre legal: 25 m.

Zona de afección: 100 m.

Zona de no edificación: 100 m.


Son muchas las construcciones que existen en la actualidad que se encuentran dentro de la zona de servidumbre de no edificación.

En el punto 5.3 AFECCIONES SECTORIALES del PERI se indica que la zona de dominio público A-491 es de 8 metros de anchura desde el borde exterior (art. 12 Ley 8/2001). Esta franja de terrenos se refiere a zona de dominio público adyacente genérica y mínima según la ley pero para nada se alude a lo establecido en el artículo 56 de la misma ley en el que se establece la zona de no edificación: “ *La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*”

Ni en la EAE ni en los documentos que se adjuntan aparece por ningún lado esta circunstancia que obligaría a dejar fuera de ordenación a numerosas construcciones de esta ARG.

3.-VIA PECUARIA VADO DE VILLARANA O CAMINO VIEJO DE ROTA:

Se trata de una unidad, la ARG18 Vella Bahía que tiene usurpada parte de la Vía Pecuaría Vado de Villarana o Camino Viejo de Rota en 746,29m². Esta Vía Pecuaría debe de tener una anchura de 20,89m. Este hecho que se describe en el punto 3.5 del PERI debe de tenerse muy en cuenta a la hora de examinar la situación actual: Metros cuadrados ocupados por particulares, Metros cuadrados que ocupará nuevo viario o espacios libres...así como las medidas propuestas para reducir los efectos de esta ocupación y las compensaciones que deben de asumir los propietarios componentes de la Junta de Compensación tanto en indemnizaciones como en la cesión de suelo.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV8HG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Establece el PGOU del Puerto de Santa María en su artículo 8.3.6.7 que en la ordenación pormenorizada de aquellos tramos de vías pecuarias actuales que deban, por las previsiones del presente Plan General, quedar desafectadas, se establecerán aquellos usos previstos en los Planos de Ordenación completa, siendo su destino mayoritario de usos públicos (espacios libres o/y viario). En los proyectos de urbanización de estos tramos existentes se deberá integrar toda (en el caso de calificación de sistema de espacios libres) o una parte (caso de calificación de sistema viario) de la sección del trazado desafectado como un corredor ecológico o parque lineal, asegurando la continuidad del trazado original. No obstante, en aquellos casos puntuales en los que una parte del trazado histórico de la vía pecuaria pudiera estar ocupado por edificaciones, podrá el planeamiento de desarrollo por razones de interés social, asumir las mismas, sin perjuicio de asegurar la presencia del corredor ecológico en aquella parte no ocupada, y sin perjuicio de la compensación económica que deban realizar los beneficiarios para el acceso a la propiedad de conformidad con la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas. Los trazados alternativos son los que aseguran la continuidad e integridad superficial del conjunto de las vías pecuarias, garantizando la mejora del mismo.

El PGOU en su artículo 10.2.8.2 establece así mismo que se incluirán los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del área, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.


Por otra parte según se establece en el artículo 32 de la Ordenanza Municipal para el Fomento del Desarrollo de las áreas de regularización:

1. En todas las áreas de regularización que lindan con Vías Pecuarias, se seguirán las determinaciones del artículo 8.3.6 de la Revisión.
2. Se respetará en todo momento el Deslinde recogido en la Revisión del Dominio Público Viapecuario, y tanto el instrumento de planeamiento como el proyecto de urbanización requerirán de informe de la administración titular de las competencias en dicho Dominio Público.
3. En cuanto a los gastos de urbanización interior del área de regularización, en lo que respecta a las vías pecuarias, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2.8.2.D de la Revisión.

Consideramos por lo tanto insuficientes las medidas propuestas para reducir este efecto pernicioso sobre la biodiversidad que supone la usurpación de un espacio público como es la vía pecuaria y que igualmente se deben ampliar en el borrador del PERI.

No existe informe de la administración Autonómica en relación a la tramitación de este Plan Especial de Reforma Interior y consideramos que es preceptivo el mismo ya que es titular del dominio público de la Vía Pecuaria ocupada.

Las vías pecuarias y los caminos rurales son corredores de biodiversidad que forman en el terreno una única red compartiendo la biodiversidad del territorio. Esta superficie ocupada de vía pecuaria debería de volver a su estado original no formando parte de la zona verde local o si forma parte de la misma no debe de computar en la superficie total de la misma a la hora de la cesión por parte de la unidad. Se propone forme parte de la misma pero con diferenciación de tal forma que se identifique tanto en sus lindes como en su vegetación con la Vereda teniendo su continuidad en los sucesivos

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

desarrollos. No es suficiente con la desocupación de estos suelos ocupados ilegalmente sino que debe de compensarse por la ARG en el caso de computar en su superficie total.


Se adjunta la ficha incluida en el documento “Propuesta de modificación de trazado de vías pecuarias” incluido en el PGOU

Por todo lo expuesto:

SOLICITAMOS:

1. Que teniendo por presentado este escrito, se dignen a admitirlo, tengan por efectuadas las sugerencias que en el mismo se contienen y sean tenidas en cuenta para la emisión de los correspondientes Documentos de Alcance.
2. Que se acuerde dar traslado a esta parte, como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta como asociación cuyo objeto es la defensa del medio ambiente, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.
3. Que se rechace esta propuesta de modificación del PGOU por entender que no se evalúan de forma conjunta los impactos acumulativos y sinérgicos, requiriendo al ayuntamiento de El Puerto de Santa María a que proceda a tramitar una revisión total del PGOU del municipio actualmente en vigor.

Nº Reg. Entrada: 202299906375859. Fecha/Hora: 13/06/2022 19:30:48

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias

El último tramo comprende desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta el ARC-31 SAN ANTONIO, cuya alternativa, se le da "in situ" al noroeste de la misma

AMBITO DE AFECTACION A VPP	SUPERFICIE (9.288,55 m ²)	PORCENTAJE (%)
ARC-31 SAN ANTONIO	776,02 m ²	8,34 %
SUS RAOZ COSTA OESTE 6	4.022,04 m ²	43,30 %
ARC-11 HOYO 15	881,46 m ²	9,49 %
SG-EL-PU_06.1 PINAX DEL ORBEYO	496,91 m ²	5,35 %
SG-FOS_09 AD. PINAR ORBEYO	3.112,12 m ²	33,50 %

Debería existir para mantener la integridad y funcionalidad de la cotinada, obra de paso al menos puntual, adecuación del viario y señalización en las zonas de intersección (A-207/8 y A-200/1).

La alternativa del trazado desde el SG-EL-VV_02 VÍA VERDE hasta el SUNS-09 LA BODEGA, más el déficit desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta la RV-5-1.12, se materializa en un nuevo arco, con anchura de vereda (20,89), que conecta la Cofradía de Villarano y la Vereda del Carrascal o Ferrón. De la alternativa de trazado propuesta se adscribe al suelo urbanizable sectorizado un total de 8.208 m² conformados por el SG-VP-3 incluido en el área de reparto 1 a efectos de su obtención. El resto se sitúa en el Suelo Urbanizable No Sectorizado o el Suelo No Urbanizable.



Trazado de la Vereda del Vado de Villarano o Centro de Robo, afectado por el Planamiento.

Superficie desafectable por afectación a suelo urbano y urbanizable. Desde el SG-EL-VV_02 VÍA VERDE hasta el SUNS-09 LA BODEGA	45.891,40 m ²
Total superficie desafectable	45.891,40 m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1.1.1.25	57.364,25 m ²
Total superficie alternativa de trazado	59.860,28 m ²
Superficie desafectable por afectación a suelo urbano y urbanizable. Desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta la RV-5-1.12	9.288,55 m ²
Total superficie desafectable	9.288,55 m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1.1	9.288,55 m ²
Total superficie Especial Libre (ESP -UBRS VPP) Alternativas	8.742,43 m ²
Déficit alternativa de trazado a materializar en la alternativa de trazado	546, m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1.1.1.25	57.364,25 m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1.1	9.288,55 m ²

El presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2011

PLAN COSTAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTO MARÍA

propuesta de modificación de estado de los usos prescrites

ESTADO	ESTADO
11/03/2022	11/03/2022
ESTADO	ESTADO



Vista del Pudo de Villanova e Castro de Taba los la Abadía del mona (COU)



Vista del Pudo de Villanova e Castro de Taba abadesa superior y del mona (COU)



El presente documento ha generado los siguientes ficheros por el sistema: Plan urbanístico de modificación de estado de los usos prescrites (13/06/2022 19:30:48)

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



4.- PROTECCION DE LA FAUNA Y FLORA.

En la memoria del PERI cuando se describe la vegetación existente en la parcela 115 destinada en parte a Zona Verde y de Equipamiento se detalla la existencia de acebuches y jaras pero nada se dice del matorral más frecuente y no menos importante sobre todo para la persistencia del camaleón como es la retama que está presente en toda la parcela como puede apreciarse en la fotografía insertada más abajo y que en su mayor parte se pretende eliminar al igual que la colonia de camaleones que presumiblemente habita en la parcela.

Se esfuerza el redactor en menospreciar en esta parcela libre de edificaciones la calidad ambiental de la misma basándose en su degradación y abandono de la misma. Sin embargo existe en este terreno un retamar conservado salpicado de acebuches que es digno de conservación en su estado original eliminando los escombros existentes y procediendo a una limpieza.

Esta parcela de 20.000m2 con ausencia de construcciones y que contiene un denso retamar forma parte del mapa del hábitat del camaleón en la provincia de Cádiz. Se da por hecho en el informe que nos presentan de la inexistencia de este vertebrado en peligro de extinción sin basarse en ningún estudio previo que así lo atestigüe. Consideramos que debido a la extensión de la parcela así como a la gran concentración de retamas es muy probable la existencia de una colonia de camaleones por lo que cualquier actuación que se realice en la misma debe de contar con un plan de conservación o traslocación del camaleón.



5.- PROTECCION DEL CAMALEON.

A pasar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona y de establecer una serie de recomendaciones en el EAE así como de estar catalogada la parcela 115 como de características adecuadas para albergar poblaciones de camaleones según la distribución recogida en el Plan de conservación del Camaleón en la provincia de Cádiz, no se recoge protocolo alguno, sobre todo en el borrador del PERI, de obligatorio cumplimiento a la hora de llevar a cabo la urbanización y que contemple tanto el periodo de puesta de huevos así como el traslado de los camaleones. El camaleón es una especie catalogada de interés especial por el decreto 439/1990 y en peligro de extinción según el libro rojo de los invertebrados en España por lo que además de la

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



obligatoriedad de elaborar un protocolo de actuación en las labores de urbanización, sería necesario habilitar dentro del sector áreas específicas para conservar su hábitat.

6.- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE):

La ficha del PGOU sobre la ARG “Bella Bahía” establece dentro de la superficie del Area la zona verde que se debe de ceder al uso público y señala esta zona dentro de la parcela 115 al igual que lo hace el PERI. Ecologistas en Acción del Puerto de Santa María ya en su día planteó alegaciones al PGOU en el sentido de que toda la parcela denominada 115 quedase como Sistema Local de Espacio Libre (Zona Verde) en atención a la importancia del retamar allí existente así como figurar la parcela en el mapa de distribución del camaleón en la provincia de Cádiz.

Consideramos que la ficha del PGOU relativa a esta zona establece el mínimo de zona verde pero nada impide clasificar como esta asociación considera a toda la parcela como zona verde con las compensaciones oportunas a los propietarios del suelo con la finalidad de preservar la flora y fauna existente.

7.- RED DE SANEAMIENTO:

La red de saneamiento existente en la actualidad en la ARG no está diferenciada para separar pluviales de fecales. Sí en cambio se proyecta esta separación en la red prevista en la parcela 115.

Consideramos que la red de alcantarillado existente no cumple la normativa por lo que al tratarse de un nuevo proyecto de urbanización debe de contemplarse la reforma necesaria para la correcta separación entre pluviales y fecales

8.- VIARIO PUBLICO:

En las ordenanzas del borrador del PERI presentado , capítulo III. NORMAS DE URBANIZACION en el art. 3.1 Condiciones Generales, establece la excepción en la aplicación de lo dispuesto por la Ordenanza Municipal para el Fomento del Desarrollo de las Areas de Regularización así como lo indicado por las Normas de Urbanización establecidas por el Título XIV del vigente PGOU en lo relacionado con el Viario público ya existente en la ARG.


Únicamente se contemplan pequeñas actuaciones en el viario existente. No obstante consideramos que existe obligatoriedad en la aplicación de la Ordenanza para cumplir sobre todo la normativa de accesibilidad que se incumple en la actualidad en cuanto a anchura, aparcamientos, acerado y demás prescripciones.

Por otra parte y con la finalidad de reducir la superficie a ceder por el nuevo vial que conecta la ARG con el Camino Viejo de Rota, se ha dispuesto la eliminación de acerado en el margen del Vial con la zona verde y el carril bici previsto igualmente pasa a discurrir por la parcela para Zona Verde por lo que su superficie disminuye. Tanto los dos acerados que debe de tener el vial como el carril bici deben de formar parte de la citada vía y computar en su superficie lo que permitirá ampliar la zona verde.

9.- CONSTRUCCIONES:

Igualmente a lo indicado en el punto anterior, en el PERI únicamente se alude al cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre Regularización en las viviendas y construcciones a edificar en zona libre pero nada se dice sobre las construcciones ya existentes que no cumplen la normativa en cuanto a superficie habitable, superficie de parcela o linderos a vial.

10.- DETECCIÓN Y CLAUSURA DE POZOS ILEGALES DE EXTRACCIÓN DE AGUA.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

La construcción de viviendas al margen del planeamiento ha generado en el término municipal la construcción de pozos extractores de agua ilegales, por ello el EAE debe de contemplar su existencia dado que afecta gravemente a la recarga del acuífero. Se debe de pensar en número de pozos extractores de agua y comprobar si existen permisos y en caso de no haber sido emitido proceder a su clausura previamente a la regularización de la vivienda.

11.- ESTUDIO ACUSTICO.

En el punto 6.2 PREVENCIÓN CONTRA EL RUIDO del borrador del PERI se justifica la innecesidad de un estudio acústico por lo que considera escasa afección acústica de la Autovía A491 al existir una zona verde entre la autovía y el desarrollo.

Solo una pequeña parte de las futuras construcciones estarán separadas de la Autovía por la citada zona verde con el agravante de que la autovía discurre a más de dos metros de altura de esta zona verde proyectada por lo que el efecto pantalla es nulo.

El resto de la urbanización está separada de la citada carretera de gran capacidad únicamente por una vía de servicio.

En el punto 7 del artículo 8.1.8 de las NNUU del PGOU establece que con carácter previo a los planeamientos de desarrollo en suelos urbanos no consolidados debe de efectuarse un estudio acústico informado por la Consejería de M. Ambiente.

Más justificación encuentra aún este estudio acústico cuando una autovía con gran carga de tráfico incluso pesado (A491) circunvala la ARG en gran parte.

12.- LINEA DE ALTA TENSIÓN:


Sobre parcelas edificadas de esa ARG transcurre en la actualidad una línea aérea de alta tensión.

El proceso de regularización de la ARG-18 debería quedar supeditado al soterramiento de la citada línea de Alta Tensión, al menos en el tramo correspondiente a este desarrollo. Consideramos que no es suficiente con la reserva dentro del proyecto de urbanización de un pasillo de terreno para alojar la futura línea subterránea.

Por todo lo expuesto:

SOLICITAMOS:

4. Que teniendo por presentado este escrito, se dignen a admitirlo, tengan por efectuadas las sugerencias que en el mismo se contienen y sean tenidas en cuenta para la emisión de los correspondientes Documentos de Alcance.
5. Que se acuerde dar traslado a esta parte, como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta como asociación cuyo objeto es la defensa del medio ambiente, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.
6. Que se rechace esta propuesta de modificación del PGOU por entender que no se evalúan de forma conjunta los impactos acumulativos y sinérgicos, requiriendo al ayuntamiento de El Puerto de Santa María a que proceda a tramitar una revisión total del PGOU del municipio actualmente en vigor.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
