

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EL CARACOL, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, (CÁDIZ).

N.º Expediente: EAE/CA/008/24

0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo.

Es por ello que en la documentación pública de la tramitación se hará referencia a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental entendiéndose el régimen transitorio establecido en la disposición segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y la tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía siendo el articulado del documento el anterior a la modificación de esta última.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto 6/2024, de 26 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determinan que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 1/25	

que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, salvo las competencias en materia de puertos que se asignan a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y las competencias relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos que se asignan a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Asimismo, corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias en materia de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030, actualmente asignadas a la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa. Se mantienen en la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las entidades actualmente adscritas a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, salvo la Agencia Pública de Puertos de Andalucía que se adscribe a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Por otro lado, advertimos de los plazos tanto de la entrega de la documentación tras la aprobación provisional como la vigencia una vez resuelta la declaración o el informe atendiendo a que:

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su artículo 22.d) marca:

“Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.”

En ese sentido, se indica a los promotores en el sentido de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

En otro sentido, tenemos que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 2/25	

las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

A tenor de lo establecido en el artículo 5.2.d) de la Ley de Evaluación Ambiental, podemos definir la Declaración Ambiental Estratégica como el “informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa”. Culmina así el procedimiento de evaluación ambiental, que pretende introducir la variable ambiental en el procedimiento de toma de decisiones desde un enfoque preventivo y participativo.

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar a la Declaración Ambiental Estratégica de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

Respecto de los instrumentos de planeamiento suspendidos parcialmente o totalmente por deficiencias sustanciales a subsanar, el transcurso del plazo de dos años, prorrogable otros dos, desde su publicación sin la aprobación del plan, obliga a reiniciar el procedimiento ante la administración ambiental.

No es posible modificar la declaración ambiental estratégica de un plan suspendido parcial o totalmente, toda vez que la redacción del artículo 38.9 de la Ley GICA exige la previa concurrencia de un plan o programa aprobado.

1. ANTECEDENTES.

En fecha 04/11/24 tuvo entrada en la Delegación Territorial solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EL CARACOL en el término municipal 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 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encontraba sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 06/11/2024 se emite Resolución de la Delegación Territorial 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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 3/25	

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.

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

2. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se presenta este Borrador de Plan que tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del denominado ámbito 1El Caracol tras el proceso de delimitación del PP-NO-04 de acuerdo a las determinaciones recogidas en el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de El Puerto de Santa María, en adelante P.G.M.O 92, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92).

Este borrador de Plan se elabora y tramita junto al documento inicial estratégico que ha planteado entre las alternativas propuestas escoger la ordenación que se propone como la más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de este A.T.U.

En la actualidad existe dentro del ámbito objeto del plan un uso principalmente residencial con una densidad media de población.

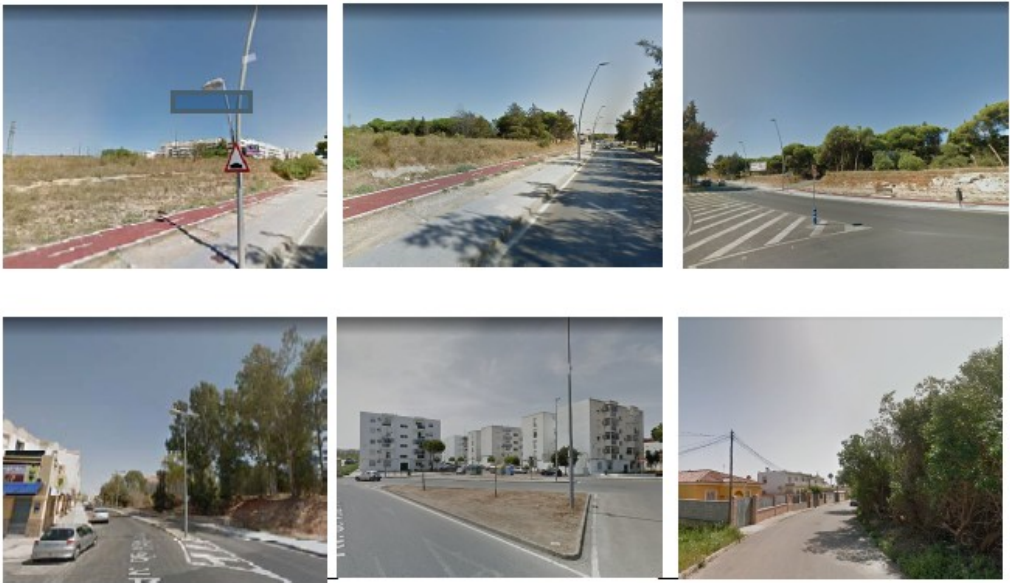
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 4/25	



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 5/25	



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 6/25	

El objetivo de este plan es la compleción de un vacío urbano relevante, localizado junto a la Ronda del Ferrocarril ya que se considera una actuación de gran trascendencia para favorecer la integración en el modelo de ciudad de este ámbito de la periferia de El Puerto de Santa María, evitando su dependencia funcional de las áreas centrales de la ciudad y permitiendo la recuperación del espacio público como ámbito de convivencia y relación ciudadana.

Los objetivos de la ordenación propuesta son:

- Mejorar los niveles dotacionales y de espacios libres en el área proponiendo un parque lineal que enlaza la Ronda del Ferrocarril con la zona de Las Marías.
- Ayudar a la diversificación funcional de la periferia noroccidental incorporando usos y funciones no residenciales con vocación de centralidad (actividades económicas).
- Adoptar tipologías residenciales plurifamiliares aptas para el desarrollo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Promover la regularización de las instalaciones de servicios terciarios existentes en su interior.
- Contribuir a la ampliación de la Ronda del Ferrocarril, distribuidor viario que ha de asumir un rol protagonista en la nueva estrategia de accesibilidad rodada a la ciudad central.
- Generar una estructura viaria correctamente articulada y permeable dando continuidad a viarios existentes en el tejido urbano colindante, con el objetivo de diseñar un nuevo sistema de relaciones entre distribuidores primarios (Ronda del Ferrocarril, Carretera de Sanlúcar, Avenida de Valencia y Avenida meridional de la operación de La Florida) que permita encauzar los flujos de tráfico rodado exterior evitando interferencias en la trama local.
- Con ello se incidirá en la conformación de una red de polígonos de movilidad sostenible en la periferia de El Puerto que permita desarrollar políticas de pacificación de tráfico que otorguen protagonismo a los modos no motorizados en los espacios urbanos de proximidad.

La estratégica localización de los terrenos afectados por la propuesta completaría la trama urbana, mejorando las condiciones generales y sus conexiones con el resto de la trama y consolidando así un espacio que presente una evidente situación de deterioro y ausencia de rentabilidad urbana y permitiría el desarrollo de los mismos de manera autónoma sin interferencias entre las dos zonas tan diferenciadas que forman este territorio.

De acuerdo a los antecedentes y trabajos previos realizados en la delimitación el ámbito 1 plantea una ordenación que respetando la trama esencial existente y prevista, pretende su adecuación a la realidad existente ajustando ciertos diseños de la trama urbana de acuerdo a los siguientes criterios tal y como se refleja en la documentación gráfica:

1. Establecimiento de un límite de propiedad, ya depurado y que coincide con la estructura física y jurídica de propiedad que se aporta en cartografía ETRS89 sobre cartografía municipal.
2. Establecimiento de una ordenación que corrige los errores de trazado tanto del viario como el diseño de las zonas verdes también previstos en el borrador del avance.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 7/25	

3. Establecimiento de cesiones acorde con los estándares previstos en la LISTA en cuanto a equipamientos, viario y espacios libres de manera proporcionada.
4. Establecimiento de los parámetros de edificabilidad y número de viviendas en acorde con la realidad del territorio.
5. Establecer las líneas estratégicas para el desarrollo posterior.

Además este instrumento de planeamiento define la ordenación en planimetría en cuanto a la edificabilidad, número de viviendas asignadas a cada parcela así como establece las alineaciones volúmenes y rasantes, así como la de establecer un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, en el que se recojan las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, atendiendo a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

De la totalidad del PP-NO-04 se ha delimitado el ámbito 1 denominado El Caracol para desarrollarse a iniciativa particular y de manera independiente:

ÁMBITO 1 EL CARACOL_ Objeto de este borrador con una superficie de 87.562,45m² donde la estructura de la propiedad la componen 4 propiedades.

Resto de P.P-NO-04_ Con una superficie de 48.453,81m² donde la estructura de la propiedad la componen 36 propiedades.

De acuerdo a las determinaciones establecidas:

La estratégica localización de los terrenos afectados por la propuesta de A.T.U complementa la trama urbana, mejorando las condiciones generales y sus conexiones con el resto de la trama y consolidando así un espacio que presente una evidente situación de deterioro y ausencia de rentabilidad urbana y permite el desarrollo de los mismos de manera autónoma.

La ordenación propuesta respeta la trama esencial planteada por el PGOU y pretende su adecuación a la realidad existente ajustando ciertos diseños de la trama urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Establecimiento de un límite de propiedad, ya depurado y que coincide con la estructura física y jurídica de propiedad que se aporta en cartografía ETRS89 sobre cartografía municipal.
2. Establecimiento de una ordenación que corrige los errores de trazado tanto del viario como el diseño de las zonas verdes también previstos en el borrador del avance.
3. Establecimiento de cesiones acorde con los estándares previstos en la LISTA en cuanto a equipamientos, viario y espacios libres de manera proporcionada.
4. Establecimiento de los parámetros de edificabilidad y número de viviendas.
5. Establecer las líneas estratégicas para el desarrollo posterior del ámbito.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 8/25	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Superficie bruta: 87.562,45m²
 Coeficiente de edificabilidad: 0,774m²/m²
 Máxima edificabilidad: 68.056,70 m²
 Máxima edificabilidad residencial: 58.341,25m²
 Área de Reparto: SUP-2
 Coeficiente Subzonal: 1
 Coeficiente Tipológico: 1
 Uso dominante: Residencial
 Superficie de suelo con aprovechamiento: 87.562,45m²
 Superficie de suelo público asociado: 7.454,14m²
 Edificabilidad mínima de VPO (30% s/res): 17.503m²
 Densidad máxima (viviendas/ha): 63,38
 Nº máx. Total de viviendas / Nº min VPO: 555/167
 Aprovechamiento medio: 0,774uas/m²
 Aprovechamiento objetivo en subzona: 68.056,70UA
 Derecho de los propietarios en subzona: 61.251,03UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Se pretende la compleción de un vacío urbano relevante, localizado junto a la Ronda del Ferrocarril. Se considera una actuación de gran trascendencia para favorecer la integración en el modelo de ciudad de este ámbito de la periferia de El Puerto de Santa María, evitando su dependencia funcional de las áreas centrales de la ciudad y permitiendo la recuperación del espacio público como ámbito de convivencia y relación ciudadana.

Los objetivos de la ordenación propuesta son:

- Mejorar los niveles dotacionales y de espacios libres en el área proponiendo un parque lineal que enlace la Ronda del Ferrocarril con la zona de Las Marías.
- Ayudar a la diversificación funcional de la periferia noroccidental incorporando usos y fun-

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 9/25	

ciones no residenciales con vocación de centralidad (actividades económicas).

- Adoptar tipologías residenciales plurifamiliares aptas para el desarrollo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Promover la regularización de las instalaciones de servicios terciarios existentes en su interior.
- Contribuir a la ampliación de la Ronda del Ferrocarril, distribuidor viario que ha de asumir un rol protagonista en la nueva estrategia de accesibilidad rodada a la ciudad central.
- Generar una estructura viaria correctamente articulada y permeable dando continuidad a viarios existentes en el tejido urbano colindante, con el objetivo de diseñar un nuevo sistema de relaciones entre distribuidores primarios (Ronda del Ferrocarril, Carretera de Sanlúcar, Avenida de Valencia y Avenida meridional de la operación de La Florida) que permita encauzar los flujos de tráfico rodado exterior evitando interferencias en la trama local. Con ello se incidirá en la conformación de una red de polígonos de movilidad sostenible en la periferia de El Puerto que permita desarrollar políticas de pacificación de tráfico que otorguen protagonismo a los modos no motorizados en los espacios urbanos de proximidad.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

-
- Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:
- Colectivas (máx.): 58.341,25m²
- Comercial y terciario (mín.): 9.715,45m²
- Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
- Mín. cesión de espacio libre público: (16,66%) 14.590,01m²
- Mín. cesión de equipamiento público: (7,10m²/viv) 3.940,26m²
- Mín. cesión total dotaciones: (m²/100 m² edif. Res.) 31,76 m²/100 m² edif. Res.
- Las Tipologías admisibles serán: Plurifamiliar manzana cerrada. MC
- Viarios: de acuerdo a la documentación gráfica y propuesta de delimitación.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 300
- La cesión mínima de dotaciones públicas responderá a los estándares 31,76 m²/100 m² edif. Res.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: 1 er CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 10/25	

3. ALTERNATIVAS DESCRITAS.

El documento “Documento Inicial Estratégico del ATU del Ámbito 1 'El Caracol'” presenta cuatro alternativas razonables para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del sector PP-NO-4 “Las Tres Marías” en El Puerto de Santa María:

✦ Alternativas descritas:

1. Alternativa 0

- Corresponde al planeamiento vigente (PGOU de 1992).
- Mantiene una estructura viaria obsoleta, sin tener en cuenta los cambios urbanísticos y asentamientos irregulares surgidos desde entonces.
- Presenta numerosos **déficits ambientales**, funcionales y sociales (desconexión urbana, déficit dotacional, fragmentación territorial, modelo turístico estacionalizado, carencia de viviendas accesibles, etc.).

2. Alternativa 1

- Basada en el PGOU de 2012.
- Mejora respecto a la anterior en cuanto a integración urbana y respeto a asentamientos existentes.
- Sin embargo, genera problemas de congestión viaria al conectar directamente con una rotonda ya saturada en la Avenida de Sanlúcar.

3. Alternativa 2

- Muy similar a la Alternativa 1, pero presenta **limitaciones** en cuanto a la compatibilidad con los objetivos previstos en el nuevo Avance del PGOM, especialmente en relación con la red de espacios verdes de continuidad.

4. Alternativa 3 (Elegida)

- Integra lo mejor del PGOU de 1992 y 2012.
- Ajusta el viario a la realidad existente, **evita la congestión** al redirigir el tráfico lejos del nodo conflictivo.
- Asegura la integración paisajística, la **protección del arbolado valioso**, la secuencia urbana y los espacios verdes estratégicos.
- Es coherente con los objetivos de la Agenda Urbana Española y la normativa ambiental y climática.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 11/25	

✓ Justificación de la elección de la Alternativa 3:

- **Desempeño ambiental superior:** Según dos métodos de evaluación cuantitativa (simple y ponderado), es la que **mejor puntúa** en términos de sostenibilidad, eficiencia energética, movilidad, integración urbana, oferta de vivienda digna, protección de recursos naturales y adaptación al cambio climático.
- **Mayor coherencia con el PGOM y los objetivos de desarrollo sostenible.**
- **Integra el arbolado autóctono** y elimina especies invasoras, permitiendo la creación de zonas verdes conectadas.
- **Reduce los impactos negativos** derivados del planeamiento obsoleto del PGOU de 1992.

 Conclusión:

La **Alternativa 3, según el Ayuntamiento, es la más adecuada** desde el punto de vista técnico, ambiental y social. No solo corrige los déficits de las otras alternativas, sino que también garantiza una transformación urbana sostenible, conectada, inclusiva y resiliente. Por ello, ha sido la seleccionada en el documento como base para el desarrollo del plan parcial.

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

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:

ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS		Fecha consulta	Fecha respuesta
Delegación Territorial De Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Sv Urbanismo.		06/11/24	20/11/2024
D.T. Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural . Sv DPH y Calidad de Aguas.		06/11/24	28/04/2025
ECOLOGISTAS EN ACCIÓN		06/11/24	10/12/24
D.T. Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	Servicio de Gestión del Medio Natural	06/11/24	-
	Departamento de Vías Pecuarias.	06/11/24	08/04/2025

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 12/25	

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de esta Delegación Territorial 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.

5. 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:

5.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

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

5.2. 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.

5.3. 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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 13/25	

- movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. 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.

6. 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:

6.1. 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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 14/25	

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.

6.2. Contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 9 del Decreto 50/2025, se solicita desde esta Delegación evaluación por parte de la Unidad Móvil de Medida de la Contaminación Acústica, 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 42, 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, apartado 4.1. 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.

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.

6.3. 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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 15/25	

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 y el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación lumínica en Andalucía.

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.

6.4. 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.

6.5. Cambio Climático.

A efectos de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el presente instrumento de planeamiento urbanístico tiene la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático. De acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 8/2018, para los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones anteriores debe llevarse a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental, razón por la que se emiten las consideraciones siguientes.

Deberá incluirse, en el estudio ambiental estratégico, un análisis de la incidencia de la innovación propuesta en el cambio climático, debiéndose abordar los aspectos contenidos en el artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que deberá citarse expresamente. Para el tratamiento del contenido del epígrafe b) del citado precepto legal, es fundamental que las medidas se expongan de manera pormenorizada y específica.

Se detallarán las medidas concretas que el instrumento de ordenación establecerá, así como el método mediante el que las hará ejecutivas, esto es, la forma en que se condicionará a los proyectos de urbanización y de obras para obligar a que se implementen estas medidas que reduzcan la emisión de gases de efecto invernadero. No se dejará al albur de la dirección de las obras o de los promotores la decisión a posteriori de qué medidas concretas y específicas implementar, sino que dicha elección habrá de acometerse en el marco del presente procedimiento de evaluación ambiental estratégica en aras a que pueda analizarse y evaluarse su oportunidad y su adecuación a los objetivos ambientales que se pretende en el ordenamiento jurídico vigente.

De igual manera, el apartado c) del ya citado artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, precisa, para una adecuada justificación de la coherencia de la innovación con el plan andaluz de

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 16/25	

acción por el clima – aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, publicado en el BOJA extraordinario número 87 del sábado 23 de octubre de 2021 – que se tenga en cuenta que éste plantea, como uno de sus pilares básicos, el programa de mitigación, el cual se fundamenta, por una parte en la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero, y por otra, en el incremento de la capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero de Andalucía.

La reducción en la emisión de gases de efecto invernadero deberá quedar justificada suficientemente en el desarrollo de la batería de medidas a que se aludía en el párrafo anterior, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre. Sin embargo, no puede dejarse sin abordar el objetivo de incrementar la capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero del ámbito que, como mínimo, garantice la neutralización del incremento del carbono atmosférico que se emitirá en el desarrollo y funcionamiento de las actuaciones a que habilite la innovación.

El estudio ambiental estratégico deberá pronunciarse, pues, acerca de esto, para lo que habrá de proponer un programa de incremento de la biomasa gracias a la forestación de determinadas superficies que se estimen idóneas a tal efecto. Deberá precisarse el número y densidades de árboles y arbustos a plantar, qué taxones se emplearán – habrán de ser especies y variedades autóctonas y locales –, qué superficies se reforestarán, y mediante qué metodología se llevará a la práctica. Se explicitará, asimismo, quién o quiénes quedarán obligados a acometer tales tareas de reforestación. De igual manera, deberá incluirse entre las medidas de seguimiento los riegos a los pies arbóreos durante al menos los dos primeros veranos, así como la reposición de aquellos ejemplares que se sequen en el plazo temporal en que las actuaciones permanezcan en funcionamiento.

En cualquier caso, el estudio ambiental estratégico y el instrumento de ordenación habrán de establecer la obligatoriedad en la implementación tanto de la batería de medidas para lograr la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero como en el incremento de capacidad de sumidero, así como los procedimientos mediante los que el titular de la actuación cuyo desarrollo habilite el instrumento de planeamiento urbanístico deba justificar su correcta ejecución.

Deberá, pues, motivarse debidamente que las nuevas infraestructuras y las emisiones de gases que lleven aparejadas, tanto en las obras de construcción, como durante la fase de funcionamiento, se compensen hasta el punto de que no sólo no se merme la capacidad de sumidero del ámbito, sino de que se incremente la misma hasta hacerla capaz de fijar las emisiones de carbono que se deriven de las nuevas infraestructuras y actividades que pretenden implantarse, así como al incremento de tráfico rodado que pudieren conllevar.

Deberá manifestarse la relación que debe haber entre el Plan Andaluz de Acción por el Clima (en adelante PAAC) , los Planes Municipales contra el Cambio Climático (en adelante PMCC) y el desarrollo del presente epígrafe dentro del Estudio Ambiental Estratégico del plan.

El Plan Municipal contra el Cambio Climático es el instrumento general de planificación local para mitigar los efectos negativos sobre el clima que los ayuntamientos debían tener antes del 13 de octubre de 2022, un año posterior a la aprobación del Plan Andaluz de Acción por el Clima como se establece en la Disposición adicional segunda de Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 17/25	

Para ello la Dirección General de Cambio Climático ha desarrollado una serie de herramientas y documentos que permiten tanto calcular la huella de carbono como desarrollar los PMCC. La referencia al PAAC y al PMCC permitirá en gran medida justificar el desarrollo del presente epígrafe.

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 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.

6.6. Economía Circular.

El artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía establece la Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación.

1. Las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico.

2. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

La ley modifica a la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental indicando que debe contemplarse desde la documentación inicial para iniciar el trámite del plan.

Entendiendo que la disposición adicional quinta de la Ley 3/2023 establece “las entidades locales, en ejercicio de sus competencias, que tengan o presten servicio a una población superior a

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 18/25	

cinco mil habitantes, deberán disponer de un plan local de economía circular aprobado en base a su artículo 9. En el caso de población igual o inferior a cinco mil habitantes, dicho plazo máximo será de cuatro años” entretanto el plazo de regularización expira, el presente instrumento deberá contemplar medidas coherentes con dicho artículo.

6.7. 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.

6.8. Medio Natural.

1 RELIEVE Y ESTRUCTURA DEL SUELO

Para optimizar los movimientos de tierras previstos en la ejecución de las obras se deberá utilizar el material procedente de algunas zonas para el relleno de otras, reduciéndose la utilización de materiales de relleno procedentes del exterior y contribuyendo a disminuir la cantidad de residuos generados.

Para evitar episodios accidentales de contaminación edáfica se delimitarán zonas controladas para la limpieza de la maquinaria y los vehículos implicados en las obras, cambios de aceite, etc. De no ser así estas operaciones se realizarán fuera del ámbito de actuación, en talleres autorizados. En caso de derrames accidentales, el suelo contaminado será retirado y será correctamente almacenado temporalmente hasta ser puesto a disposición de un gestor autorizado. Para evitar la pérdida de la capa fértil del suelo durante los trabajos de excavación o movimiento de tierras se extraerá una capa superficial de unos 30 cm, la cual será objeto de acopio para su posterior esparcimiento en los terrenos destinados a Espacios Libres (Zonas Verdes).

2 FAUNA

Las obras, construcciones o instalaciones deben respetar las limitaciones establecidas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como en la Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y la fauna silvestre.

No se incluye en el Documento Inicial Estratégico una valoración de la afección al Camaleón, cuando la superficie está inventariada por esta Consejería como propia del hábitat de esta especie. Por lo que el documento ambiental estratégico que se presentó deberá contener un estudio de los efectos ambientales en esta especie si se urbanizasen las parcelas objeto de este Plan Parcial, que incluya inventario ambiental, y las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquier efecto negativo.

Se deberá también establecer en el Plan que, en caso de aprobarse, *antes de proceder a la fase de realización de obras la empresa adjudicataria deberá contactar con una empresa o profesional cualificado en el manejo del camaleón que deberá solicitar a esta delegación la autorización*

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 19/25	

pertinente para el seguimiento y manejo de esta especie.

3 VEGETACIÓN

Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea. Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor de acuerdo con lo dictado en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

6.9. Vías Pecuarias.

En materia de aguas se estará a lo dispuesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de fecha 08/04/25, del que se extraen algunas consideraciones:

Consultada la documentación presentada, vista la clasificación de vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María, así como, la documentación obrante en esta delegación territorial, por la zona discurre la siguiente vía pecuaria:

11027020; COLADA DEL CEMENTERIO, atribuyéndole una anchura “irregular a determinar en el momento del deslinde”. Por Resolución de la Secretaría General Técnica de fecha 27/11/2007 (BOJA n.º 248 de 19/12/2007) se aprueba el deslinde en el tramo desde pisos del grupo San Isidro hasta el final con una anchura variable. Por Resolución de 20/02/2009 (BOJA n.º 56 de 23/03/2009), de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, se aprueba la desafectación parcial en los tramos comprendidos en las unidades de ejecución del PGOU UE PERI-CC Santa Clara y AR-Entorno de Santa Clara; consta la interposición de un recurso de alzada por parte de ADIF.



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 20/25	

6.10. Aguas.

En materia de aguas se estará a lo dispuesto en el informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de fecha 28/04/25, del que se extrae un breve resumen:

1. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El Ayuntamiento deberá:

- Acreditar una **concesión administrativa de aguas públicas** o solicitarla si no la tiene.
- Adjuntar el **título concesional** o, en su defecto, la **solicitud de concesión** al informe del planeamiento.
- Aportar información sobre:
 - Consumo anual previsto (m³/año).
 - Demandas comprometidas de otros planes no desarrollados.
 - Distribución temporal de consumos.
 - Origen de los recursos hídricos.
- Utilizar las dotaciones oficiales del **Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate**.
- Incluir medidas de **ahorro y eficiencia** del agua.
- Presentar certificado de la **empresa gestora del ciclo del agua** garantizando cobertura de la demanda.
- Aportar certificado de la **entidad supramunicipal** garantizando abastecimiento en alta.
- Incorporar campañas de concienciación y **prohibición de nuevos pozos ilegales**.

2. AGUAS SUBTERRÁNEAS

El Ayuntamiento deberá:

- Incluir en la documentación un **plano con los acuíferos y masas de agua subterránea** que puedan verse afectadas.
- Indicar el **estado cualitativo y cuantitativo** de estas masas de agua.
- Proponer **medidas de protección específicas** para evitar:
 - La sobreexplotación.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 21/25	

- La contaminación por nutrientes o intrusión salina.
- Prohibir cualquier actuación que **afecte negativamente a la calidad o cantidad** del agua subterránea.
- Identificar sobre plano:
 - **Pozos existentes**, zonas de captación para consumo humano y sus **perímetros de protección**.
- Incluir garantías de que no se producirán **impactos irreversibles** en los acuíferos.
- Aportar (si procede) un **estudio hidrogeológico** para evaluar impactos de las actividades previstas.
- **Prohibir la ejecución de nuevos pozos** dentro del ámbito.
- **Legalizar o clausurar** los pozos existentes.
- **Sellar todas las fosas sépticas** para evitar contaminación.
- Desarrollar un sistema adecuado de **evacuación de aguas pluviales** compatible con la protección del acuífero.

3. CICLO INTEGRAL DEL AGUA (Abastecimiento, saneamiento y depuración)

- Justificar la solución integral del ciclo urbano del agua, garantizando:
 - Calidad y cantidad del suministro.
 - Rendimiento y eficiencia de las redes.
- Incluir planos del abastecimiento (alta y baja), potabilizadoras, depósitos, etc.
- Representar redes de saneamiento, estaciones de bombeo, depuradoras y redes separativas.
- Garantizar que la **EDAR existente puede asumir los nuevos caudales y contaminantes** sin incumplir los límites.
- Si no fuera posible, prever nuevas instalaciones de depuración.
- Aplicar **medidas estructurales y no estructurales** para gestionar caudales pluviales (zanjas drenantes, pavimentos permeables, zonas verdes).
- Cumplir con el **RD 665/2023** sobre vertidos por desbordamiento en episodios de lluvia.
- En caso de drenajes freáticos durante obras, restituir las aguas al acuífero en su estado original, o solicitar autorización si no fuera viable.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 22/25	

7. 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.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública; y de las consultas previstas **será de 15 meses** desde la notificación al promotor del presente documento de alcance (de acuerdo con el artículo 38.4.).

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.k) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, 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, y deberá contener** ,de acuerdo con el artículo 38.5 :

- **Estudio Ambiental Estratégico.**
- **Documento de planeamiento.**
- **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.

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

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 23/25	

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 el **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EL CARACOL**, formulada por el **Ayuntamiento de EL PUERTO DE SANTA MARIA**.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente .

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-OSCAR CURTIDO NARANJO

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPFR9V9HQ73LW	PÁG. 24/25	

ANEXO I

- **Servicio de Urbanismo.**
- **Departamento de Vías Pecuarias.**
- **Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural . Sv DPH y Calidad de Aguas.**

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	01/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMKH6N96RK47REPF9V9HQ73LW	PÁG. 25/25	

N. Ref.: TOAO/JMPA Servicio de Urbanismo
S. Ref.: PLC/ECBG - Prevención y Control Ambiental
Asunto: Consulta Expte EAE/CA/008/24

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD,
MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL
Servicio de Protección Ambiental**
Pza. Asdrúbal 6 – 3ª pl.
11008- CÁDIZ

En relación con la consulta formulada relativa al expediente de evaluación ambiental estratégica ordinaria relativa al “PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EL CARACOL”, en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA le comunico lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido por los artículos 75.2.b y 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, “de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía” (*en adelante LISTA*), será durante la tramitación urbanística del instrumento de planeamiento, tras la aprobación inicial del mismo y durante el trámite de información pública, cuando esta Delegación Territorial elabore el informe en materia de ordenación del territorio y urbanismo que ha de emitir con carácter preceptivo. Dicho informe, tal y como se regula en el artículo 107 del Reglamento General de la citada Ley 7/2021, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (*en adelante RGLISTA*), se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista del contenido del documento de borrador de “Modificación Puntual del Planeamiento General” aportado se le traslada lo siguiente, al considerarse relevante para una mejor adecuación de la propuesta a la normativa urbanística vigente:

- En general se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria primera (apartado a), párrafo 2º), en cuanto al régimen de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) y en la Disposición final quinta, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio (LISTA), en lo relativo al trámite de evaluación ambiental.

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático
11071 – Cádiz

T: 956006300
dt.cadiz.cfatv@juntadeandalucia.es



MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ OSSORIO		20/11/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAM4Z8RLGM8NB7FN2GST75CRT97	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- También se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda (apartado 1) y Tercera (apartado 3), del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) (RGLISTA), en lo relativo a las modificaciones de la ordenación urbanística detallada.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: M.^a Teresa Ortega Álvarez-Ossorio

MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ OSSORIO		20/11/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAM4Z8RLGM8NB7FN2GST75CRT97	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Remitente:	DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS
Destinatario:	DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO A SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, RELATIVA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EL CARACOL, TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PROVINCIA DE CÁDIZ

Con relación al expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos a Vd. lo siguiente:

@cervo: 24VP1282
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
C.I.F.: P1102700J
Ref.Externa: EAE/CA/008/24
Ter. Municipal: EL PUERTO DE SANTA MARÍA
Procedimiento: INFORME SECTORIAL VÍAS PECUARIAS (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, -BOJA 87/1998, de 4 de agosto- [RVP]*)

HECHOS:

- I. En fecha 06/11/2024 tiene entrada una petición de informe en materia de vías pecuarias por parte del Departamento de Prevención y Control Ambiental, con relación a una solicitud por parte del AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CIF P1102700J, de evaluación ambiental estratégica relativa al Plan Parcial de Ordenación Transformación Urbanística El Caracol, de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz.
- II. Según la documentación presentada, *la ordenación propuesta respeta la trama esencial planteada por el PGOU y pretende su adecuación a la realidad existente ajustando ciertos diseños de la trama urbana [...]. El objetivo fundamental busca la compleción de un vacío urbano relevante, localizado junto a la Ronda del Ferrocarril. Se considera una actuación de gran trascendencia para favorecer la integración en el modelo de ciudad de este ámbito de la periferia de El Puerto de Santa Maria, evitando su dependencia funcional de las áreas centrales de la ciudad y permitiendo la recuperación del espacio publico como ámbito de convivencia y relación ciudadana.*

Vistos los citados hechos se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Según establece el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, modificado por la Disposición final cuarta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y Urbanismo, las vías pecuarias podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como **suelo no urbanizable de especial protección** o integrarse en el **sistema general de espacios libres** del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la comunidad Autónoma de Andalucía.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e: dpviapec.sg.dtca.csmaea@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ	08/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPMYPEQP2ZP7JVPLM9HTYKZ5W9	PÁG. 1/3	



2. En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos y actividades específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.
3. En el caso de que, como consecuencia de la ordenación del territorio, fuera necesaria la alteración del trazado de alguna vía pecuaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del reglamento, se tendrá que contemplar un **trazado alternativo** a la misma y su forma de ejecución. En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado 1 del artículo 39 del RVP.
4. Los trazados alternativos que en su caso se establezcan estarán representados en una cartografía a escala 1:2.000 además de incluir las coordenadas UTM referidas al huso 30, y relativas al sistema de referencia ETRS89 que los delimiten.
5. En relación a los supuestos de **enajenabilidad de terrenos sobrantes y/o desafectados**, tendrán la consideración de bienes patrimoniales de la Junta de Andalucía y en su destino prevalecerá el interés público y social, de acuerdo al artículo 10 de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias[LVP]. Respecto a la usurpación de los tramos de vías pecuarias desafectadas será de aplicación lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tal y como establece el RPV en su artículo 31.8.
6. Consultada la documentación presentada, vista la clasificación de vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María, así como, la documentación obrante en esta delegación territorial, por la zona discurre la siguiente vía pecuaria:
 - 11027020; COLADA DEL CEMENTERIO, atribuyéndole una anchura “irregular a determinar en el momento del deslinde”. Por Resolución de la Secretaría General Técnica de fecha 27/11/2007 (BOJA n.º 248 de 19/12/2007) se aprueba el deslinde en el tramo desde pisos del grupo San Isidro hasta el final con una anchura variable. Por Resolución de 20/02/2009 (BOJA n.º 56 de 23/03/2009), de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, se aprueba la desafectación parcial en los tramos comprendidos en las unidades de ejecución del PGOU UE PERI-CC Santa Clara y AR-Entorno de Santa Clara; consta la interposición de un recurso de alzada por parte de ADIF.



2/3



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e: dpviapec.sg.dtca.csmaea@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	08/04/2025
	AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPMYPEQP2ZP7JVPLM9HTYKZ5W9	PÁG. 2/3



Analizada la documentación presentada, relativa al Plan Parcial de Ordenación Transformación Urbanística El Caracol, de El Puerto de Santa María, se concluye que no parece haber afección sobre el dominio público pecuario por lo que, en lo que respecta a las funciones encomendadas al departamento de Vías Pecuarias, **INFORMA FAVORABLEMENTE**, supeditado al cumplimiento de los puntos anteriormente expuestos.

Lo cual se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

EL ASESOR TÉCNICO
DE VÍAS PECUARIAS
Agustín Noguera Sánchez
(Firmado electrónicamente)

EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
José Manuel García Barranco
(Firmado electrónicamente)

3/3



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e: dpviapec.sg.dtca.csmaea@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO AGUSTIN NOGUERA SANCHEZ	08/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmPMYPEQP2ZP7JVPLM9HTYKZ5W9	PÁG. 3/3



INFORME EN MATERIA DE AGUAS EN EL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA “EL CARACOL” PP-NO-04, T.M. EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ (CA11027-P-24.055).

1. JUSTIFICACIÓN:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 117.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) en relación con el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se somete el documento “ Plan Parcial de Ordenación Transformación Urbanística EL CARACOL PP-NO-04” y el Documento Inicial Estratégico, en el término municipal de El Puerto de Santa María a consulta a las administraciones públicas afectadas.

2. ANTECEDENTES:

PRIMERO: El planeamiento general vigente en el municipio de El Puerto de Santa María, tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2012), de fecha 28 de octubre de 2019, dictada en el procedimiento ordinario número 98/2014 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda-Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), vuelve a cobrar vigencia el planeamiento anterior: el Plan General Municipal de Ordenación, en adelante PGMO 1992, aprobado definitivamente por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el pleno de este Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm. 180 de 17/09/09).

SEGUNDO: Con fecha 6 de noviembre de 2024, se recibe en el Servicio de DPH y Calidad de Aguas, petición de informe desde el Servicio de Protección Ambiental, en el trámite de EAE del Plan Parcial de Ordenación Transformación Urbanística “EL CARACOL” PP-NO-04 en el t.m. de El Puerto de Santa María.

Plaza de la Constitución nº 3, 11008 - Cádiz

Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

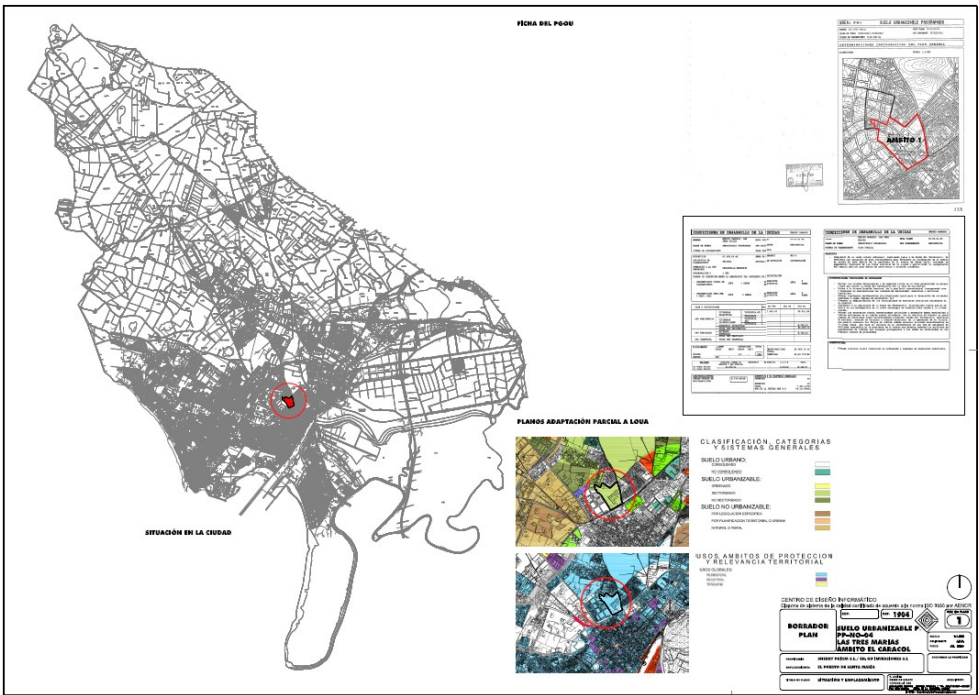


ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

LOCALIZACIÓN:

Los terrenos objetos de este plan se encuentran ubicados en la zona Noroeste de la ciudad. Antiguamente en este ámbito existían canteras y actualmente sólo existen unos edificios antiguos (tipo cortijo que serán demolidos)) y vegetación autóctona.

El suelo del ámbito de actuación está clasificado como urbanizable sectorizado y tiene una extensión superficial de 87.562,45 m² con una previsión máxima de viviendas a ejecutar de 555 unidades. Los linderos del ámbito de actuación son : al Norte la calle Palmera y fondos de saco de las calles: Mendoza, Acapulco y Avda República Argentina, al sur la Avda Sanlúcar, al oeste Avda Valencia y al este la calle Carmen Valenzuela.

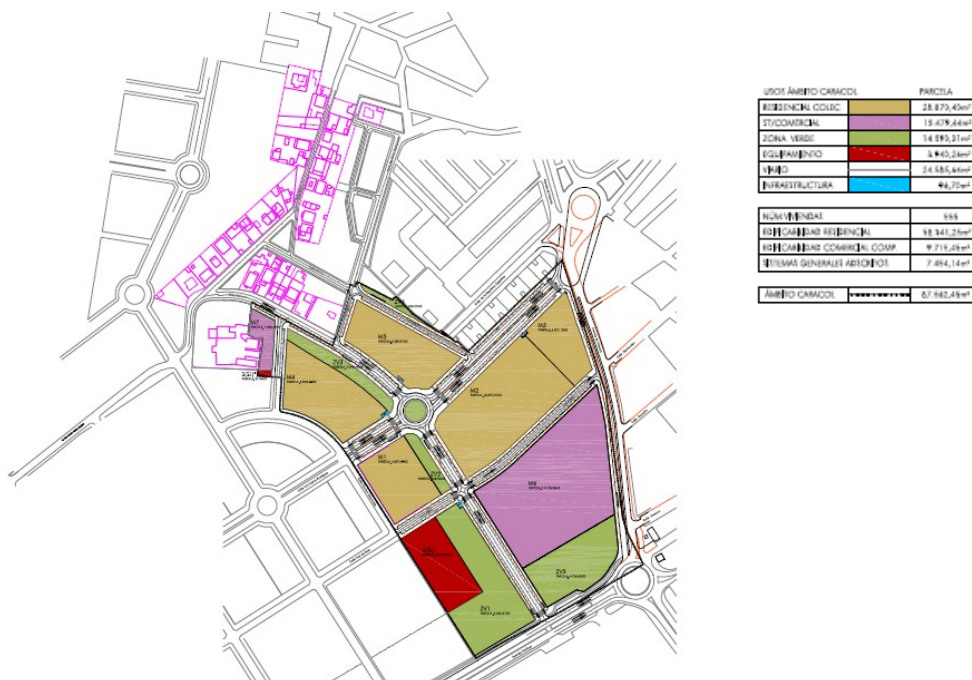


OBJETO:

El objeto del plan parcial es delimitar y establecer una ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del denominado ámbito EL CARACOL, de acuerdo a las determinaciones recogidas en el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN de EL Puerto de Santa María, aprobado definitivamente por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 diciembre de 1991 (BOJA núm 114 de 31/12/91).



Se proponen cuatro alternativas de las cuales es elegida la alternativa número 3 que plantea una ordenación a partir de una estructura viaria que responde a los viarios existentes en el perímetro a las que este ámbito puede conectarse de manera ordenada y jerarquizada según la realidad de las infraestructuras.



3.- INFORME:

Se valoran los documentos aportados: Borrador del Plan de Reforma Interior, Documento Inicial Estratégico y Planimetría.

3.1.- AFECCIÓN A DPH Y ZONAS INUNDABLES:

En el ámbito de desarrollo no existe afección al DPH ni a las zonas de servidumbre, policía y zonas inundables asociadas al mismo.

Según el Plan Hidrológico de la Demarcación:

- El ámbito se ubica sobre la masa de agua subterránea catalogada en el Plan Hidrológico de la Demarcación como ES063MSBT0620100 Sanlúcar-Chipiona-Rota-Pto. de Sta. María, formada por dos unidades acuíferas. La actuación se localiza sobre el acuífero del Puerto de Santa María, que es un acuífero libre y detrítico, que se recarga fundamentalmente por infiltración del agua de lluvia. La masa de agua se encuentra en mal estado, con mal estado químico debido a intrusión o contaminación salina y contaminación por nutrientes (de fuente difusa, agricultura).
- Afecta a la medida frente presiones significativas GB-3051-C: Mejora de agrupación de vertidos y EDAR de El Puerto de Santa María.
- No está en zona sensible.
- Se encuentra dentro de la Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos denominada ES61_ZONA3 Valle del Guadalete.
- En cuanto a la vulnerabilidad intrínseca de la masa de agua subterránea sobre la que se ubica el uso, al tratarse de un acuífero detrítico se aplica el método DRASTIC y resulta que el uso se desarrolla en zona catalogada de vulnerabilidad intrínseca moderada.
- No afecta a captaciones para agua potable según el PH.
- No afecta a otras zonas protegidas.

Aguas Subterráneas.

En relación con las masas de aguas subterráneas, 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. 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. Se recuerda 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.

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Respecto a las aguas subterráneas que puedan verse afectadas en su cantidad y calidad por las actividades previstas en el planeamiento, si fuera el caso el planeamiento deberá incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, prohibiendo aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Debe incluirse en la documentación como medida específica la prohibición de la ejecución de pozos de agua en el ámbito de crecimiento, debiendo legalizarse los existentes o clausurarse y se sellarán todas las fosas sépticas existentes para evitar la sobre explotación de dicho acuíferos y contaminación de este, así como el desarrollo de un sistema de evacuación de agua pluviales.

Deberá tenerse en cuenta los posibles efectos de los cambios del sector sobre las aguas superficiales y subterráneas, y adoptarse medidas tanto respecto a la evacuación de aguas pluviales como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

3.2.- 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 Guadalcaén 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 vigente.

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.

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 en el Puerto de Santa María, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor, debiendo utilizar las dotaciones de agua establecidas en el correspondiente Plan Hidrológico de la Demarcación, además de proponer medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

La dimensión del crecimiento propuesto debe fundamentarse sobre parámetros demográficos, necesidades de la población, parque de viviendas, usos productivos y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente como se establece en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Las demandas de incrementos de recursos hídricos no pueden convertirse en demandas ilimitadas por cuanto los recursos hídricos tampoco son ilimitados. El Plan Hidrológico de la Demarcación 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 dicho Plan.

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Considerando lo anterior, es necesario cumplir en relación con la disponibilidad de recursos hídricos del Término Municipal de El Puerto de Santa María:

- El Ayuntamiento debe disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender la demanda urbana del municipio.
- Si el ayuntamiento no dispone de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas debe regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.
- La solicitud de informe en materia de aguas del Ayuntamiento, regulada en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En el caso que se de la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe al planeamiento urbanístico la solicitud de concesión.
- Si se prevén incrementos de la demanda de agua para cualquier uso deberá incluirse la siguiente información:
 1. Consumos anuales de agua bruta previstos para atender los nuevos crecimientos, expresados en m3/año.
 2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m3/año.
 3. Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
 4. Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas.
- Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.
- Para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos debe adjuntarse la información requerida la tabla adjunta al presente informe.
- Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.
- Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad. También se deberá aportar certificado de la Entidad supramunicipal garantizando el abastecimiento en alta del ámbito de crecimiento.
2. En la Normativa Urbanística 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.
3. 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.
4. En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar 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.

TABLA DE RECURSOS HÍDRICOS

1.- INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Fecha registro solicitud:		
Abastecimiento individual o conjunto		
Informes de agua del municipio anteriores		
Títulos de los aprovechamientos del municipio (indicar EXP AGUACERO)		
DATOS NUMÉRICOS	AÑO ACTUAL	AÑO HORIZONTE
Población permanente (censada y residente)		
Población estacional o turística		
Población equivalente		
Número de viviendas principales y secundarias		
Dotación (l hab eq/día)		
Consumo de agua (real y prevista)		
Recursos utilizados o a utilizar:		
* Superficiales o reguladas.		
* Subterráneas.		
* Otras (indicar cuál).		

3.3- CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):

En la documentación presentada se expone:



2.4.2. ESTADO ACTUAL REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

En relación a las redes exteriores estas se componen de las redes de abastecimiento y saneamiento del municipio y además todo el perímetro cuenta con las redes eléctricas y de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas de diferentes operadores.

2.4.2.1. RED DE SANEAMIENTO.

Red de Aqualia en mallado de todo el perímetro del ámbito. Se adjunta planimetría.

2.4.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Red municipal de Aqualia en mallado de todo el perímetro del ámbito. Se adjunta planimetría.

A continuación, se exponen las consideraciones en relación con el ciclo integral del agua necesarias para el desarrollo del plan parcial y que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente a la aprobación inicial de dicho planeamiento:

Abastecimiento de aguas

- Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.
- La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse 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. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 8/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.
- La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

Saneamiento y depuración

- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. La escala de los planos será función del planeamiento: general o de detalle. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.
- Con relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega y el caudal máximo previsible.
- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjias drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.
- Toda aglomeración debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma.
- El plan no conlleva la realización de vertidos de aguas residuales al DPH, puesto que se prevé la conexión a la red de saneamiento municipal de El Puerto de Santa María, por lo que el proyecto no está sometido a Autorización de Vertidos conforme al Decreto 109/2015.

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- En cuanto a la depuración, no se han estimado los caudales y las cargas contaminantes generadas y los incrementos de carga previsibles interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. Del análisis de la DAV del año 2023 se desprende que en términos anuales, el cumplimiento para cada parámetro del 95% de los valores puntuales; el 95% de los valores medios diarios y el 90% de los valores medios mensuales para el parámetro:
 - DBO5: incumple, 37,5 % de cumplimiento de valores medios mensuales por EC (15 superaciones de 24 resultados totales) y 4,93 % de cumplimiento por laboratorio propio (347 superaciones de 365 resultados totales).
 - DQO: incumple, 87,5 % de cumplimiento de valores medios mensuales por EC (con 3 superaciones de 21 resultados totales) y 66,85 % de cumplimiento por laboratorio propio (1221 superaciones de 365 resultados totales, todas ellas de laboratorio propio).

Por todo lo anteriormente expuesto, se deberán tomar las medidas necesarias para cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la autorización de vertidos.

- La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa suministradora 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 al dominio público hidráulico, en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.
- Dado que recientemente se ha aprobado el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá justificarse el cumplimiento del apartado ciento cuarenta y siete del artículo 1 por el que se modifica el Artículo 259 ter del R.D. 849/1986: "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia", así como del apartado ciento cuarenta y ocho del mismo artículo que añade un artículo 259 quater: "Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia", y el ANEXO XI: "Norma técnica básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia". En este sentido, al proponer un nuevo sistema de evacuación de las aguas pluviales con un nuevo punto de vertido, habrá que tener muy presente lo establecido en la mencionada modificación del artículo 259 ter. en su punto primero: "los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes".
- Si durante las obras de excavación para la instalación de las conducciones se hubiesen de evacuar aguas de drenaje, el promotor habrá de atenerse a lo recogido en el artículo 47.8 de la Orden de 9 de octubre de 2023, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

698/2023, de 18 de julio: "Artículo 47.8. -Los caudales procedentes de obras de drenaje en construcciones situadas por debajo del nivel freático deberán ser restituidos a la masa de agua de la que proceden en las mismas condiciones de calidad, no considerándose por tanto ni recarga artificial ni vertido. En caso de que se pretenda un uso privativo de dichos caudales, se estará a lo previsto en la legislación de aguas y el presente plan hidrológico".

- En caso de que las aguas freáticas no tengan la calidad adecuada, se deberá tramitar la correspondiente autorización de vertido.

3.4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- 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 Plan, 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.
- Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

El Jefe de Servicio de DPH y Calidad de Aguas

Fdo.: Antonio Gómez Ferrer

ANTONIO GOMEZ FERRER		28/04/2025	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	BndJA97MGL68YZVWHG7C53VU5EETN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	