

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR VILLANUEVA NORTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUERTO REAL (CÁDIZ).

EXPTE. EAE- 12/2016

### 1. ANTECEDENTES

En fecha 3 de octubre de 2016 tuvo entrada en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR VILLANUEVA NORTE, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

En fecha de 10 de octubre de 2016 fué emitida por esta Delegación Territorial, Resolución de admisión a trámite de la solicitud.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR VILLANUEVA NORTE se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, analizada la documentación presentada, integrada por el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico, y efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, se formula el presente Documento de Alcance.

### 2. OBJETO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El objeto del Plan de Sectorización es el cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, en el sector Villanueva Norte, con uso global turístico y uso compatible el residencial de baja densidad en cuantía no superior al 20 % de la superficie construida de la actuación turística. Se propone la obtención de una oferta plazas turísticas a razón de 24 uds/ha y la creación de

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz  
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	1/7

equipamientos docentes y de interés público – social, espacios libres y una nueva red viaria de carácter general.

### 3. CONSULTAS REALIZADAS PARA LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE

Fueron efectuadas consultas a las siguientes administraciones y personas interesadas:

- Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Cultura Turismo y Deporte en Cádiz.
- Delegación Territorial de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Cádiz.
- Asociación ecologista AGADEN.
- Asociación ecologista ECOLOGISTAS EN ACCIÓN

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, así como de aquellos Servicios de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, que tienen carácter preceptivo y vinculante por así determinarlo la legislación sectorial de aplicación (Oficina de Ordenación del Territorio, Dominio Público Hidráulico y Vías Pecuarias).

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

De acuerdo con lo recogido en el Anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico que se redacte contendrá al menos:

#### 4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

Código:640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	2/7

- 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, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

#### 4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

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

#### 4.3. Identificación y valoración de impactos:

- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando 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 (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz  
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	3/7

c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

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

a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.

b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

4.5. Plan de control y seguimiento del planeamiento:

a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.

b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

## 5. DETERMINACIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS A TENER EN CUENTA PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### 5.1 Aguas

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	4/7

de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 17 de enero de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

### 5.2 Vías Pecuarias

Conforme a la planimetría presentada se observa que hay un vial con aparcamientos que irían a lo largo de la Cañada del Camino de Medina por venta Catalana, y dos viales que cruzan las vías pecuarias Cordel segundo de servidumbre y Cordel tercero de servidumbre. Siendo dichas infraestructuras incompatibles con el tránsito por las vías pecuarias y con el desarrollo de los usos compatibles y complementarios a éstas, deberán solventarse dichas afecciones.

Conforme al Reglamento de Vías Pecuarias, aprobado por Real Decreto 155/1998, de 21 de julio, en referencia a afecciones de obras públicas sobre terrenos de vía pecuaria: *si del proyecto de ejecución de cualquier obra pública se derivase la imposibilidad del mantenimiento de una vía pecuaria en su naturaleza y configuración actuales, la Administración actuante deberá garantizar un trazado alternativo.* En cuanto a los cruces con carreteras: *se facilitarán suficientes pasos, al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad.*

### 5.3 Vivienda

El número de viviendas protegidas y la superficie edificable deberá cumplir el mínimo exigido por el art. 10.1.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito.

De acuerdo con el art. 18.3.c) de la LOUA, se deberá especificar los plazos para inicio y terminación de las viviendas protegidas.

Deberá presentar la localización, calificación de uso pormenorizado y porcentaje previsto de cada una de las categorías de vivienda protegida, reservando de forma obligatoria el 25% de las viviendas de cada promoción a destinatarios con rentas inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el art. 54.2.b) de la LOUA, modificado por el art. 21 de la Ley 2/2012, el 10 % de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria, deben destinarse a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM, debe materializarse necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

Igualmente, en relación con el desarrollo sostenible y el objetivo de mejorar la calidad de vida de la zona, se deberá favorecer la mayor disposición posible de fachadas con orientación sur, lo que mejoraría las condiciones de demanda energética y propuestas bioclimáticas de desarrollo.

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	5/7

### 5.4 Calidad del aire

5.4.1- Conforme a lo dispuesto en los artículos 5.1 y 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el Plan de Sectorización deberá incorporar la delimitación de la zonificación acústica del municipio en la zona de afección de dicho Plan.

5.4.2.- El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener una valoración del impacto acústico de la actuación. A tal efecto, se presentará un Estudio Acústico según prevé el artículo 43 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero. Su contenido mínimo se ajustará a lo dispuesto en la Instrucción Técnica 3 de dicho Decreto y será realizado por personal técnico competente, según definición contenida en el artículo 3 del Decreto 6/2012.

### 5.5 Contaminación lumínica

A la instalaciones de alumbrado exterior les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio, de 2007, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Por delegación de firma:

(Resolución del 4 de noviembre de 2015 )

El Jefe de Servicio de Protección Ambiental.

Fdo .: Ramón Bravo López.

ÁNGEL ACUÑA RACERO

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	640xu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	6/7

### ANEXO I

Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.

Informe de Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.

Informe de la Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.

Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz.

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Cádiz.

Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Cádiz.

Código:64oxu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	18/01/2017
ID. FIRMA	64oxu7840GUTCTnMG7Tb9WB5KwMoUy	PÁGINA	7/7