

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/36/2017

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 05/10/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómico mediante la citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	1/8

procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 29 de septiembre de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO", en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 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*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 5 de octubre de 2017, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO".

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, como órgano ambiental, sometió el Plan Especial y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental.



Código:640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	2/8

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda y Carreteras)		05/10/2017	15/12/2017
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte (Cultura)		-	03/11/2017
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte (Turismo)		05/10/2017	-
Ecologistas en Acción		05/10/2017	20/11/2017
AGADEN		05/10/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv. Gestión del Medio Natural	05/10/2017	07/11/2017
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Dpto. Vías Pecuarias	05/10/2017	23/03/2018
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv. Dominio Público Hidráulico	18/10/2017	25/10/2017

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El PERI del ARI-14 “Caballo Blanco” tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, mediante la ordenación detallada y completa del área de Suelo Urbano No Consolidado Área de Reforma Interior ARI-14 “Caballo Blanco”, del Área de Reparto AR-SUNC-26. El sector que determina el Plan General es un Sector Residencial - Servicios Terciarios: Establecimientos Hoteleros.

En la ficha de planeamiento se propone desarrollar el ARI mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, sin sistema de actuación previsto y programado para el Primer Cuatrienio.

En la citada ficha se proponen los siguientes criterios y objetivos, dentro de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

- Conformar un área de centralidad en el ámbito de Valdelagrana, mediante la implantación de funciones turísticas.
- Promover la transformación de las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco, apostando por su correcta integración en el entorno urbano.
- Preservar las masas forestales existentes.
- Potestativamente se podrá configurar su oferta residencial recayente sobre la calle Jaén.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	3/8

- Las dotaciones públicas se establecerán como consecuencia de la previsión por el Plan Especial de una oferta residencial.

Será el Plan Especial el que planifique el terreno acorde con los usos y especificaciones previstos para él y que se desprenden de la propia ficha del PGOU. Se califica el suelo, se regulan los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito y la distribución de la Máxima Edificabilidad entre éstos, así como se establece la ordenación conjunta del volumen edificatorio (posición dentro del área, máxima ocupación, alturas propuestas) e integración de las masas forestales de interés en los espacios libres de las parcelas, siempre con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que le asigna el PGOU, así como las cautelas establecidas en la legislación sectorial que le resulta de aplicación.

Objetivos específicos:

- Promover la transformación de las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco como uso Hotelero, apostando por su correcta integración en el entorno urbano.
- Concretar los usos pormenorizados y la distribución máxima de la edificabilidad entre éstos. Promover una nueva oferta residencial recayente sobre la C/ Jaén.
- Establecer una ordenación detallada del nuevo volumen edificatorio (posición, altura, máxima ocupación) preservando las masas forestales existentes.
- Preservar las zonas arboladas más densas para su uso como Sistema de Espacios Libres, estableciendo la interconexión entre la Avda. de Madrid y la C/ Jaén.
- Establecer las Dotaciones Públicas como consecuencia de la previsión de una oferta residencial, vinculada al Sistema de Espacios Libres propiciando su accesibilidad e interconexión entre la Avda. de Madrid y la C/ Jaén.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.



Código:640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	4/8

5.1. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 7 de noviembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I del presente Informe Ambiental.

De acuerdo con el mismo, la zona propuesta se incluye dentro del hábitat del camaleón, especie catalogada de interés especial por la Ley 8/2003 de flora y fauna, uno de cuyos principales problemas de conservación es la compartimentación de su hábitat, por lo que el diseño de las actuaciones previstas en el nuevo uso del suelo pueden contribuir a su mantenimiento o por el contrario a su aislamiento. En este sentido en el diseño de las zonas ajardinadas se debe tener en cuenta las directrices aplicables a planes urbanísticos que afecten a hábitats del camaleón común.

La traslocación de ejemplares es una medida conveniente e inevitable para aquellas parcelas que van a sufrir una transformación total o parcial. Esta medida será de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en donde haya camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno (construcción de urbanizaciones, campos de golf, etc.).

Las traslocaciones deberán realizarse previa autorización y con el siguiente condicionado:

Previamente a las obras se procederá al cerramiento del área de actuación mediante barrera de plástico o aluminio galvanizado con una altura mínima de 30 - 40 cm y al menos otros 20 cm bajo tierra de forma que se impida la entrada de nuevos camaleones a la zona de actuación.

Posteriormente se procederá en la zona de actuación y durante al menos dos noches a la localización y captura de los camaleones presentes mediante el uso de focos. Los camaleones localizados serán inmediatamente trasladados a nuevas parcelas, previamente determinadas por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta delegación, en zonas próximas a la de actuación que reúnan características adecuadas para ello y tengan garantizada su conservación a largo plazo.

Las referidas actuaciones sólo podrán ser realizadas por personas con experiencia acreditada en el manejo de esta especie las cuales deberán obtener autorización nominal y expresa de esta delegación para cada traslocación.



Código:640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	5/8

5.2. EN MATERIA DE CULTURA.

Se deberá tomar en consideración las determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz, de fecha 3 de noviembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I.

6. PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	640xu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	6/8

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

ÁNGEL ACUÑA RACERO



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	64oxu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	7/8

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Departamento de Vías Pecuarias.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Vivienda.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Carreteras.
- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz. Departamento de Protección del Patrimonio Histórico.
- Sugerencias de Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	11/04/2018
ID. FIRMA	64oxu722VZMM0GIs7Vj50F/S5TZsy+	PÁGINA	8/8

Ntra. Ref.:	193/SGMN/17	Fecha:	31/10/2017
Su. Ref.:	EAEs 36/2017		
ASUNTO:	PERI ARI-14 CABALLO BLANCO (El Pto de Sta María)		
Remitente:	Servicio de Gestión del Medio Natural. Dpto. Geo y Biodiversidad		
Destinatario:	Servicio de Protección Ambiental. Dpto. de Prevención y Control		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este servicio en que se continúe su tramitación toda vez que la modificación puntual propuesta no supone afecciones a montes públicos, georrecursos, ecosistemas. Sin embargo, la zona propuesta se incluye dentro del hábitat del camaleón. Una de los principales problemas del camaleón, catalogada de interés especial por la Ley 8/2003 de flora y fauna, es la compartimentación de su hábitat por lo que el diseño de las actuaciones previstas en el nuevo uso del suelo pueden contribuir a su mantenimiento o por el contrario a su aislamiento. En este sentido en el diseño de las zonas ajardinadas se debe tener en cuenta las directrices aplicables a planes urbanísticos que afecten a hábitats del camaleón común.

La traslocación de ejemplares es una medida conveniente e inevitable para aquellas parcelas que van a sufrir una transformación total o parcial. Esta medida será de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en donde haya camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno (construcción de urbanizaciones, campos de golf, etc.).

Las traslocaciones deberán realizarse previa autorización y con el siguiente condicionado:

Previamente a las obras se procederá al cerramiento del área de actuación mediante barrera de plástico o aluminio galvanizado con una altura mínima de 30 - 40 cm y al menos otros 20 cm bajo tierra de forma que se impida la entrada de nuevos camaleones a la zona de actuación.

R. 7/11/17



Posteriormente se procederá en la zona de actuación y durante al menos dos noches a la localización y captura de los camaleones presentes mediante el uso de focos. Los camaleones localizados serán inmediatamente trasladados a nuevas parcelas, previamente determinadas por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de esta delegación, en zonas próximas a la de actuación que reúnan características adecuadas para ello y tengan garantizada su conservación a largo plazo.

Las referidas actuaciones sólo podrán ser realizadas por personas con experiencia acreditada en el manejo de esta especie las cuales deberán obtener autorización nominal y expresa de esta delegación para cada traslocación.

EL ASESOR TÉCNICO DE
GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD,
Fdo.: Federico L. Sobol Aguirre

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

COMUNICACIÓN INTERIOR



NOTA INTERIOR

REMITENTE: DEPARTAMENTO VÍAS PECUARIAS

DESTINATARIO: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Asunto.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" (EAEs 37/2017)

Expediente.- VP/251/2018

En relación con su solicitud de informe sobre la evaluación ambiental estratégica (EAE) relativa al Plan Especial de reforma interior ARI-14 "Caballo Blanco", en el término municipal de El Puerto de Santa María le comunicamos lo siguiente:

1.- La localización y descripción urbanística del ámbito se describe en el documento de la siguiente forma: "El Plan Especial de Reforma del ARI-14 "Caballo Blanco", es coincidente con la parcela de las antiguas instalaciones del Hotel Caballo Blanco, en la zona de Valdelagrana."

"El PGOU de El Puerto de Santa María clasifica este suelo como Urbano No Consolidado y lo incluye dentro del Área de Reforma Interior ARI-14 "Caballo Blanco", del Área de Reparto AR-SUNC-26.

El sector que determina el nuevo plan es un Sector Residencial - Servicios Terciarios: Establecimientos Hoteleros.

En la ficha de planeamiento se propone desarrollar el ARI mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, sin sistema de actuación previsto y programado para el Primer Cuatrienio."

La delimitación exacta del ámbito de actuación se recoge en los planos correspondientes de la documentación gráfica:



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

Código:640xu7113T9FD6s1zUT3ELeAK2Es1x.

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

FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	23/03/2018
ID. FIRMA	640xu7113T9FD6s1zUT3ELeAK2Es1x	PÁGINA	1/2

R-23/03/18 - Angel

2.- En cuanto a la identificación y representación de las vías pecuarias, una vez consultada la Clasificación de las vías pecuarias del término municipal del Puerto de Santa María, aprobada por O.M. de 09/03/1931, se comprueba que el ámbito podría afectar a la siguiente vía pecuaria clasificada:

- **Cordel de Puerto Real.** Anchura legal: 37,61 metros. Tramo sin deslindar que se describe en la clasificación: "...Continúa el Cordel que se describe sobre la citada carretera de Cádiz atravesando el coto del Excmo. Sr. Conde de Valdelagrana y saliendo al término de Puerto Real por el Puente de San Pedro."

Esta vía pecuaria no ha sido representada en los planos del Plan Especial, sin embargo si aparece representada en los planos del anexo de vías pecuarias del PGOU, por lo que debería al menos haberse representado o indicar su trazado.

No obstante y atendiendo a su clasificación, tras examinar ortofotos antiguas, parece que la vía pecuaria quedaría excluida del ámbito aunque limitando con la misma. Dado que transcurre por la antigua carretera de Cádiz, debería el límite del ámbito colindante separarse al menos 18,8 metros (la mitad de la anchura de la vía pecuaria) desde el eje de dicha carretera, en aras de proteger el dominio público pecuario, premisa que parece cumplir. Además, en la actualidad la totalidad del ancho de la vía pecuaria se encontraría ocupado tanto por la Avenida de Madrid como por la Avenida Valdelagrana, habiéndose producido una mutación demanial tácita, con unos usos incompatibles con los de la vía pecuaria (exceptuando el carril bici y las aceras que permiten usos compatibles con las vías pecuarias).

En base a lo anterior, y sin perjuicio de lo que un futuro deslinde pudiera determinar, desde este Departamento no existe inconveniente al desarrollo del sector, dado que no supondrá afección ni alteración a la vía pecuaria distinta a la actualmente existente.

LA JEFA DE DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS

CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL



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

Código:640xu7113T9FD6s1zUT3ELeAK2Es1x.

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

FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	23/03/2018
ID. FIRMA	640xu7113T9FD6s1zUT3ELeAK2Es1x	PÁGINA	2/2

Nº CA11027/P/17.026	Fecha: 20 de Octubre de 2017
Su Ref.: EAEs 36/2017	

ASUNTO:	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).
---------	--

Remitente:	JEFE DE SERVICIO DE DPH Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario:	JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Especial de Reforma Interior ARI-14 "CABALLO BLANCO" en El Puerto de Santa María, una vez examinada la documentación técnica aportada y consultada la información de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación y el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la cuenca del Río Guadalete, se comunica que no existe afección en las competencias en materia de este servicio.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Fdo.: Jose Mª Arenas Cabello

R 25/10/2017
AJR

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:64oxu935PWSVWRhWLnz3SW3t6gVduS. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu935PWSVWRhWLnz3SW3t6gVduS	PÁGINA	1/1

JUNTA DE ANDALUCÍA

RECEPCION	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	15 DIC 2017 6202 19468	
	Registro General Delegación Territorial	3 Hora Cádiz

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA Delegación Territorial de Cádiz

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	15 DIC. 2017	
	REGISTRO GENERAL DELEGACIÓN TERRITORIAL	3 4101 - 20134 CÁDIZ

Fecha: 14 de diciembre de 2017

Ref.: Secretaría General

Asunto: **Plan especial de reforma interior ARI-14
"Caballo Blanco" en el Puerto de Sta. M.^a**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz

ASUNTO: Plan especial de reforma interior ARI-14 "Caballo Blanco" en el Puerto de Santa María.

Con fecha 6 de octubre de 2017 tuvo entrada en esta delegación territorial una solicitud sobre posibles incidencias con respecto al asunto de referencia.

Le adjuntamos los informes elaborados por los servicios de Vivienda y Carreteras.

LA SECRETARIA GENERAL DE FOMENTO Y VIVIENDA

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO", en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 6 de octubre de 2017, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO", en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

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

E.A.E. s - 36.17 P.E.. REF. INT.ARI-14 CABALLO BLANCO.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/1a918568c1493b1faa4c095568ac6536>

1. Ámbito, objeto y determinaciones urbanísticas del Plan Especial ARI-14 "CABALLO BLANCO":

Ámbito:

El suelo delimitado como SECTOR ARI-14 se encuentra en la zona de Valdelagrana, enclavada entre la desembocadura del Río Guadalete y la Playa de Levante. Se ubica en la Avda. de Madrid, (N-IV), en una zona residencial donde predominan las viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría como residencia vacacional. La parcela se encuentra a unos 1.000m de la costa a la que se accede directamente a través de la Avda. de la Paz, uno de los viarios principales de Valdelagrana y al que la finca presenta uno de sus linderos.

En la parcela del Sector ARI-14 se encuentran las instalaciones y edificaciones del antiguo Hotel Caballo Blanco, construido en el año 1962 y explotado en sus orígenes por la cadena Meliá. La vegetación de la parcela es abundante, encontramos una gran masa arbórea de pinos en la parte sureste, además de plantas ornamentales en toda la parcela.

Objeto:

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, clasifica este suelo como Urbano No Consolidado y lo incluye dentro del Área de Reforma Interior ARI-14 "Caballo Blanco", del Área de Reparto AR-SUNC-26.

El Plan Especial tiene por objeto el desarrollo de esta área de Reparto y ámbito ARI-14, mediante la ordenación detallada y completa.

Determinaciones urbanísticas del Plan Especial ARI-14 "CABALLO BLANCO":

En la ficha de planeamiento se propone desarrollar el ARI mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, sin sistema de actuación previsto y programado para el Primer Cuatrienio.

La propuesta de ordenación pretende establecer un área de centralidad en el ámbito de Valdelagrana, promoviendo la transformación y revitalización de las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco, para que siga siendo destinado a Uso Hotelero, completando la oferta con una pequeña manzana residencial.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	PGOU	PERI
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP	-
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS*	-

*Esta determinación tiene el carácter de potenciada Potestativa

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
	PGOU	PERI
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DE LA ARI	24.059,00 m ²	24.059,00 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial-Servicios Terciarios Establecimientos Hoteleros	Residencial-Servicios Terciarios Establecimientos Hoteleros
3. EDIFICABILIDAD	0,5735 m ² /m ²	0,5735 m ² /m ²
4. DENSIDAD	5,81 viv./has.	5,81 viv./has.
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	14,00 viv.	14,00 viv.
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	- viv.
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.800,00 m ²	13.800,00 m ²
7.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.500,00 m ²	2.800,00 m ²
7.2 EDF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m ²	- m ²
7.3 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m ²	- m ²
7.4 MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	10.300,00 (294) m ²	11.000,00 m ²
7.5 MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²	- m ²
*Esta determinación tiene el carácter de potenciada Potestativa		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
ESPACIOS LIBRES - SISTEMA LOCAL	si art 17 de la LOUA m ²	2.615,09 m ²
EQUIPAMIENTO - SISTEMA LOCAL	si art 17 de la LOUA m ²	634,98 m ²
VARIO - SISTEMA LOCAL	si Plan Especial m ²	672,80 m ²
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO		
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-26	AR-SUNC-26
COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA		
RESIDENCIAL LIBRE (Densidad 5-20 Viv/Ha)	1,10	1,25
SERVICIOS TERCARIOS ESTABLECIMIENTO HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75	0,75
APROVECHAMIENTO		
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4684 UA/m ²	0,4984 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	11.750,00 UA	11.750,00 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	10.575,38 UA	10.575,00 UA
CESIÓN APROVECHAMIENTO	1.174,62 UA	1.175,00 UA
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO	- UA	- UA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por PE m ²	20.106,13 m ²
2. TIPOLOGÍA		
ORDENANZA DE APLICACIÓN	A determinar por PE	Residencial ZO-UAD-2 Hotelero ZO-ST-H
SUPERFICIE DE SUELO	A determinar por PE	4.429,22 15.070,91 m ²
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	A determinar por PE	2.800,00 11.000,00 m ²
Nº DE VIVIENDAS	A determinar por PE	14 - viv.
SUBZONA DE ORDENANZA	A determinar por PE	ZO-UAD-2 Tipo 2 ZO-ST-H "HOTELERA"
VARIANTE TIPOLOGICA	-	ZO-UAD-2-Tipo 2-1 ZO-ST-H-1
3. OBSERVACIONES	A determinar por PE	

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:

La tipología edificatoria de la ordenación propuesta es la edificación Unifamiliar Adosada o Pareada, para el uso Residencial presentando una altura máxima de PB+1. El uso Hotelero presenta una tipología de Hotel de Playa, alcanzando una altura máxima de PB+3.

2. Valoración del contenido del ARI-14 "CABALLO BLANCO": En cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002.

El artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 determina que Los Plan Generales de Ordenación Urbanística establecerán en todos los Municipios, *"En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio"*, también reflejado en el artículo 10.2 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

La ficha correspondiente al Sector ARI-06 "CABALLO BLANCO", del PGOU de El Puerto de Santa María, **exime de la obligación de reserva del treinta por ciento de vivienda protegida** al ARI-14 "CABALLO BLANCO", en base a que la densidad de viviendas establecida en el documento es de **5,81 Viv/Ha < 15 viv/Ha**, muy baja, su tipología, unifamiliar aislada, no adecuada para este tipo de construcciones y su uso predominante turístico.

Todo ello en base a la Ley 7/2002 que explícitamente establece que *"El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad"*.

Queda por tanto garantizar por parte del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que está redactando en la actualidad, que la reserva del 30 % del ARI-14 "CABALLO BLANCO", ha sido compensado en otras áreas y sectores de Uso Residencial del municipio.

Conclusión:

En base a lo anteriormente expuesto y de acuerdo al artículo 10.2 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la Vivienda, en relación con el 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO", en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, presentado a evaluación ambiental estratégica, se INFORMA FAVORABLEMENTE.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº.B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Cádiz, a 12 de diciembre de 2017
Por la oficina técnica

Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez

Fdo: María Rosa Navarro Ariza
Arquitecta

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS

ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" T.M. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

En relación al asunto, y una vez analizada la documentación presentada en esta Delegación Territorial con fecha 06/10/2017, en cumplimiento del art. 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se informa que en el proyecto de referencia no se aprecian impactos ambientales significativos a la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Andalucía, ya que no existe afección a la misma.

Cádiz, a 11 de diciembre de 2017

El Jefe del Servicio de Carreteras


Fdo., Alberto Bas Dutor



EAE-S 36117

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE
CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Territorial en Cádiz

RECEPCION	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	03 OCT 2017	
	Registro General Delegación Territorial	Hora 11:56

4202/17256

Fecha:

Ref: DPPH/JMPA/AMV

Asunto: Evaluación Ambiental
Estratégica. Plan Especial ARI-14.
Caballo Blanco. El Puerto de Santa
María.

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Plaza de Asdrúbal 6- 3ª planta.
Edificio Junta de Andalucía
11008 CÁDIZ

En relación a su escrito de fecha 6 de octubre de 2017, nº registro salida 12504, recibido en esta Delegación territorial el 11 de octubre de 2017, por el que nos remite el documento del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se adjunta informe del departamento de Protección del Patrimonio Histórico en el que se contienen las actuaciones necesarias a incluir en dicha evaluación, para una correcta protección del posible Patrimonio Histórico-Arqueológico afectado.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Daniel Moreno López

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA
	201799900600676 - 31/10/2017
	Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Cádiz CADIZ



C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz. Telf.: 956 00 94 00. Fax: 956 00 94 45
Correo-e: informacion.dpcadiz.coul@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw856PFIRMAJRbPSEomA2GHavLz.

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

FIRMADO POR	DANIEL MORENO LOPEZ	FECHA	30/10/2017
ID. FIRMA	RXPMw856PFIRMAJRbPSEomA2GHavLz	PÁGINA	1/1

INFORME: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-14 "CABALLO BLANCO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

El sector ARI-14 "Caballo Blanco", conforma una de las áreas de Suelo Urbano No Consolidado establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, que fue Aprobado Definitivamente con Suspensiones, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 21 de Febrero de 2012 y publicado en el BOJA con fecha 07 de Marzo de 2012.

El suelo delimitado como SECTOR ARI-14 se encuentra en la zona de Valdelagrana, enclavada entre la desembocadura del Río Guadalete y la Playa de Levante, formando parte de la Bahía de Cádiz. Se ubica en la Avda. de Madrid, (N-IV), en una zona residencial donde predominan las viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría como residencia vacacional. La parcela se encuentra a unos 1.000m de la costa a la que se accede directamente a través de la Avda. de la Paz, uno de los viarios principales de Valdelagrana y al que la finca presenta uno de sus linderos.

Consultada la base de datos del Patrimonio Histórico Arqueológico de la Provincia de Cádiz, se comprueba como en la zona objeto de estudio no se localizan yacimientos arqueológicos ni bienes del patrimonio histórico.

No obstante el documento incluye medidas protectoras del Patrimonio Cultural. Argumenta que se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés etnográfico e histórico que pudieran aparecer durante las distintas actuaciones previstas.

Comunicar con carácter de urgencia al organismo local y autonómico competente, la aparición de cualquier resto encontrado como consecuencia de los movimientos de tierras que se realicen en el futuro desarrollo urbano, a la vez que se detendrán las obras o actuaciones que puedan comprometer la conservación o interpretación científica de los restos. Todo ello en base al artículo 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, sobre Régimen de hallazgos arqueológicos casuales.

En consecuencia se informa favorablemente las determinaciones incluidas en el Plan Especial ARI-14, para la protección del Patrimonio Histórico Arqueológico que pueda ponerse al descubierto con motivo de remociones en el terreno.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
Ángel Muñoz Vicente



C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz. Telf.: 956 00 94 00. Fax: 956 00 94 45
Correo-e: informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw920PFIRMAcLzcwSg/RBNkutLs.

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

FIRMADO POR	ANGEL MUÑOZ VICENTE	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	RXPMw920PFIRMAcLzcwSg/RBNkutLs	PÁGINA	1/1



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

STRÍA

Negociado: 2.7.2 Neg. de Informac.

Fecha: 13/11/2017

Nº Reg. Salida: 7090

RECEPCIÓN	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	20 NOV 2017	
	Registro General	Hora
	4202/18109	

Asunto: Remitiendo documentación

De acuerdo con lo establecido la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 82,2º de la Ley 9/2007 de 22 de octubre de Administración de la Junta de Andalucía, remitimos los documentos que a continuación se relacionan.

REMITENTE: ECOLOGISTAS EN ACCION

ASUNTO: ESCRITO

FECHA PRESENTACIÓN: 09/11/2017

Adjuntamos una copia para que sea devuelta a este Ayuntamiento (Registro) con la fecha de recepción.

El Puerto de Santa María, a 13 de noviembre de 2017



LA JEFA DE NEGOCIADO DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN

Asunción Gálvez Vao

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
PLAZA ASDRUBAL 6
11071.- CADIZ



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María
 Ayuntamiento de El Puerto de Santa María
 Edificio San Agustín-C/Misericordia, 31-Apartado Correos 283
 11.500-El Puerto de Santa María-Cádiz
 Teléfono: 956873002
puertosantamaria@ecologistasenaccion.org
www.nodo50.org/ecologistas.puerto

09 NOV. 2017
 REGISTRO GENERAL
 HORA 10:19
 ENTRADA Nº 33910

Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Servicio de Protección Ambiental
 Plaza Asdrúbal, nº 6
 Edificio de la Junta de Andalucía
 11071 - Cádiz



Joaquín Paloma Vega y Juan Clavero Salvador, en representación de Ecologistas en Acción El Puerto, presentan las siguientes sugerencias para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Especial de Reforma Interior ARI-14 "CABALLO BLANCO",

Sugerencias al documento Borrador del Plan Especial

3. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

3.1: Objeto y finalidad

Se da por aceptada el uso residencial de parte de estos suelos. Hay que considerar que el PGOU de El Puerto de Santa María no se sometió a la preceptiva EAE y por tanto sus propuestas de construcción de viviendas no se han justificado ni motivado.

Sugerencia 1: En el procedimiento de EAE de este Plan Especial hay que motivar y justificar la necesidad de estas nuevas viviendas residenciales.

Sugerencia 2: Estos suelos deben destinarse exclusivamente a uso terciario-hoteler, de los que adolece el municipio.

Es absurdo que en una espacio destinado mayoritariamente a uso hotelero se prevea la construcción de 14 viviendas, que ni está demostrado que sean necesarias ni, en caso de necesidad, resolverían ningún déficit de viviendas.

Sugerencia 3: Eliminar las 14 viviendas o, alternativamente, reconvertirlas en apartamentos turísticos, complementario al hotel previsto.

Entre los objetivos y determinaciones vinculantes se incluye “Preservar las masas forestales existentes”.

Sugerencia 4 : Hay que garantizar la total protección de la pinaleta existente.

Sugerencia 5: El Plan Especial debe planificar el terreno acorde con los usos y especificaciones previstos en el PGOU, integrando las masas forestales en los espacios libres.



3.2. Descripción de la Ordenación

Sugerencia 6: Por las razones ya expuestas eliminar entre los Criterios Generales “Promover una nueva oferta residencial recayente sobre la C/ Jaén”

Sugerencia 7: Ampliar el criterio de “Preservar las zonas arboladas más densas para su uso como Sistema de Espacios Libres, estableciendo la interconexión entre la Avda. de Madrid y la C/ Jaén”, a todas la masa arbolada.

Se plantea fragmentar y parcelar la pinaleta “entre las parcelas propuestas, fundamentalmente en la parcela hotelera y parcela de equipamientos”.

Sugerencia 8: Toda la pinaleta ubicada en la zona sudeste debe quedar como unidad indivisible, dentro del sistema de espacios libres públicos.

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE ELECCIÓN Y PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

4.1. Análisis de alternativas

No se contempla la alternativa de eliminar los usos residenciales debido a su falta de justificación, ya que el PGOU incluye una oferta sobredimensionada de nuevas viviendas a todas luces innecesarias, y que no fueron sometidas a la preceptiva EAE.

Sugerencia 9: Hay que analizar la alternativa de eliminación de los usos residenciales debido a su falta de justificación.

En relación con las masas arboladas existentes, se prevé una importante afección.

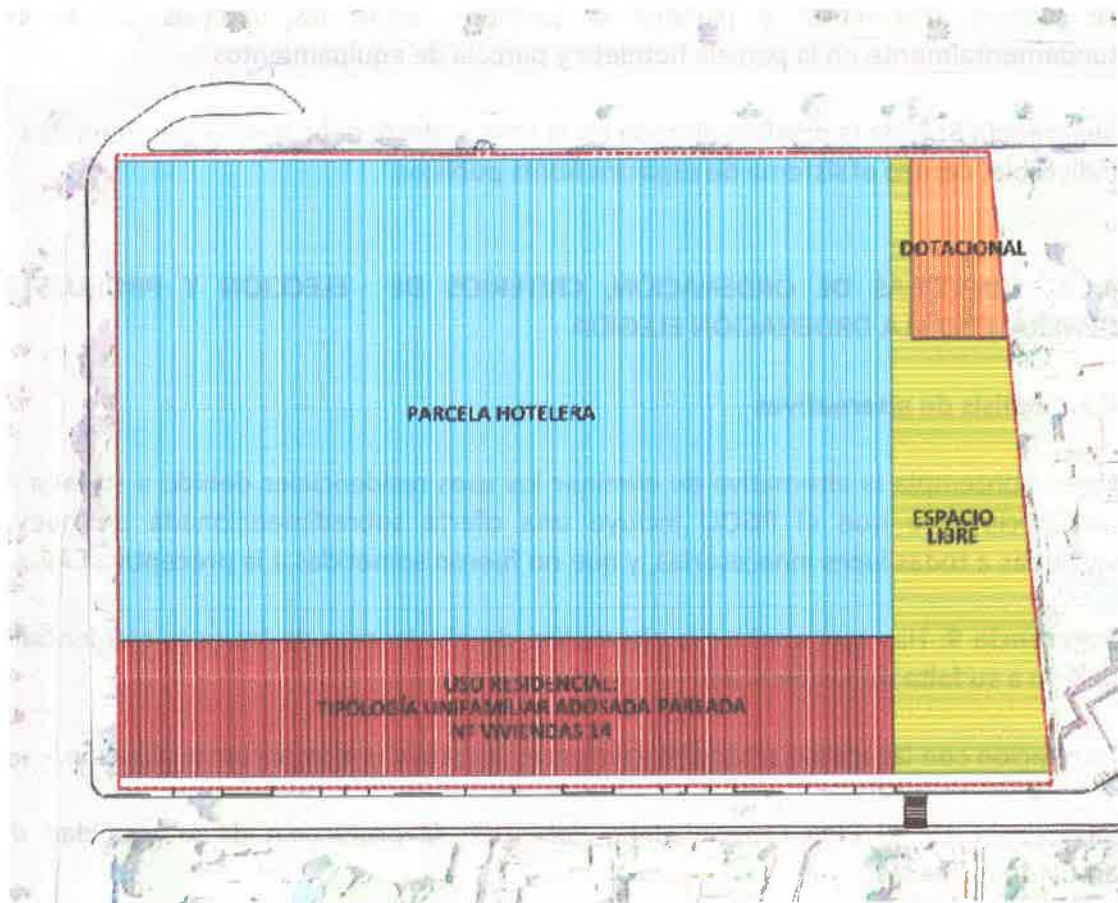
Sugerencia 10: El Plan Especial debe garantizar la protección de la totalidad del arbolado existente.



4.2 Criterios de selección

Se propone como propuesta más factible la alternativa 2. Que supondría la tala de 48 pinos, la eliminación de 1.120 m² de masa forestal y la fragmentación de la que se conserva, lo que consideramos inadmisibles teniendo en cuenta la enorme pérdida de

masa forestal que ha tenido lugar en El Puerto en las últimas décadas debido a la especulación urbanística.



De nuevo hay que destacar que este PGOU no se ha sometido a la preceptiva EAE, por lo que su planeamiento de desarrollo sí debe someterse a este procedimiento de prevención ambiental. La EAE del Plan Especial debe analizar todas las alternativas viables técnica y ambientalmente, lo que no se hace, ya que se parte de la aplicación de la ordenación propuesta por un PGOU no sometido a EAE.

Por tanto todas las alternativas deben ser consideradas, incluyendo la eliminación del uso residencial y la protección a todas las masas forestales. Para ello proponemos:

Sugerencia 11 Eliminar el uso residencial previsto junto a la C/ Jaén y destinar esta zona a apartamentos turísticos.

Sugerencia 12: Al destinarse toda la edificabilidad a uso terciario-hotelerero se puede aumentar las plantas en las edificaciones de la C/ Jaén y por tanto disminuir el suelo ocupado por las edificaciones, por lo que se puede aumentar la masa forestal protegida.

sugerencias al Documento Ambiental Estratégico

Se dan por reproducidas todas las sugerencias expuestas anteriormente.

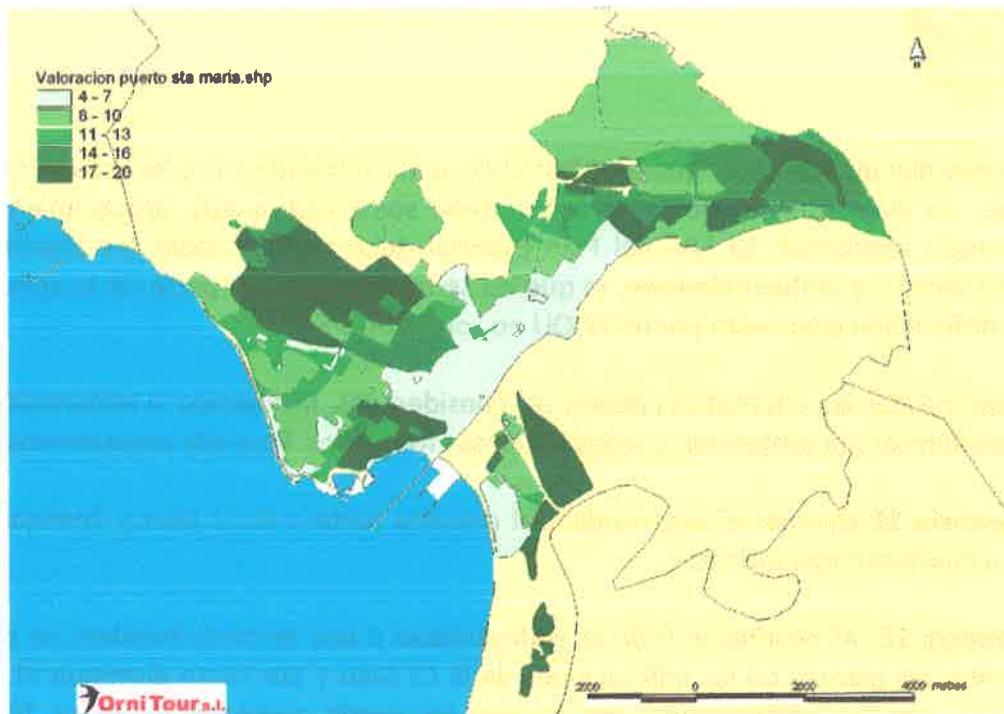
En primer lugar hay que es llamativo que ninguno de los técnicos que suscriben este documento tengan titulación específica que acredite su formación en temas ambientales.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.2.3. Características bióticas

Este importante apartado se despacha con un párrafo, y ni se menciona la existencia de camaleones (*Chamaeleo chamaeleon* L.), saurio protegido y que necesita la protección de su hábitat –pinares y retamares- para su supervivencia.

La zona que abarca el Plan Especial es de media densidad de camaleones, según mapa de distribución adjunto, pero de una gran importancia al formar parte del corredor que une áreas de alta densidad, como son el pinar del Cuvillo y el del antiguo camping de Valdelagrana y la zona de Los Toruños.



Sugerencia 13: Mantener las masas forestales es una aportación imprescindible para conservar las poblaciones cada vez más fragmentadas de camaleones.

5.2.5. Características ambientales

No se menciona que los pinares costeros sobre dunas están incluidos entre los ecosistemas a proteger en la Directiva Hábitat, pues constituyen el hábitat de especies de la flora y fauna amenazada, siendo de interés comunitario, incluso prioritario, y tienen asignado los códigos 2270 y 2250. Estos terrenos son igualmente "área potencial de enebro marítimo, *Juniperus oxycedrus* ssp *macrocarpa*, subespecie de la flora amenazada andaluza catalogada como en peligro de extinción, además de ser, como ya se ha expuesto, parte del área de distribución general del camaleón.

Sugerencia 14: Proteger toda la zona de pinares como espacio libre por su valor ambiental como hábitat de interés comunitario.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Sólo se hace mención a los efectos sobre la vegetación, indicando que se prevé la integración de la masa arbórea existente en cada una de las parcelas ordenadas, eliminando sólo aquellas especies incompatibles con la ordenación. Nada sobre los efectos sobre la fauna.

Sugerencia 15: Hay que analizar los efectos acumulativos y sinérgicos de la eliminación de parte del pinar en el contexto de la deforestación sufrida en esta zona por la urbanización de pinares.



Sugerencia 16: Hay que analizar los efectos sobre la población de camaleones existente.

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

No se plantea ninguna medida efectiva para proteger la totalidad de la arboleda existente ni a la fauna asociada. Solo se incluyen meras recomendaciones, como la de realizar las obras fuera del periodo de reproducción, lo que en el caso de los camaleones es insuficiente, ya que entre octubre y agosto están los huevos enterrados.

Sugerencia 17: Hay que aumentar la protección a la vegetación y a la fauna con las medidas anteriormente expuestas.

No se incluye medidas de recarga del acuífero

Sugerencia 18: los drenajes de las cubiertas y zonas cementadas o pavimentadas deberán dirigirse hacia los terrenos arenosos que se mantengan, para garantizar la recarga del acuífero e impedir que se canalicen hacia la EDAR.

El Puerto a 9 de noviembre de 2017

Fdo



