

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACION DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “EL PALOMAR II” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

N.º Expediente: EAE-29/2021

1. ANTECEDENTES.

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

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

Con fecha 4 de abril de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

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

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 DE LA REVISIÓN.

Tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2012) de esta ciudad, de fecha 28 de octubre de 2019 vuelve a cobrar vigencia el anterior plan PGOU 1992 como se detalla en borrador que acompaña a este documento de alcance.

El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU 1992) es conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada “EL PALOMAR II”, a través de la atribución a la misma de la

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9RS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación. La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.

El área de EL PALOMAR II, cuenta con una superficie total de 130.440 m², la cual alberga aproximadamente 155 parcelas, de las cuales aproximadamente 107 poseen edificaciones existentes. Dicho ámbito está situado al norte del municipio y comparte todo su lindero norte y este con el ensanche Noroccidental 5, su lindero Oeste con el Golf Viña Rango y su linde Sur con La Residencia de las Hermanitas de los Pobres y el IES Las Banderas.

El ámbito presenta una topografía muy plana e uniforme, a excepción del sector 2 LAS BONEAS, el cual presenta un desnivel continuo de hasta 5 m. de cota.

La cota inferior del ámbito se encuentra precisamente en el sector 2 de Las Boneas y es de 37,835. La superior es de 45,303, por lo que en todo el ámbito existe una diferencia máxima de cota de unos 7,468 m, diferencia que se va desarrollando de un modo casi imperceptible, excepto en el sector 2 Las Boneas

El ámbito se extiende sobre un antiguo pago de orografía poco accidentada, que básicamente estaba conformado por suelo arenoso y arcilloso, y que se encuentra en una antigua zona de cultivos de regadío. En la actualidad, y debido a su anterior uso agrícola, la presencia de árboles de interés ecológico es nulo.

En el ámbito de ordenación existen edificaciones de uso residencial distribuidas sobre unas 107 de las 155 parcelas existentes. No existen edificaciones de carácter NO RESIDENCIAL en la actualidad dentro del ámbito.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el estado de las mismas es el mínimo para poder dar servicio a las viviendas. El ámbito cuenta con acceso directo desde el recinto ferial a través del lindero Sur, y también cuenta con otro acceso desde la parte central a través del Camino de las Boneas. El área cuenta con servicios de infraestructuras de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, siendo estas dos últimas por tendido aéreo. No existen redes de saneamiento en el ámbito.



Ortofoto de la propuesta.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SRS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. 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
AGADEN		04/04/2022	-
Ecologistas en Acción		04/04/2022	14/06/2022
D.T. de la Agricultura, Agua y Desarrollo Rural	Servicio de de D.P.H. y C.A.	01/04/2022	19/7/2022

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

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

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

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

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

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- 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.
- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.

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

- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

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

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

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

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

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

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

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

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

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

5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SR96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

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

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

5.2. Contaminación acústica.

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

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

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

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SRS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruídos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

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

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

5.4. Adecuación paisajista.

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

5.5. Cambio Climático.

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

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

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SRS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.6. Salud.

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

5.8. Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.

El Servicio de D.P.H. y C.A. en el informe emitido de fecha 19 de julio de 2022, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance y al que hay que atenerse al contenido completo con su condicionado y solución a las dificultades expresadas.

5.9. Sugerencia de Ecologistas en Acción.

La asociación Ecologista en Acción remiten escrito con fecha 14 de junio de 2022. Se anexa el documento último en entrar para su valoración y contestación por parte del ayuntamiento.

Esta delegación realizará a continuación las observaciones que considera que son de ámbito ambiental ya que el documento contiene también sugerencias de carácter urbanístico.

- Respecto a la sugerencia de los impactos sinérgicos: Esta Delegación Territorial tiene en cuenta las posibilidades de desarrollo en los planes de ordenación pero se observa que son situaciones donde la actividad antrópica ya está consolidada y su regularización serviría para reducir el impacto ambiental.
- Respecto a la sugerencia de las alternativas fraudulentas queda la propuesta para su valoración por parte del ayuntamiento.
- Respecto a la afectación y contaminación de los acuíferos por la presencia de fosas sépticas, precisamente la regularización eliminaría el problema, por la obligación de canalización de las aguas sanitarias residuales. Queda la sugerencia de la catalogación y sellado así como el condicionado del servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.
- Respecto a la protección del camaleón se valora positivamente la sugerencia debiéndose estudiar la situación inicial, estudio y plan para recoger las medidas oportunas para mejorar los hábitats de los camaleones tales como:
 - Respeto a las agrupaciones de especies vegetales y las distribuciones geométricas que favorezcan la vida del camaleón.
 - Respeto a la tipología de suelo arenoso y las especies vegetales.
 - Reducir al mínimo el cambio a suelos y especies de tipo cespéd.
 - Evitar la realización de actividades de riesgo evidente para la especie como las fumigaciones, incendios provocados, quema de rastrojos y la extracción de áridos.
- Respecto a la clausura de los pozos ilegales la respuesta es similar a la de las fosas sépticas. El proceso de regularización debe contemplar la sugerencia propuesta.
- Respecto al estudio acústico está propuesto en el punto 5.2 del presente documento de alcance.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SRS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

6. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el presente Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en el epígrafe e) y siguientes del artículo 40.5, en relación con los concordantes del artículo 38, de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

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

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

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

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

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

De acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

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

De acuerdo con todo lo expuesto y conforme a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta delegación territorial procede a emitir el **Documento de Alcance** sobre la

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SR96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACION DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “EL PALOMAR II” formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

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

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SRS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I

- ***D.T. en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.***
- ***Sugerencias de Ecologistas en Acción.***

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHQA9SRS96S3G8FZJDG9TMVUWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

**INFORME DEL SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO,
EN EL TRÁMITE DE EAE RELATIVA A LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA
LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES
IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE
DENOMINADO “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II”, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
(CA11027/M/22.015)**

ANTECEDENTES:

PRIMERO: El Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María fue 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), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados y sus modificaciones posteriores, así como el documento de adaptación parcial de dicho Plan General a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

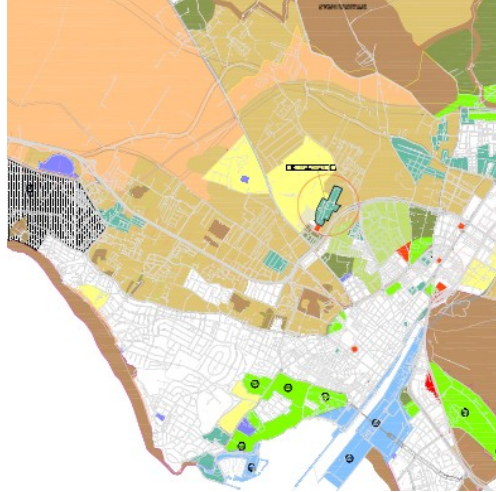
SEGUNDO: Con fecha 1 de abril de 2022, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico, petición de Informe por el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada “LAS BANDERAS-ELPALOMAR” en el término municipal de El Puerto de Santa María.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



LOCALIZACIÓN:



El ámbito de crecimiento cuenta con una superficie total de 130.440 m², la cual alberga aproximadamente 155 parcelas, de las cuales 107 poseen edificaciones existentes. La previsión del sector es albergar un máximo de 189 viviendas. Actualmente no existen edificaciones de carácter no residencial dentro del sector. Dicha área está situado al norte del municipio y comparte todo su lindero norte y este con el ensanche Noroccidental 5, su lindero Oeste con el Golf Viña Rango y su linde Sur con la residencia de las Hermanitas de los Pobres y el I.E.S Las Banderas.



SITUACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



OBJETO:

El área que nos ocupa está considerado en el PGOU 1992 de El Puerto de Santa María como suelo no urbanizable natural o rural con categoría común excepto la parte central más antigua que se corresponde con la parcelación no agraria tipo B.

En el POTBC, el área de EL PALOMAR II está considerada como ZS-1: área suburbanizada en el enclave territorial Carretera de Sanlúcar.

La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el estado de las mismas es el mínimo para poder dar servicio a las viviendas. El área cuenta con servicios de infraestructuras de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, siendo estas dos últimas por tendido aéreo. No existen redes de saneamiento en el ámbito.

Como consecuencia del análisis realizado se concluye que la alternativa seleccionada es la número 1 desde una perspectiva meramente ambiental que consiste fundamentalmente en la regularización de las parcelas existentes a través de la ordenación propuesta en la modificación puntual del PGMO 1992.

La ordenación propuesta intenta interferir lo mínimo en la realidad existente, aplicando los criterios urbanísticos necesarios para su legalización según la legislación vigente, proponiendo una ordenación sostenible y que tendrá un mínimo impacto a todos los efectos.

INFORME:

1.- AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

El Sector no presenta afecciones a Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o policía, así como tampoco a las zonas inundables, conforme al Estudio Hidrológico-hidráulico de la Cuenca del Guadalete y en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y Ordenación de las Cuencas de la Costa Oeste de la provincia de Cádiz.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Masas de aguas subterráneas

El Sector se encuentra afectando el Acuífero Puerto de Santa María, perteneciente a la Unidad Hidrológica UH05.58, conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate. En la documentación, se hace referencia a la afección del ámbito sobre el acuífero, aunque no se representa en la planimetría. Deberá incorporarse dicha afección, identificando el acuífero y masas de agua subterráneas que se ven afectadas por el ámbito de desarrollo. También habrá de indicarse su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar.

Deberá aparecer en el texto la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas. Se debe recoger como tarea prioritaria en una fase posterior la clausura y limpieza de las fosas sépticas existentes en el sector. Esta actuación permitirá corregir uno de los principales efectos ambientales negativos que se producen actualmente en el ámbito de desarrollo.

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

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

En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar en los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto una planificación de su futura eliminación para evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Proyecto de Urbanización, los Proyectos de Obra de Urbanización de espacios libres públicos y los Proyectos de Edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

Los recursos hídricos del ámbito de crecimiento se encuentran contemplados en el informe de disponibilidad de recursos hídricos del Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María, en consecuencia no es necesario informar este apartado.

Deberá incorporarse en el documento la siguiente información:

1. Informe favorable de APEMSA en relación a la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para cubrir la demanda del ámbito de crecimiento.
2. Las dotaciones previstas se deberán justificar y ajustar al Plan Hidrológico vigente.
3. 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.
4. 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.
5. En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar en los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto una planificación de su futura eliminación para evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

En la documentación presentada, en relación con el ciclo integral del agua, se expone:

“Red de abastecimiento

La conexión de la red de abastecimiento se realiza a través de la red del Consorcio Zona Gaditana, exactamente a la altura de la parcela 113 en el sector 2 Las Boneas. Dicha conexión es provisional y en el futuro la conexión de la red de abastecimiento se realizará a través de la red existente fuera de servicio (hasta la recepción de los depósitos del Campo de Golf y de la Sierra de San Cristobal), red cuyo trazado se desarrolla por el camino de servicio paralelo a la A-491. El futuro proyecto de urbanización tendrá previsto sendas conexiones de la red de abastecimiento, en previsión de posibles retrasos en la recepción de los citados depósitos y por ende en la entrada en funcionamiento del ramal de la vía de servicio de la A-491.

La malla existente en la actualidad recorre todas las fachadas de las parcelas, distribuyéndose a lo largo de seis calles. Dicho abastecimiento lleva en servicio aproximadamente 10 años.

El proyecto de urbanización valorará la posibilidad de conservar el diseño de la red de abastecimiento existente, actualmente en servicio, implantando las modificaciones necesarias para poder abastecer el Sector de las Boneas, así como adaptarse al trazado por los nuevos viales creados. Igualmente, dicho proyecto tendrá previsto dos conexiones a red pública. La existente en la actualidad a través de la red de la Zona Gaditana y la conexión definitiva al ramal de APEMSA, aún sin servicio (hasta la recepción definitiva de los depósitos del Campo de Golf y Sierra de San Cristobal) que se realizará en el cruce entre el camino central de Las Boneas y la Vía de servicio paralela a la A-491.

Con esto se consigue igualmente provocar las menores afecciones y modificaciones posibles, entendiéndose que las modificaciones propuestas a la trama parcelaria existente son correctas y garantizan un funcionamiento aceptable a efectos urbanísticos.”

“Red de saneamiento

Se trata de una red inexistente. Será viable la conexión de las redes de saneamiento para este sector a través del ramal de 500 mms., en la vía de servicio paralela a la A-491, desde el Centro Comercial El Paseo hasta el Recinto Ferial. Dicha conexión se efectuaría por el Camino central de Las Boneas, en el punto de intersección con la vía de servicio.

La solución para las aguas pluviales previstas en el PEISA, pasa por conducir las hasta la prolongación del Colector de la Variante de Rota.

La red será de tipo separativa.”

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



“4. Cumplimiento criterios del art.21 Decreto-Ley3/2019 para la incorporación al PGOU 1992

4.2.- Posibilidad de integración en la red de infraestructuras de saneamiento generales.

Con respecto a la conexión de redes de saneamiento, la conexión a fecales del área EL PALOMAR II será de tipo separativa, donde la red de fecales se conectará al colector de 500 mms. Cuya ejecución acaba de concluirse y discurre por el vial de servicio paralelo a la A-491, y que se parte desde el Centro Comercial El Paseo hasta el Recinto Ferial. Dicho punto de conexión se realizaría en el punto de intersección entre el camino central de Las Boneas y el citado vial de servicio de la A-491.

La solución para las aguas pluviales pasa por conducir las hasta la prolongación del Colector de la Variante de Rota.”

Es necesario aportar la planimetría correspondiente a las infraestructuras de abastecimiento actual como la futura y su conexión a la red general de abastecimiento municipal gestionada por APEMSA. Se ha de plasmar tanto la red y conexión actual como las futuras.

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

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

En base a la escasez de información en relación con las infraestructuras de saneamiento y depuración, es necesario considerar lo expuesto a continuación:

- 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, cuestión ya recogida en el documento inicial presentado.
- El dimensionamiento de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas 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 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, además de especificar la estación depuradora donde verterán las aguas residuales generadas en el nuevo ámbito a desarrollar.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- En relación con la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras (Artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio). Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello las actuaciones urbanísticas no deberán causar daños aguas abajo de la zona estudiada y pondrán en marcha técnicas que pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas 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.
- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido del municipio.
- Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento al 100%, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.
- En el caso de que la EDAR del municipio funcione al 100% y su rendimiento sea óptimo, la incorporación de nuevos volúmenes que puedan alterar dicho rendimiento deberán disponer de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas hasta tanto no se solucionen los problemas de depuración de la EDAR principal del núcleo urbano.
- Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).
- Se debe aportar los planos correspondientes a las infraestructuras de saneamiento en los que se describa un diseño de red separativa de pluviales y fecales, y su conexión con la red municipal existente.
- Se debe recoger en la modificación puntual, como tarea prioritaria la clausura y limpieza de las fosas sépticas que actualmente existen en el ámbito de desarrollo.
- La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

- Con base en la realidad expuesta anteriormente, en relación con la accesibilidad en el entorno a dichas infraestructuras y la existencia de redes privadas en el interior del ámbito de desarrollo, es necesario aportar la siguiente información o documentos:
- Certificado de la Empresa Municipal de Aguas de El Puerto de Santa María, APEMSA, actualizado en relación al Ciclo Integral del Agua.
- En los planos debe reflejarse las nuevas redes proyectadas y los puntos de conexión a las redes municipales o vertido.
- Debe planificarse en el tiempo en relación al desarrollo de la modificación puntual, la clausura de las fosas sépticas existentes en el ámbito de desarrollo.
- En el caso que existan pozos en el ámbito del Plan Especial, deben aportarse los documentos que acrediten su autorización de aprovechamiento. En los casos que no estén autorizados por la administración deben ser clausurados.

Igualmente deberá aportarse la siguiente información en el siguiente documento de la modificación puntual a tramitar:

- Se deben incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
- Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

Se aporta un estudio económico-financiero que, conforme al documento, evalúa de modo aproximado, los costes del desarrollo e inversiones de la modificación puntual.

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

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado. En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración. Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias tanto para abastecimiento como para el saneamiento de agua deben quedar diferenciados.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmHNZZNUDFL6ZK3HM4M8XMNZCPR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

puertosantamaria@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto

El Puerto a 6 de junio de 2022

A LA DELEGACION TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CADIZ

Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz

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

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

En relación al Expediente EAE-29/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "LAS BANDERAS EL PALOMAR II", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Antecedentes

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.- El fraude de las alternativas


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

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

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

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

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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

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

.Integración en la estructura urbana


Para el reconocimiento de un asentamiento irregular, debe contarse con capacidad de integración en la estructura urbana en la forma exigida por la LOUA y contar con accesibilidad a las infraestructuras. El reconocimiento de asentamientos residenciales irregulares del suelo no urbanizable supone, de facto, la definición de “nuevos desarrollos urbanísticos” y, en aplicación del apartado A) d) del citado art.9 de la LOUA, el Plan General debe asegurar su integración con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión, mejorando y completando su ordenación estructural. Es decir, la regularización debe promover un crecimiento por "extensión" de estructuras urbanas existentes ayudando a completar racionalmente la forma general de la ciudad. Por tanto, deben descartarse como criterio general aquellas propuestas de regularización de áreas que queden desconectadas de la ciudad consolidada y de sus zonas de extensión.

Cualquier propuesta de reconocimiento de un área de nuevo crecimiento debe tener asegurada su capacidad de conexión a las redes de infraestructuras generales. Por tanto, cualquier ámbito cuya regularización que se proponga (de conformidad con el apartado A) e) del art.9 de la LOUA), debe contar con un “aval infraestructural”. La regularización no podrá, en ningún caso, ser inductora de la adopción de soluciones técnicamente incoherentes, funcionalmente ineficaces y económicamente inviables e insostenibles.

Sugerencia: La agrupación de viviendas irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada “BELLA BAHIA” no cumple con la premisa señalada en los párrafos anteriores para poder ser clasificado como suelo urbano no consolidado a través de esta propuesta de modificación del PGOU dado su alejamiento del casco urbano de la ciudad y las dificultades así como el alto coste para el municipio de la conexión a las redes de suministro de agua y depuración, servicios públicos de transporte, seguridad, sanidad etc.



Dispersión de las zonas no urbanizables con respecto al casco urbano y que se pretender recalificar a urbanas en las modificaciones del PGOU propuestas

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

SUGERENCIAS DE CARÁCTER PARTICULAR DE LA AGRUPACION VIVIENDAS IRREGULARES “LAS BANDERAS EL PALOMAR II”

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

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

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

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan no nos consta que se haga mención a la existencia de pozos ciegos o fosas sépticas. Consideramos que debe de indicarse a la hora de describir la situación existente la existencia de pozos ciegos y su efecto contaminante sobre el acuífero. Por otra parte en la medidas correctivas se debe proceder a una inspección para determinar o no la existencia de las fosas sépticas y señalar su localización en plano.

Igualmente a la hora de establecer las medidas previstas para prevenir los efectos negativos en el medio ambiente se debe de contemplar la obligación del sellado de todas las fosas sépticas de la unidad como condición para la legalización de las construcciones a las que dan servicio. Esta obligación está recogida en el artículo 12.1.d) de La Ordenanza Municipal para el Fomento del Desarrollo de las áreas de regularización que establece que será necesario incorporar en todo caso certificado del Area de Medio Ambiente del sellado de fosas sépticas y pozos ciegos si los hubiere en el expediente antes de proceder a la legalización de la construcción.

En el borrador del PERI igualmente no se contempla ni el número ni la ubicación de los pozos ciegos así como la obligación de su sellado previo a la legalización de las construcciones.

2.- PROTECCION DEL CAMALEON.

A pasar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona, sin embargo no se establecen las medidas necesarias a la hora de llevar a cabo los trabajos de urbanización para prevenir los efectos negativos que los mismos tengan sobre las poblaciones de camaleones ubicadas en las cercanías o parcelas libres de la unidad.


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

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

4.- ESTUDIO ACUSTICO.

Debido a la cercanía de la autovía A491 consideramos necesario hacer un estudio acústico para determinar si el nivel de ruido y su incidencia en la urbanización.

Por todo lo expuesto:

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

SOLICITAMOS:

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

Nº Reg. Entrada: 202299906440790. Fecha/Hora: 14/06/2022 19:17:53

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
