

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/02/2019

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 27/07/2020, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” 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 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 DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	23/02/2021	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	640xu799ZNB0YPERSLZEhFVCSKCPDt	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 3. TRAMITACIÓN

En fecha 27 de enero de 2020, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible 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 DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” , 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. En fecha 15 de mayo de 2020 se recibe, se recibe, a través del plataforma SIR Sistema de Intercomunicación de Registros, el borrador del Plan Especial el Documento Ambiental Estratégico en formato digital, tras requerimiento de fecha 27 de febrero de 2020 al Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 27 de julio de 2020, del Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible 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 Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” .

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 Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Cádiz, como órgano ambiental, sometió el borrador del Plan 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.

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

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

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El Plan Especial de Reforma Interior afecta a la denominada ARG18 Bella Bahía, conforme a lo establecido en el PGOU. La superficie total del sector, según los ajustes realizados asciende a 162.580,84 m<sup>2</sup>, tal como se indica en el PERI.



Plano de delimitación del sector. Fuente: Google earth y elaboración propia

En el documento del PERI ARG-18 "Bella Bahía" se plantean los siguientes objetivos, derivados todos ellos del Planeamiento General, siendo el principal *promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable*, estableciendo los medios oportunos para garantizar su integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad, a través de :

- Ampliación del vial de la calle Bahía de Palma en su extremo más al norte para facilitar el giro del fondo de saco.
- Completar la ordenación viaria incluida en el Plan General, solucionando la continuidad de viales, como respuesta a una mayor permeabilidad de la zona de estudio. En este sentido, se abren las vías localizadas en la calle Bahía de Cadaqués con la calle Antonio de Mairena, la calle Bahía de Santa Pola con la Calle Olivares y, por último, el vial que comunica la rotonda de acceso desde la nacional con el camino viejo de Rota.
- Prever nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad, con el fin de alcanzar estándares mayores a los actuales, localizados preferentemente de manera concentrada.

En cualquier caso y como ya se ha indicado, el principal objetivo de la actuación es en todo momento, promover la regularización de las edificaciones consolidadas. En relación con este aspecto hay que indicar que, entre los criterios de aplicación comunes regulados por el PGOU para este tipo de unidades, se encuentra el de la posibilidad de obras de edificación simultáneas con las de urbanización, la definición de "edificación existente" o las condiciones de posible disolución de pro-indivisos en la propia reparcelación.

Como consecuencia de la estructura de propiedad preexistente, existen dos zonas diferenciadas

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	23/02/2021	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	640xu799ZNB0YPERSLZEhFVCSKCPDt	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

en el ámbito de la unidad: los terrenos parcelados, de uso predominantemente residencial y la bolsa de suelo que conforma la parcela 117, situados en el límite noreste del conjunto. Dicho suelo se conforma como, no solo apto, sino como único posible para recoger los usos dotacionales y la zona de Espacios Libres, la cual aparece además reflejada en la propia ficha del PGOU de desarrollo de la unidad como localización vinculante.

En la zona de parcelaciones preexistentes únicamente se proponen actuaciones puntuales en el viario el cual, como ya se ha indicado, se encuentra totalmente urbanizado y con las infraestructuras de suministro y servicio en perfecto funcionamiento. Estas actuaciones puntuales tienen por objeto mejorar las condiciones de funcionalidad del viario y ofrecer soluciones de continuidad con la red viaria existente en su entorno.

Plano de delimitación del sector con la ordenación propuesta:



En relación a la localización de los espacios libres, se trata de una parcela de 7.452,30 m<sup>2</sup> localizada en la zona noroeste, que linda con la A-491 y con el vial de nueva creación. Tiene acceso además desde el Camino Viejo de Rota y desde la rotonda de acceso a la unidad, presentando una geometría alargada y su dimensión varía de 23 m. de anchura en la línea de contacto con el Camino Viejo de Rota a 46 m. de anchura en las proximidades de la rotonda de acceso. Su longitud es de 226 m.

En lo que respecta a su diseño, se dota de un carril bici de 2.60 m. de anchura que discurre paralelo al nuevo vial, separado del mismo por una banda de ajardinamiento diseñada a modo de amplio "arriate". El carril bici recorre la totalidad de la zona de espacios libres en sentido norte-sur. Nace en el entronque con la Carretera Vieja de Rota y termina en la rotonda, facilitando de este modo la continuidad tanto del carril bici existente como de los previstos.

El tránsito peatonal se resuelve mediante un sendero de 2 m. de anchura que recorre igualmente la zona de espacios libre de norte a sur, pero en este caso se traza paralelo a la carretera, con el objeto de facilitar la ejecución y posterior mantenimiento de la red de abastecimiento prevista por APEMSA.

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

En la zona norte del conjunto y próxima al Camino Viejo de Rota se propone la creación de una reserva de suelo para actividades recreativas. Se trata de un espacio terminado con firme blando, al igual que el camino peatonal, que acoge un total de 180 m<sup>2</sup>.

Como tratamiento del resto del espacio, se ha previsto la conservación del medio natural. Se trata de suelos arenosos con matorral autóctono (jaras) y un reducido número de acebuches. De este modo se asegura la conservación de las masas arbóreas, en clara respuesta al art. 10.1.8 del PGOU, como criterio de ordenación del espacio libre, se tendrá en cuenta:

- La conservación en su ubicación original del máximo número de pies existentes de arbolado o matorral, sobre todo en lo que respecta a los acebuches y a las retamas.
- Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, procurándose su generación hídrica y vegetal.

En cuanto a los espacios dotacionales, la situación de microparcelación de los terrenos propiedad de la actual Comunidad de Vecinos Bella Bahía, no aporta disponibilidad de bolsas de suelo de tamaño suficiente como para albergar usos dotacionales. Es por ello que resulta imposible localizar equipamientos en esta zona. Sin embargo, en el sector noreste de la unidad se dispone de una parcela de más de 20.000 m<sup>2</sup> de suelo aportado libre de edificación.

Es en esta zona donde se propone la localización del equipamiento (S.I.P.S.) en el margen suroeste del nuevo vial mediante la creación de la parcela 116 de 3.393,17 m<sup>2</sup> de suelo. En la misma zona y de forma colindante con la parcela 116 de SIPS, se localizan los usos terciarios de las parcelas 1 y 115.1, de 4.087,17 m<sup>2</sup> y 4.052.34 m<sup>2</sup> respectivamente.

## 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

### 5.1. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

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

### 5.2. EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

En el Documento Ambiental Estratégico del Plan Especial no se ha incorporado estudio acústico. Por lo tanto, se estará a lo dispuesto en la Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión del P.G.O.U. de El Puerto de Santa María, de fecha 2 de noviembre de 2011, que establecía el siguiente condicionado:

*“Los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento establecerán la definición precisa de las áreas de transición y, en su caso, las medidas necesarias para cumplir los objetivos de calidad acústica de las correspondientes Áreas de Sensibilidad Acústica (ASAs).”*

*En la zonificación no se reflejan medidas para corregir la afección de la A-491 sobre los usos colindantes previstos, a pesar de que el mapa de ruido prevé un impacto acústico significativo sobre estas áreas inmediatas; tampoco se dispone de los mapas estratégicos de otras infraestructuras: portuarias, aeroportuarias o ferroviarias; en este sentido, si bien corresponde ejecutar tales medidas a la administración competente en la materia, el desarrollo urbanístico de los correspondientes usos en las áreas acústicas afectadas, deberá restringirse hasta donde se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que correspondan.*

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	23/02/2021	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	640xu799ZNB0YPERSLZEhFVCSKCPDt	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

*El cumplimiento de los objetivos de calidad acústica recogidos en el artículo 14 del real decreto 1367/2007, deberá comprobarse y asegurarse mediante la elaboración del mapa de ruido del municipio y los correspondientes planes de acción en los plazos legalmente establecidos en la Ley 37/2003 del ruido.*

*La zonificación establecida y por tanto los objetivos de calidad acústica para cada zona, deberán ser tenidos en cuenta de modo que no sean autorizables las actuaciones y actividades cuyo funcionamiento contribuya, por efectos aditivos directa o indirectamente, a la superación de los objetivos de calidad acústica para ruidos establecidos en los artículos 14 y 16 del real decreto 1367/2007. Esto se comprobará mediante estudio acústico remitido por el titular o promotor para cada actividad cuyos requisitos y contenido mínimo vienen recogidos en los artículos 34 a 37 del decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Contaminación Acústica de Andalucía (deberá ser adaptado a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, que derogó al mencionado). Dicho estudio contendrá, en su caso, las medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y los valores límite que le sean de aplicación.”*

### 5.3. SOBRE LAS SUGERENCIAS DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito de la asociación Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María, recibidas en fecha 16 de agosto de 2020, que se adjunta en el Anexo I, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones de esta Delegación Territorial:

1. El Plan Especial de Reforma Interior en tanto que planeamiento de desarrollo del planeamiento general, se encuentra sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.3.c) 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.
2. Con respecto a la afección sobre la Vía Pecuaria Vado de Villarana o Camino Viejo de Rota, se considera que, sin perjuicio de lo que un futuro deslinde de la misma pudiera determinar, la propuesta del Plan Especial adscribe la superficie afectada al Sistema General de Espacios Libres/Vías Pecuarias, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, modificado por la Disposición final cuarta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y Urbanismo, y de forma coherente a la delimitación de las vías pecuarias del término municipal establecida en el P.G.O.U. vigente, si bien en los Planos de Ordenación deberá indicarse los límites de la vía pecuaria y la clasificación del suelo. Asimismo, se deberá solicitar informe sectorial en materia de vías pecuarias en la fase de Aprobación Inicial del Plan Especial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. En relación con la protección del camaleón común, el Documento Ambiental Estratégico recoge medidas correctoras para minimizar las afecciones a la población existente, y para la conservación y mejora de su hábitat, tal como pone de manifiesto el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial, de fecha 7 de agosto de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico. Las citadas medidas correctoras deberán ser aplicadas exhaustivamente en la fase de ejecución del Plan.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	23/02/2021	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	640xu799ZNB0YPERSLZEhFVCSKCPDt	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 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 Desarrollo Sostenible 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 DE LA UNIDAD ARG-18 “BELLA BAHÍA” 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 Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

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 de la Modificación 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.

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	23/02/2021	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	640xu799ZNB0YPERSLZEhFVCSKCPDt	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.
- Sugerencias de Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	23/02/2021	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	64oxu799ZNB0YPERSLZEhFVCSKCPDt	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

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

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

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

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

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

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

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

**ANTECEDENTES**

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

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

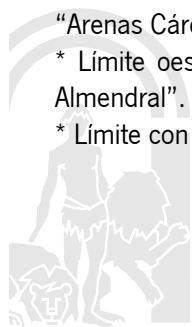
SEGUNDO.- Con fecha 28/07/2020 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad ARG-18 “Bella Bahía” en el término municipal de El Puerto de Santa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

**INFORME**

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

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

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



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

El suelo está clasificado como urbano no consolidado y su superficie asciende a 162.580,84 m<sup>2</sup>, siendo el número de viviendas existentes de 172 y el número máximo de 188 viviendas.

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

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



**LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO**



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**DELIMITACIÓN DEL SECTOR JUNTO A LA CARRETERA CA-491**

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

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

**Masas de aguas subterráneas**

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

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

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

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

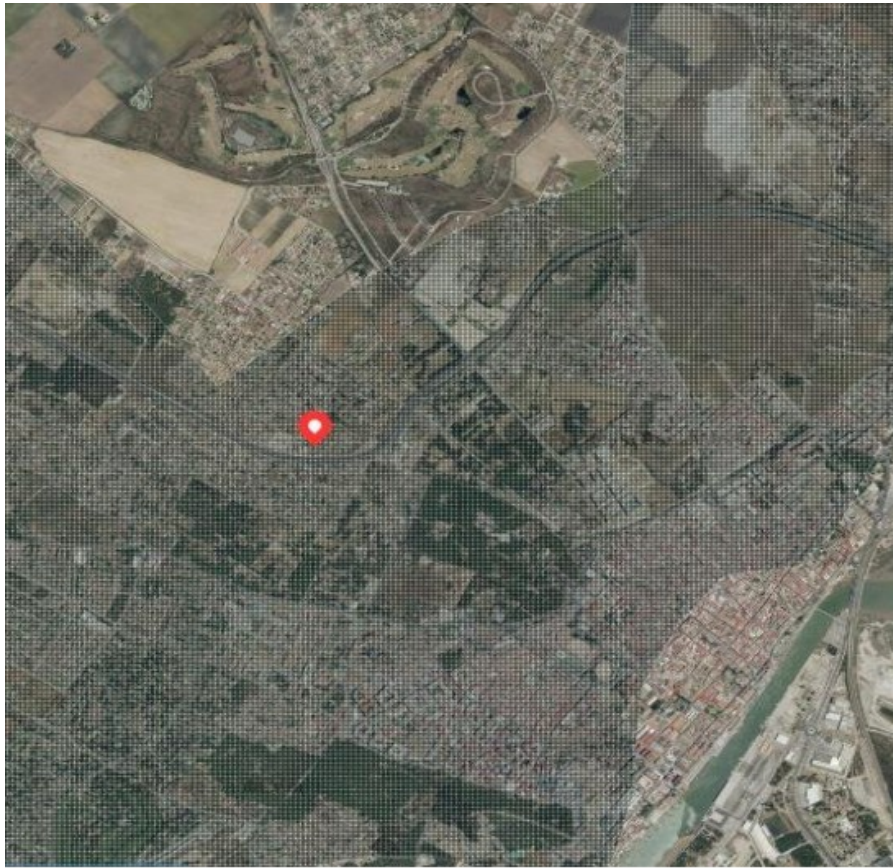


FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

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

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



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



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

**2. Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos**

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

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

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

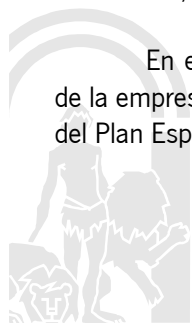
Deberá incorporarse en el documento la siguiente información:

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

**3. Respecto al Ciclo Integral del Agua**

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

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



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

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

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

**Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración**

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

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

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

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

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



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

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

**5. Respecto al Estudio Económico-financiero:**

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

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

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

Para su conocimiento y efectos oportunos.

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

**Rafael Fernández García**



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	15/12/2020	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	640xu871AQY0YJIqb04EzrG0DcuG9p	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

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


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


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

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

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

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



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

**1. ANTECEDENTES:**

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

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

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

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

**Emplazamiento, superficie y ámbito:**

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

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) delimita el Área de regularización ARG-18 "BELLA BAHÍA", con una superficie total de 163.055 metros cuadrados de suelo bruto (m<sup>2</sup>sb). Con fecha 14 del marzo de 2019 se aprobó El documento de la Delimitación de la Unidad, Establecimiento del Sistema y Bases y Estatutos. El principal objetivo fijado por el PGOU para este tipo de unidades, es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable.

**Objeto:**

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

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

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



**Determinaciones:**

	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PLAN GENERAL
SUP. DE LA UNIDAD	162.580,84	163.055,00
SUP. SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL	123.054,83	
TERCIARIO	10.361,39	
SUELOS DOTACIONALES SIPS	3.393,17	10.788,05
ESPACIOS LIBRES	7.452,30	
VIALES VIARIO ORDINARIO	16.970,00	
VEREDA DE VILLARANA	749,29	
EDIFICABILIDAD	30.732,87 (30.733,37) (*)	30.823,00
MAX. EDIFC. RESIDENCIAL	28.370,69	28.523,00
VIVIENDAS EXISTENTES	25.285,02	26.523,00
NUEVAS VIVIENDAS	3.091,67	2.000,00
MINIMA EDIFC. TERCARIO	2.356,18	mínimo 2.300,00
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES	172	145
NUEVAS	16	13
PLAZAS DE APARCAMIENTO	325	309

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

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

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

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

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

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

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



En la Ficha del **PERI ARG-18 "BELLA BAHÍA"**, en las **determinaciones de la ordenación estructural, no se determina superficie edificable destinada a viviendas protegidas**. Toda vez que la **densidad de viviendas** establecida en el documento es de **11,58 Viv/Ha < 15 viv/Ha**, su tipología unifamiliar aislada y la escasa edificabilidad pendiente de edificar, sólo 2.000 m<sup>2</sup> de la edificabilidad residencial total del sector, de 28.523 m<sup>2</sup> se vincula a nuevas edificaciones. Por ello, de acuerdo al mismo artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002.

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

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

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

**4. CONCLUSIÓN:**


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

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Por la oficina técnica

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

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

# JUNTA DE ANDALUCÍA

## PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (BOE núm. 150 de 23 de junio)  
 Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet) (BOJA núm. 134 de 15 de julio)

RECEPCION	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	202099905548433	16/08/2020
	Registro Electrónico	HORA 18:27:36

<b>1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE</b>						
NOMBRE Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL ECOLOGISTAS EN ACCION					DNI/NIF/NIE G11056249	
SEXO	TIPO DE VÍA Calle	NOMBRE DE VÍA MISERICORDIA			NÚMERO/KM 31	CALIF. NÚM
BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLTA./PISO	PTA./LETRA	COMPLEMENTO DOMICILIO	
MUNICIPIO Puerto de Santa María (EI)			LOCALIDAD	PROVINCIA CÁDIZ	CÓDIGO POSTAL 11500	
TELÉFONO	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO puertosantamaria@ecologistasenaccion.org				
<b>2 DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE</b>						
NOMBRE Y APELLIDOS JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA					DNI/NIF/NIE 05610978J	
SEXO	TIPO DE VÍA Calle	NOMBRE DE VÍA MISERICORDIA			NÚMERO/KM 31	CALIF. NÚM
BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLTA./PISO	PTA./LETRA	COMPLEMENTO DOMICILIO	
MUNICIPIO Puerto de Santa María (EI)			LOCALIDAD	PROVINCIA CÁDIZ	CÓDIGO POSTAL 11500	
TELÉFONO	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO puertodesantamaria@ecologistasenaccion.org				
<b>3 DESTINATARIO</b>						
CONSEJERÍA Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible						
ÓRGANO/AGENCIA/ETC Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz (A01025965)						
DENOMINACIÓN DE PROCEDIMIENTO Presentación Electrónica General						
<b>4 EXPONE</b>						
En fecha 28 julio de 2020 se recibe en la sede de esta asociación Ecologistas en Acción oficio con N° de Referencia PLC/AJRR-Prevención y control ambiental con relación al expediente EAE- S- 02/2020 y sobre asunto de Evaluación Ambiental Estratégica. PERI de ARG-18 Bella Bahía en el Puerto de Santa María.						
<b>5 SOLICITA</b>						
Que esta asociación de Ecologistas en Acción desea hacer las siguientes sugerencias de carácter ambiental para que puedan ser tenidas en cuenta para la emisión del informe Ambiental Estratégico: Se acompaña documento						
<b>6 DOCUMENTACIÓN APORTADA</b>						
- Documento 1: Sugerencias EAE ARG 18 BELLA BAHIA pdf_signed_signed_signed.pdf (1118949 bytes)						
Verificación: PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C						



# JUNTA DE ANDALUCÍA

## PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (BOE núm. 150 de 23 de junio)  
Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet) (BOJA núm. 134 de 15 de julio)


R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	202099905548433	16/08/2020
	Registro Electrónico	HORA 18:27:36

<b>7 DECLARACIÓN Y SOLICITUD</b>
La persona abajo firmante DECLARA, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en este documento y SOLICITA se tenga por admitido en el registro electrónico único de la Administración de la Junta de Andalucía.
Fdo.: _____ JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA _____

### CLAÚSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

- a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Secretaría General para la Administración Pública cuya dirección es calle Alberto Lista, nº 16, 41071 - Sevilla.
- b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica [dpd.cpai@juntadeandalucia.es](mailto:dpd.cpai@juntadeandalucia.es)
- c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la constancia registral y su remisión al órgano destinatario, cuya base jurídica es el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no estando prevista su cesión o comunicación a terceros.
- d) Los datos personales que nos aporta se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación la normativa de archivo y documentación.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	PECLABECFE0A87214215E3AFB013E6	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			



**Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María**  
 Edificio San Agustín-C/Misericordia,31-Apartado Correos 283  
 11.500-El Puerto de Santa María-Cádiz-CIF:G11056249-Teléfono: 956873002  
[puertosantamaria@ecologistasenaccion.org](mailto:puertosantamaria@ecologistasenaccion.org)[www.nodo50.org/ecologistas.puerto](http://www.nodo50.org/ecologistas.puerto)

R E C E P T O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	16/08/2020	HORA 18:27:36



**A LA CONSEJERIA DE AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y  
 DESARROLLO SOSTENIBLE.  
 DELEGACION TERRITORIAL DE CADIZ  
 Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz**

**Javier Ricoy Fernández y Joaquín Paloma Vega en representación de  
 Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María.**

**EXPONE:**

En fecha 28 julio de 2020 se recibe en la sede de esta asociación Ecologistas en Acción oficio con N° de Referencia PLC/AJRR-Prevención y control ambiental con relación al expediente EAE- S- 02/2020 y sobre asunto de Evaluación Ambiental Estratégica. PERI de ARG-18 “Bella Bahía” en el Puerto de Santa María.

Que esta asociación de Ecologistas en Acción desea hacer las siguientes sugerencias de carácter ambiental para que puedan ser tenidas en cuenta para la emisión del informe Ambiental Estratégico:

**1.- MOTIVACION INSUFICIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA EAE SIMPLIFICADA Y FALTA DE ESTABLECIMIENTO Y ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ACTUACION.**

Según nuestro criterio no aparece suficientemente motivado la aplicación a este caso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Por otra parte no se enumeran las alternativas existentes para la actuación programada así como la motivación de la elección tomada. El objetivo fundamental de la elaboración de la EAE es precisamente el establecimiento de alternativas en la actuación urbanística a realizar así como la elección motivada de la alternativa que ambientalmente sea más sostenible. En el informe se da por hecho que no existen alternativas con la justificación de que es la única forma de cumplir el objetivo del PGOU que no es otro que la regularización de las construcciones ilegales existentes. Con esta justificación en ningún desarrollo urbanístico que parte del PGOU sería posible examinar las diferentes alternativas en el EAE dado que sus planes especiales o PERIS desarrollan también lo preceptuado el PGOU.

Consideramos que existen alternativas ambientalmente más favorables que lo indicado en el borrador del PERI presentado y deben de ponerse de manifiesto. En este escrito de sugerencias a modo de ejemplo se proponen una serie de actuaciones que consideramos atenuarían el efecto negativo en el medio ambiente de la actuación que se pretende desarrollar.

**2.- SUPERFICIE UNIDAD:**

La superficie del levantamiento topográfico es de 162.580,84m2 según se indica en el PERI pero se ha realizado una corrección en el lindero con la autovía A491. Se ha

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



incluido la superficie del muro de contención que delimita la misma con la ARG y estimamos que la misma no debe de ser incluida ya que el muro corresponde a la autovía siendo expropiada su superficie en su día por la administración autonómica.

R E G I S T R O E L E C T R O N I C O	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	202099905548433	16/08/2020
	Registro Electrónico	HORA 18:27:36

### 3.- ZONA DE SERVIDUMBRE CARRETERA A-492

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

Servidumbre legal: 25 m.

Zona de afección: 100 m.

Zona de no edificación: 100 m.

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

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

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

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

Se trata de una unidad, la ARG18 Vella Bahía que tiene usurpada parte de la Vía Pecuaría Vado de Villarana o Camino Viejo de Rota en 746,29m<sup>2</sup>. Esta Vía Pecuaría debe de tener una anchura de 20,89m. Este hecho que se describe en el punto 3.5 del PERI debe de tenerse muy en cuenta a la hora de examinar la situación actual: Metros cuadrados ocupados por particulares, Metros cuadrados que ocupará nuevo viario o espacios libres...así como las medidas propuestas para reducir los efectos de esta ocupación y las compensaciones que deben de asumir los propietarios componentes de la Junta de Compensación tanto en indemnizaciones como en la cesión de suelo.

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



<b>JUNTA DE ANDALUCÍA</b>		
<b>REVISIÓN</b>	20200905548433	16/08/2020
Registro Electrónico		HORA 18:27:36

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

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

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

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

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

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

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias

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

AMBITO DE AFECTACION A WPP	SUPERFICIE (9.288,55 m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
ARC-31 SAN ANTONIO	776,02 m <sup>2</sup>	8,36 %
SUN RAD. COSTA OESTE 6	4.022,04 m <sup>2</sup>	43,30 %
ARC-14 HOYO 15	881,46 m <sup>2</sup>	9,49 %
SG-EL-PU_06.1 PINAR DEL OBISPO	496,91 m <sup>2</sup>	5,35 %
SG-FO-S_07 AD. PINAR OBISPO	3.112,12 m <sup>2</sup>	33,50 %

Debería existir para mantener la integridad y funcionalidad de la cañada, obra de paso al menos puntual, adecuación del hito y señalización en las zonas de intersección (A-2078 y A-2001).

La alternativa del trazado desde el SG-EL-WV\_02 VÍA VERDE hasta el SUNS-09 LA BODEGA, más el déficit desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta la RV-5a-1.12, se materializa en un nuevo arco, con anchura de vereda (20,89), que conecta la Cañada de Villarano y la Vereda del Carrascal o Forón. De la alternativa de trazado propuesta se adscribe al suelo urbanizable sectorizado un total de 8.208 m<sup>2</sup> conformados por el SG-VP-3 incluido en el área de reparto 1 a efectos de su obtención. El resto se silva en el Suelo Urbanizable No Sectorizado o el Suelo No Urbanizable.



**Trazado de la Vereda del Vado de Villarano o Camino de Ibañeta, afectado por el Planamiento.**

Superficie desafectable por afectación a suelo urbano y urbanizable. Desde el SG-L1-WV_02 VÍA VERDE hasta el SUNS-09 LA BODEGA	45.871,40 m <sup>2</sup>
Total superficie desafectable	45.871,40 m <sup>2</sup>
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1,25	57.364,25 m <sup>2</sup>
Total superficie alternativa de trazado	59.860,28 m <sup>2</sup>

Superficie desafectable por afectación a suelo urbano y urbanizable. Desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta la RV-5a-1.12	9.288,55 m <sup>2</sup>
Total superficie desafectable	9.288,55 m <sup>2</sup>
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1	20.209,99 m <sup>2</sup>
Total superficie Espacios Libres (E.S.P. LIBRES WPP) Alternativas	8.208,00 m <sup>2</sup>
Déficit alternativa de trazado a materializar en la alternativa de trazado	9.288,55 m <sup>2</sup>
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1,25	57.364,25 m <sup>2</sup>
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1	9.288,55 m <sup>2</sup>

Z O N A U R B A N I Z A B L E

JUNTA DE ANDALUCÍA

Registro Electrónico

202099905548433

16/08/2020

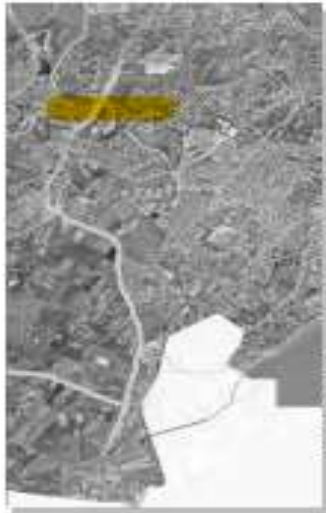
HORA: 8:27:36

33

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE VÍAS Pecuarias

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA  
 Propuesta de modificación de uso de los usos previstos



Vista del Poblado de Villanueva y Cortijo de Ibañeta desde la ubicación del terreno (COU)

ESTADO	ESTADO
11/08/2020	11/08/2020
11/08/2020	11/08/2020
11/08/2020	11/08/2020



Vista del Poblado de Villanueva y Cortijo de Ibañeta desde el terreno (COU)



RECEPCIÓN	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	202099905548433	16/08/2020
	Registro Electrónico	HORA 18:27:36

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE USOS

**5.- PROTECCION DE LA FAUNA Y FLORA.**

En la memoria del PERI cuando se describe la vegetación existente en la parcela 115 destinada en parte a Zona Verde y de Equipamiento se detalla la existencia de acebuches y jaras pero nada se dice del matorral más frecuente y no menos importante sobre todo para la persistencia del camaleón como es la retama

R E C E I V O JUNTA DE ANDALUCÍA		
202099905548433	16/08/2020	
Grabación electrónica		HORA 18:27:36

que está presente en toda la parcela como puede apreciarse en la fotografía insertada más abajo y que en su mayor parte se pretende eliminar al igual que la colonia de camaleones que presumiblemente habita en la parcela.

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

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



#### 6.- PROTECCION DEL CAMALEON.


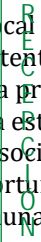
A pasar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona y de establecer una serie de recomendaciones en el EAE así como de estar catalogada la parcela 115 como de características adecuadas para albergar poblaciones de camaleones según la distribución recogida en el Plan de conservación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

#### 7.- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE):

La ficha del PGOU sobre la ARG "Bella Bahía" establece dentro de la superficie del Area la zona verde que se debe de ceder al uso público y señala esta zona dentro de la parcela 115 al igual que lo hace el PERI. Ecologistas en Acción del Puerto de Santa María ya en su día planteó alegaciones al PGOU en el sentido de

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



		
	202099905548433	16/08/2020
Región Electrónica		HORA 18:27:36

que toda la parcela denominada 115 quedase como Sistema Local de Espacio Libre (Zona Verde) en atención a la importancia del retamar allí existente así como figurar la parcela en el mapa de distribución del camaleón en la provincia de Cádiz.

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

#### 8.- RED DE SANEAMIENTO:

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

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

#### 9.- VIARIO PUBLICO:

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

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

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

#### 10.- CONSTRUCCIONES:

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

#### 11.- DETECCIÓN Y CLAUSURA DE POZOS ILEGALES DE EXTRACCIÓN DE AGUA.

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

#### 12.- ESTUDIO ACUSTICO.

En el punto 6.2 PREVENCIÓN CONTRA EL RUDIO del borrador del PERI se justifica la innecesariedad de un estudio acústico por lo que considera escasa

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



afección acústica de la Autovía A491 al existir una zona verde entre la autovía y el desarrollo.

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

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

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

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

### 13.- LINEA DE ALTA TENSIÓN:

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

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

Es El Puerto de Santa María a 16 Agosto de 2020

Firmado por RICOY FERNANDEZ JOSE JAVIER -  
09721387T el día 16/08/2020 con un certificado  
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por 05610978J JOAQUIN SANTISIMA  
TRINIDAD PALOMA (R: G11056249) el día  
16/08/2020 con un certificado emitido por AC  
Representación

R E C E P T I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	20200905548433	16/08/2020
	Registro Electrónico	HORA 18:27:36

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		16/08/2020 18:27	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	PECLA07A1B7A9162EAC66F0E7EA60C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
