

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-43 “CANTARRANAS 4” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/20/2017

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 27/07/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 43 “CANTARRANAS 4” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

2. MARCO NORMATIVO

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

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



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

Código:640xu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7	PÁGINA	1/6

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 (PERI) ARG-43 “CANTARRANAS 4” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 16 de junio de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 43 “CANTARRANAS 4”, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

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

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 27 de julio de 2017, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 43 “CANTARRANAS 4”.

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

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



Código:640xu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7	PÁGINA	2/6

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda y Carreteras)		27/07/2017	25/09/2017
Ecologistas en Acción		27/07/2017	-
AGADEN		27/07/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv. Gestión del Medio Natural	27/07/2017	25/09/2017

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El ámbito del documento de ordenación PERI ARG 43 Cantarranas 4 coincide con el delimitado como tal en el Plan General vigente. Se encuentra situado en la zona oeste del diseminado urbano de El Puerto de Santa María.

Las condiciones físico ambientales de partida que se dan en los suelos urbanos no consolidados sometidos a regularización hacen que se parta, en general, de situaciones no solamente descontroladas desde un punto de vista urbanístico, sino agresivas desde un punto de vista medioambiental: generalización de fosas sépticas o vertidos incontrolados, casos de ocupaciones de vías pecuarias o de dominio hidráulico, etc. Ello, unido a situaciones de infradotación en materia de servicios urbanos básicos, producen una situación que requirió de la máxima atención por parte del planificador territorial (en forma de recomendaciones del POT de la Bahía) y del planificador local, que dedicó gran parte de las facultades del Plan General actualmente vigente a este fenómeno, su estudio y análisis, y su propuesta de resolución.

El Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad ARG-43 Cantarranas 4, Puerto de Santa María, supone la normalización e integración urbana-ambiental del sector. En él se plantean los siguientes objetivos, derivados todos ellos del Planeamiento General:

- Completar la ordenación viaria incluida en el Plan General, solucionando algunas imprecisiones derivadas de errores en la planimetría base del Plan General: se prolongan algunas viales, y se abre alguno nuevo no previsto.

- Matizar el número de viviendas nuevas que prevé el Plan General, parámetro no vinculante, potestativo, en orden a la aplicación del parámetro de parcela mínima.

- La constatación de cierto número de parcelas, existentes antes de la entrada en vigor del Plan General, que quedarían por debajo de la mínima que las Normas Urbanísticas del Plan prevén para la tipología propuesta, la UAS-1, lo que aconseja la redacción de ordenanzas propias, matizadas a partir de las del Plan General.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7	PÁGINA	3/6

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

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

5.1. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Este Plan contempla las recomendaciones establecidas por esta Consejería para garantizar la compatibilidad de las obras de urbanización con la presencia del camaleón común (*Chamaeleo chamaeleo*), por lo que no existe inconveniente en que prosiga la tramitación del Plan.

5.2. EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en la zona y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación.

5.3. EN MATERIA DE VIVIENDA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz, de fecha 25 de septiembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I.

5.4. EN MATERIA DE CARRETERAS.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz, de fecha 25 de septiembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I.



Código:64oxu753MVIUECE6nWVIECAar1MtL7. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu753MVIUECE6nWVIECAar1MtL7	PÁGINA	4/6

6. PRONUNCIAMIENTO

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

DETERMINA

Que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 43 “CANTARRANAS 4” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

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

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

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



EL DELEGADO TERRITORIAL

ÁNGEL ACUÑA RACERO

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

Código:64oxu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu753MVIUECE6nWVIeCAar1MtL7	PÁGINA	5/6

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Carreteras.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Vivienda.



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

Código:64oxu753MVIUECE6nWVIECAar1MtL7.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu753MVIUECE6nWVIECAar1MtL7	PÁGINA	6/6

Ntra. Ref.:	159/SGMN/17	Fecha:	21/09/2017
Su. Ref.:	EAES 20/2017		
ASUNTO:	PERI ARG-43 Cantarrenas 4. Puerto de Santa María		
Remitente:	Servicio de Gestión del Medio Natural. Dpto. Geo y Biodiversidad		
Destinatario:	Servicio de Protección Ambiental. Dpto. de Prevención y Control		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que la zona afectada por el PERI constituye un hábitat de interés para la presencia del camaleón común (*Chamaeleo chamaeleo*) y se contemplan en el referido documento las recomendaciones establecidas por esta Consejería para garantizar la compatibilidad de las obras de urbanización con la presencia de dicha especie por lo que no existe inconveniente por parte de este Servicio en que prosiga el trámite de la EAE.

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



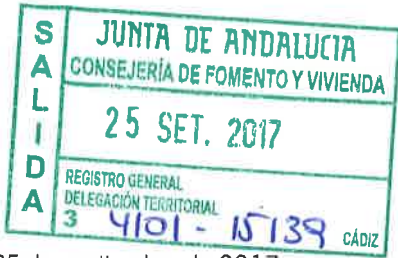
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu921PFIRMACsjQkHmwJPDkXh9x. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL LÓPEZ VÁZQUEZ	FECHA	25/09/2017
	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE		
ID. FIRMA	640xu921PFIRMACsjQkHmwJPDkXh9x	PÁGINA	1/1

EAEs 20/17

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Delegación Territorial de Cádiz



Fecha: 25 de septiembre de 2017

Ref.: Secretaría General

Asunto: **Evaluación Ambiental Estratégica – P.E. Reforma Interior ARG-43 “Cantarranas 4”**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta

Cádiz



ASUNTO: INFORME PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – P.E. DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-43 “CANTARRANAS 4” EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Con fecha 4 de agosto de 2017 tuvo entrada en esta delegación territorial una solicitud sobre posibles incidencias con respecto al asunto de referencia.

Adjuntamos los informes elaborados por los servicios de Vivienda y Carreteras.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Federico Fernández Ruiz-Henestrosa

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS

ASUNTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-43 " CANTARRANAS 4 ". EL PUERTO DE SANTA MARÍA

En relación al asunto, y una vez analizada la documentación aportada, este Servicio informa con carácter DESFAVORABLE el Plan Especial de referencia, ya que no se ha tenido en cuenta las zonas de protección de la carretera A-491.R1, y en concreto, la zona de No Edificación medida desde la arista exterior de la calzada (línea blanca de borde) y con un anchura de cincuenta metros (50mts). En esta zona no se permite edificaciones nuevas, ni reconstruir ni ampliar las existentes, tan sólo obras de mera conservación de las mismas. Las edificaciones existentes por tanto quedarían fuera de ordenación.

Cádiz, a 20 de septiembre de 2017

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS



Fdo.: Alberto Bas Dutor

CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-43 "CANTARRANAS 4" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 4 de agosto de 2017, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-43 "CANTARRANAS 4" 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 – 20.17 P.E.R.I. ARG-43 CANTARRANAS 4, EI PTO. DE STA..MARIA.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/18c2da77a4a0aa3b67d0f75368bc4b0f>

1. Ámbito, objeto y determinaciones urbanísticas del Plan Especial ARG-43 "CANTARRANAS 4":

Ámbito:

Los terrenos objeto de ordenación por este P.E.R.I. se encuentran situados al noroeste de la población, en paralelo al trazado de la antigua carretera a Rota. En ellos se ha delimitado una Unidad de Ejecución, cuyos límites coinciden con los de la ARG-43 Cantarranas 4 del Plan General de El Puerto de Santa María por encargo de la Junta de Compensación "en constitución", denominada Junta de Compensación de la unidad ARG-43 "Cantarranas 4".

En cuanto a la superficie, en la ficha correspondiente se dimensiona la unidad en 36.044 m², aunque mediciones directas para la realización del PERI arrojan una superficie de 36.820,83 m², modificando en esa proporción los parámetros del Plan, con la superficie del terreno afecto a la unidad de ejecución.

Objeto :

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.

Se trata de un ámbito de regularización con un alto nivel de consolidación edificatoria, dispersión del suelo vacante y reducida superficie de las parcelas libres de edificación, motivo éste de su inclusión en el PGOU con la clasificación de suelo urbano no consolidado, y su tramitación como unidad de regularización.



Estas condiciones impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales y de viviendas protegidas. Por ello el 10% del aprovechamiento medio será sustituido por su cesión a metálico, dada la imposibilidad de cesión de suelos interiores en la unidad.

Determinaciones urbanísticas del Plan Especial ARG-43 "CANTARRANAS 4":

El PERI se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, en dicho ámbito, estableciendo la ordenación detallada de la unidad, reflejada en su ficha urbanística:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VEC	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A Vº	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NÓ CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	no
(1) Esta determinación recae el cargo de Promotorizada Preceptiva				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE LIBRE A.R.T.	36.044	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.589
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.589
3. EDIFICABILIDAD	0,21	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	6.517
4. DENSIDAD	11,37	m ² /ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.072
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2)	41	viv.	6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	35	viv.		
(2) Estas determinaciones recae el cargo de Promotorizada Preceptiva				
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES			MÁXIMO	
		m ²	6.690	
(3) Se trata de la dotación de equipamiento público, en concreto, en el Área Dotacional AA-14 prevista por la Resolución del Plur. General, en su artículo 25 de la superficie para el uso de equipamiento público.				
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH				
ÁREA DE REPARTO		AR-SIINC-31		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO				
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO- UAS-1, UAS-2, UAS-3)		1,2		
SERVI. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)		0,9		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. CR.F (UA)	AP. SER.FE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2200	9.116,40	7.460,94	809	813,86
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
El principal objetivo de la ordenación promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable edificado según los actuales usos, para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las nuevas dotaciones. Asimismo, debemos tener en cuenta las carencias existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Resolución deberá adoptar su ordenación pormenorizada posibilitando la ordenación residencial del espacio urbano existente.				
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE				
El Estudio de Detalle considerará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de líneas existentes, así como la posibilidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear cualquier puntualización al objeto de pormenorizar la trama urbana.				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA				
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO		30.354 m ²		
2. TIPOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO- UAS)		30.354	7.589	41
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO- ST)				
3. OBSERVACIONES				
OTRAS DETERMINACIONES				
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
	X	X		
2. SISTEMA DE ADICIÓN	A DETERMINAR			
3. PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA	1. CUATRO MESES			
			Las establecidas en el artículo 10.2.8 de los Normas Urbanísticas.	

Entre sus objetivos, derivados todos ellos de los declarados en la ficha de Planeamiento general:

- Matizar el número de viviendas nuevas que prevé el Plan General, parámetro no vinculante, potestativo, en orden a la aplicación del parámetro de parcela mínima en una parcela de mayor tamaño.
- La constatación de cierto número de parcelas, existentes antes de la entrada en vigor del Plan General, que quedarían por debajo de la mínima que las NN UU del Plan prevén para la tipología propuesta, la UAS-1.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	36.044	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.589	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		4.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.589	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,21	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	6.517	m ²
4. DENSIDAD	11,37	viv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.072	m ²
5. 1º MÁXIMO DE VIVIENDAS	41	viv.	4.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	35	viv.			

En cuanto al número máximo de viviendas, el PERI lo ha aumentado de 41 a 56, al tener la potestad para establecerlo, en orden a guardar la proporcionalidad de contribución en deberes y derechos de los propietarios.

	Plan Especial de Reforma Interior	Plan General
Superficie de la unidad (m ²)	36.820,83	36.044,00
- Suelo lucrativo	30.003,53	
- Suelo para vivario	6.817,30	5.690,00
Edificabilidad (m ²)	7.732,37	7.589,00
Número de viviendas	56	41
Plazas de aparcamiento	29	0

El Plan General obliga a establecer como tipo característico el de la vivienda aislada, con ligeras variantes en función de los tamaños de parcelas existentes. Para adaptar la tipología a la realidad existente, se introduce la tipología Ciudad Jardín para recoger aquellas situaciones preexistentes en los que la parcela no alcanza la superficie mínima de 400 m². Cada parcela contará con la adjudicación de una sola vivienda (56 viviendas en 56 parcelas posibles).

2. Valoración del contenido del (PERI) ARG-43 "CANTARRANAS 4": En cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002.

El artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 determina que Los Plan Generales de Ordenación Urbanística establecerán en todos los Municipios:

En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio".

también reflejado en el artículo 10.2 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

En base a que la densidad de viviendas establecida en el documento es de **11,37 Viv/Ha < 15 viv/Ha** y su tipología unifamiliar aislada, no acorde con la vivienda protegida, el sector estaría exento de acuerdo con el mismo artículo de la Ley que explícitamente establece que:

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

En este sentido el PGOU de El Puerto de Santa María no prevé la **reserva de suelo para viviendas de protección oficial en las áreas de regularización**. La justificación se basa en que:

*"En efecto, el desarrollo reglado de un volumen residencial similar al que ofrecen las Áreas de Regularización debería haber aportado a la ciudad un techo edificable destinado a este tipo de vivienda de, aproximadamente, 253.920 m². En cualquier caso, y dado que para el cómputo de la **edificabilidad destinada a vivienda protegida** se detrae el techo edificable vinculado a las viviendas existentes en estos asentamientos, el "déficit legal" que incorporan asciende a 46.211,70 m² de techo edificable, que habrán de ser compensados en otras áreas y sectores, principalmente del suelo urbanizable sectorizado." "dado que para el cómputo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida se detrae el techo edificable vinculado a las viviendas existentes en estos asentamientos, el "déficit legal" que incorporan asciende a 46.211,70 m² de techo edificable, que **habrán de ser compensados en otras áreas y sectores, principalmente del suelo urbanizable sectorizado.**"*

En consecuencia, el propio PGOU, exime de **la obligación de reserva del 30 % de vivienda protegida** al PERI ARG-43 "CANTARRANAS 4" debido a la reducida existencia de suelo vacante y a su dispersión.

Queda por tanto garantizar por parte del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que está redactando en la actualidad, que la reserva del 30 % del PERI ARG-43 "CANTARRANAS 4", ha sido compensado en otras áreas y sectores de Uso Residencial del municipio.

Conclusión:

Del análisis de la documentación presentada relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-43 "CANTARRANAS 4" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se concluye, que de acuerdo con el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el ámbito está exento de la reserva legal de vivienda protegida, por lo que se INFORMA FAVORABLEMENTE el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº.B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Cádiz, a 14 de septiembre de 2017

Por la oficina técnica

Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez



Fdo: María Rosa Navarro Ariza
Arquitecta