

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/35/2017

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 29/09/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE" 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:640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5.
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	30/01/2018
ID. FIRMA	640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	1/7

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-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE" 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 30 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-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE", 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 29 de septiembre 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-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE".

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:640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5. 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	30/01/2018
ID. FIRMA	640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	2/7

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda y Carreteras)		29/09/2017	15/12/2017
Ecologistas en Acción		29/09/2017	-
AGADEN		29/09/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv. Gestión del Medio Natural	29/09/2017	11/10/2017
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv. Dominio Público Hidráulico	29/09/2017	25/10/2017

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad ARG-06 BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE, del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, supone la normalización e integración urbana-ambiental del sector, con el objeto de dotar de infraestructuras urbanas básicas a estas áreas (ARG), eliminando los impactos ambientales que su desarrollo incontrolado está produciendo.

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 ámbito del documento de ordenación PERI ARG 06 Barrero-Hacienda Las Catorce no coincide con el delimitado como tal en el Plan General vigente, ya que, con fecha 16 de noviembre de 2016, ha existido una Modificación Puntual del Plan General, donde se ha producido una redelimitación de esta Unidad de Ejecución y de la Unidad de Ejecución colindante, la ARG 07 Hacienda Dos Palmeras. La superficie de la Unidad de Ejecución, tras redelimitación, asciende a 99.644,81 m².

En el documento de Plan Especial de Reforma Interior se plantean los siguientes objetivos, derivados todos ellos del Planeamiento General:



Código:640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5. 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	30/01/2018
ID. FIRMA	640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	3/7

- Completar la ordenación viaria incluida en el Plan General, solucionando algunas imprecisiones derivadas de errores en la planimetría base del Plan General: se amplía algún vial y se abre alguno nuevo no previsto.
- Prever nuevos espacios libres y equipamiento de proximidad, procurando que se encuentren de forma concentrada.
- Resolver las grandes carencias existentes en materia de infraestructura y servicios urbanos.
- 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.

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 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 25 de agosto de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	30/01/2018
ID. FIRMA	640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	4/7

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-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

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



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

Código:64oxu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5. 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	30/01/2018
ID. FIRMA	64oxu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	5/7

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:640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5.
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	30/01/2018
ID. FIRMA	640xu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	6/7

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- 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:64oxu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5.
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	30/01/2018
ID. FIRMA	64oxu589H0LNZFng37Cg0+Q/TX94q5	PÁGINA	7/7

Ntra. Ref.:	188/SGMN/17	Fecha:	09/10/2017
Su. Ref.:	EAEs 35/2017		
ASUNTO:	PERI ARG-06 El Barrero-Hacienda los Catorce (El Pto de Sta María)		
Remitente:	Servicio de Gestión del Medio Natural. Dpto. Geo y Biodiversidad		
Destinatario:	Servicio de Protección Ambiental. Dpto. de Prevención y Control		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este servicio en que se continúe su tramitación toda vez que la modificación puntual propuesta no supone afecciones a montes públicos, georrecursos, ecosistemas o taxones amenazados o de especial interés.

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

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

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:64oxu739PFIRMIIdy88PX1b0ENQ0m.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE	FECHA	11/10/2017
ID. FIRMA	64oxu739PFIRMIIdy88PX1b0ENQ0m	PÁGINA	1/1

Nº CA11027/P/17.023	Fecha: 20 de Octubre de 2017
Su Ref.: EAEs 35/2017	

ASUNTO:	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).
---------	--

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

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Especial de Reforma Interior ARG-06 "El Barrero-Hacienda Los Catorce" en el Término Municipal de El Puerto de Santa María, 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 y Calidad de Aguas.

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Con fecha 29 de septiembre de 2017 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica (DIE) del Plan Especial de Reforma Interior ARG-06 "El Barrero-Hacienda Los Catorce" en el Término Municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz). La documentación, presentada en formato digital y papel, consta de Borrador del PERI y de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada correspondiente al mismo.

VALORACIÓN GLOBAL DEL PROYECTO.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad ARG-06 BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE, del PGOU de El Puerto de Santa María, supone la normalización e integración urbana-ambiental del sector.

Las condiciones físico ambientales de partida que se dan en los suelos urbanos no consolidados sometidos a regularización hace que se parta, en general, de situaciones no solamente descontroladas desde un punto de vista urbanístico, sino agresivas desde un punto de vista medioambiental.



R 25/10/2017
AJJR

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY	PÁGINA	1/6

La unidad presenta una alta consolidación de edificación por lo que se incluye en el PGOU como suelo urbano no consolidado y su tramitación como unidad de regularización. Se intentan definir las actuaciones en estos ámbitos como de dotación infraestructural y dotacional.



Se valoran los documentos aportados: Borrador de Innovación y Sectorización y Evaluación Ambiental Estratégica en los aspectos relacionados con las afecciones en materia de agua.

Respecto al D.P.H y a las Zonas Inundables: No existe afección a dominio público hidráulico ni a las zonas inundables en el ámbito de actuación del Plan Especial de Reforma Interior ARG-06 "El Barrero-Hacienda Los Catorce" , tal y como se refleja en el Estudio Hidrológico-Hidráulico de la Cuenca del Guadalete y en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y Ordenación de la Cuenca Oeste de Cádiz.

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 Guadalcañ 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 correspondiente en vigor.

El Plan Hidrológico de la Demarcación 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 dicho Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Guadalete-Barbate (PHDHCGB), aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por R.D. 11/2016 (BOE nº 19, de 22 de Enero) y publicado en BOJA.

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY.

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

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY	PÁGINA	2/6

Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior ARG-06 "El Barrero-Hacienda Los Catorce" presenta una alta consolidación de la edificación cuyos recursos hídricos estaban ya contemplados en el informe de disponibilidad de recursos hídricos al Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María. Por tanto no es necesario informar este apartado.

Igualmente deberá incorporarse en el siguiente 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.

Respecto al Ciclo Integral del Agua:

En relación a las Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua, en los documentos presentados se expone lo siguiente:

"- Abastecimiento de agua: Existe en la actualidad una red interior reconocida por APEMSA pero es necesario completarla para dar servicio a todas las parcelas existentes.

- Saneamiento de agua: No hay redes interiores de saneamiento, por lo que deberá trazarse. En este caso, las redes serán separativas, porque así lo son las proyectadas exteriores públicas.

Si es importante señalar que, a efectos de mantener la recarga del acuífero, se preverán pavimentos permeables, y medidas de filtración del agua pluvial, en la medida que lo permita el terreno, para lo cual se realizará el correspondiente estudio hidrológico.

Evidentemente, será tarea prioritaria del proyecto de urbanización la clausura y limpieza de las fosas sépticas actualmente existentes."

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu720W8B457KgDNNCJRfeY0EYLY.

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

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu720W8B457KgDNNCJRfeY0EYLY	PÁGINA	3/6

En relación a las infraestructuras relacionadas con el ciclo integral del agua no se detalla como se va a completar la red de abastecimiento ni como se planifica la red de saneamiento ni su conexión a la redes municipales. En base a la escasez de información al ciclo integral del agua en el ámbito de actuación, es conveniente considerar en relación a la afección en materia de las infraestructuras del agua lo expuesto a continuación:

Infraestructuras de Abastecimiento.

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.

La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora, en este caso APEMSA, que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas.

Infraestructuras de Saneamiento y Depuración.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, cuestión ya recogida en el documento inicial presentado.

1. El dimensionamiento de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR, además de especificar la estación depuradora donde verterán las aguas residuales generadas en el nuevo ámbito a desarrollar.

En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras (Artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001 de 20 de julio).

La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:64oxu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY.

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

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY	PÁGINA	4/6

de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido del municipio.

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

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

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

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.

*** El planeamiento ha de incorporar normas y ordenanzas orientadas a una mejor gestión del recurso, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia del agua, especialmente destinadas a fomentar los objetivos señalados en el informe en lo referente a pérdidas y medidas de ahorro.**

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 Plan, 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.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.



COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu720W8B457KgDNNCJRfeY0EYLY. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu720W8B457KgDNNCJRfeY0EYLY	PÁGINA	5/6

Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución.

El planeamiento deberá establecer el sistema de repercusión de costes al usuario que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la recuperación de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

**JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS**

Fdo.: Jose M^a Arenas Cabello

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:64oxu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY.

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

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu720w8B457KgDNNCJRfeY0EYLY	PÁGINA	6/6

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Delegación Territorial de Cádiz

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	15 DIC 2017 4202-19469	
	Registro General Delegación Territorial	3 Hora Cádiz

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	15 DIC. 2017	
	REGISTRO GENERAL DELEGACIÓN TERRITORIAL 3 4101-20133 CÁDIZ	

Fecha: 14 de diciembre de 2017

Ref.: Secretaría General

Asunto: **Plan especial de reforma interior ARG-06 "El Barrero-Hacienda Los Catorce" en El Puerto de Santa María.**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz

ASUNTO: Plan especial de reforma interior ARG-06 "El Barrero-Hacienda Los Catorce" en El Puerto de Santa María.

Con fecha 2 de octubre de 2017 tuvo entrada en esta delegación territorial una solicitud sobre posibles incidencias con respecto al asunto de referencia.

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

LA SECRETARIA GENERAL DE FOMENTO Y VIVIENDA

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS

ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE" T.M. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

En relación al asunto, y una vez analizada la documentación presentada en esta Delegación Territorial con fecha 02/10/2017, en cumplimiento del art. 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se informa que en el proyecto de referencia no se aprecian impactos ambientales significativos a la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Andalucía, ya que no existe afección a la misma.

Cádiz, a 11 de diciembre de 2017

El Jefe del Servicio de Carreteras

Fdo.: Alberto Bas Dutor



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-06 “EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE” 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 2 de octubre de 2017, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-06 “EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE” 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 - 35.17 P.E.. REFORM.INT.ARG-06 EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE..7z

<https://consigna.juntadeandalucia.es/88747338bda2a647ccf4a8a1bd39688b>

1. Ámbito, objeto y determinaciones urbanísticas del Plan Especial ARG-06 “EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE”:

Ámbito:

El ámbito del documento de ordenación PERI ARG 06 Barrero-Hacienda las catorce, está situado al norte del núcleo urbano y no coincide con el delimitado como tal en el Plan General vigente, ya que, con fecha 16 de noviembre de 2016, ha existido una modificación puntual del Plan General, donde se ha producido una redelimitación de esta unidad de ejecución y la unidad de ejecución colindante ARG 07 Hacienda dos palmeras. La superficie de la unidad de ejecución, tras redelimitación, asciende a 99.644,81 m².

Objeto:

En el documento de Plan Especial de Reforma Interior se plantean los siguientes objetivos, derivados todos ellos de los declarados en la ficha de Planeamiento:

- Completar la ordenación viaria incluida en el Plan General.
- Prever nuevos espacios libres y equipamiento de proximidad, de forma concentrada.
- Resolver las grandes carencias existentes en materia de infraestructura y servicios urbanos.
- 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, lo que aconseja la redacción de ordenanzas propias, matizadas a partir de las del Plan General.

Determinaciones urbanísticas del Plan Especial PERI ARG-06 "EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE":

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL				
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	- m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	- viv
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.	107.697	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	20.194 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	20.194 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	17.891 m ²
4. DENSIDAD	11,5	viv./ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.303 m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	124	viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERARIA:	- m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	110	viv.		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVA DOTACIONAL		VARIOS		
35m ² /100m ² hecho		S/Ord. Plan Especial		
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.				
ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-35		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO				
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 5VIV/HAS Y 20 VIV/HAS		1,2		
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)		0,9		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	24.232,80	21.810,00	2.422,80	0,00
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA				
<p>El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de inscripciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo los requisitos oportunos para garantizar su correcta integración en la malta urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se ha de incidir en la mejora de la permeabilidad de la red viaria resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada el objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estos asentamientos. Al tiempo se resolverán los grandes conciertos existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.</p> <p>La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido diferir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario abordar la ordenación de este espacio con un nivel de información suficiente y consistentemente actualizado que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar los posibles efectos que pudieran producirse. La pormenorización de la ordenación a través de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.</p>				
V. DETERMINACIONES VINCULANTES.				
<p>La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente Ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.</p>				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA				
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO		A determinar por el Plan Especial		
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN				
A establecer por el Plan Especial				
3. OBSERVACIONES				
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenación de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.				
OTRAS DETERMINACIONES				
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
	X	X	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR			
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	2. CUATRIENIO			

2. Valoración del contenido del PERI ARG-06 “EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE”: 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 la densidad de viviendas establecida en el documento de **11,5 Viv/Ha < 15 viv/Ha** y su tipología unifamiliar aislada, no acorde con la vivienda protegida, el sector estaría exento de su reserva, 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 consecuencia, el PGOU, exige de **la obligación de reserva del 30 % de vivienda protegida** al PERI ARG-06 “EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE” 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 % de dicho PERI, 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-06 “EL BARRERO-HACIENDA LOS CATORCE” 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 04 de noviembre de 2017

Por la oficina técnica

Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez



Fdo: María Rosa Navarro Ariza
Arquitecta

