

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA "BELLA BAHÍA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ.

0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.


En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo.

Es por ello que en la documentación pública de la tramitación se hará referencia a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental entendiéndose el régimen transitorio establecido en la disposición segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y la tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía siendo el articulado del documento el anterior a la modificación de esta última.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías establece que corresponden a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias que hasta entonces tenía atribuidas la suprimida Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determina que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, salvo las competencias en materia de puertos que se

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 1/14	



asignan a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y las competencias relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos que se asignan a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Por otro lado, le atribuye las competencias en materia de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030 que correspondían a la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa.

El artículo 1 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, establece que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las competencias en materia de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establece que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

1. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.-La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) 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 Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

Segundo.-De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Los artículos 38 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Ordinaria 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.

Tercero.-La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa, a los efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

Cuarto.- La Disposición transitoria tercera, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que: *“los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma”* por lo que las referencias al procedimiento para la evaluación ambiental que se contienen en este Informe se corresponden con las establecidas en

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 2/14	



la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, antes de su modificación por la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Quinto.-La Disposición adicional octava 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 relativo a los órganos competentes para la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, indica en su apartado primero:

“La Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental es la competente para resolver los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica (ordinarios y simplificados) de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en los municipios identificados como Ciudades Medias de nivel 1 del sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. El procedimiento se tramitará desde su inicio en la correspondiente Delegación Territorial, que realizará la instrucción completa del mismo, hasta elaborar una Propuesta de Declaración Ambiental Estratégica o Informe Ambiental Estratégico, que será remitida, junto con el resto del expediente, a esta Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, para formular la correspondiente resolución”.

Sexto.- Con fecha 6 de febrero de 2024, se aprueba el Decreto-ley 3/2024, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica de Andalucía. En su Disposición transitoria vigesimosesta, establece en su régimen transitorio, aplicable a los procedimientos de evaluación ambiental de instrumentos de ordenación urbanística que:

“La modificación efectuada en la Disposición adicional octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, recogida en el artículo 119 del presente Decreto-ley será aplicable a los procedimientos de evaluación ambiental de los Instrumentos de Ordenación Urbanística, y de sus innovaciones, que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente para los procedimientos que a tal fecha ya se encontraran iniciados”.

Séptimo.-Con fecha 1 de abril de 2025, se publica el Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, el cual deroga 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, establece en su Disposición transitoria primera los Procedimientos en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre:

“De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha ley, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de la citada disposición, y a efectos de su aprobación, se atenderán las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el 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”.

Octavo.-De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024 del 30 de julio, así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se regula la organización territorial provincial de la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 3/14	



Administración de la Junta de Andalucía y en aplicación de la Disposición adicional octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, procede emitir la correspondiente declaración ambiental estratégica por la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular.

2. TRAMITACIÓN.

Tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2012) del municipio de El Puerto de Santa María, de fecha 28 de octubre de 2019, el presente plan de regularización en su ámbito de actuación, fue objeto de una evaluación de impacto ambiental mediante el procedimiento simplificado con un resultado positivo en cuanto a la no significatividad del impacto ambiental.

Debido a que los instrumentos urbanísticos asociados al PGOU 2012 fueron anulados junto a éste, el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María se ha visto obligado a volver a pasar el proceso de evaluación ambiental pero en este caso por la vía ordinaria debido al cambio de condiciones de planificación urbanística.

En base a los principios de buena regulación, economía y celeridad se procede a conservar los informes solicitados en su momento para la anterior evaluación. La Delegación Territorial en Cádiz considera vigente el contenido de los mismos y así lo expresa en la Propuesta de Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, tiene entrada en la Delegación Territorial en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA "BELLA BAHÍA" formulada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 29 de marzo de 2022 se emite Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria se somete el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se formula en fecha 18 de julio de 2022, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

En fecha 11 de agosto de 2023 el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María solicita ampliación del plazo previsto en el artículo 38.4 de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 4/14	



ca relativa a la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”. A la vista de la solicitud formulada y considerando que no se perjudicaban derechos de terceros, así como que la solicitud de ampliación de plazo se presentó antes del vencimiento del plazo anterior, fijado en fecha 7 de julio de 2023, la Delegación Territorial con fecha 16 de agosto de 2023, acuerda, conforme a lo expresado en el citado artículo 32 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, otorgar una ampliación de plazo de 7 meses y medio para aportar la referida documentación, contada desde la finalización del plazo inicialmente establecido, quedando fijado el nuevo plazo improrrogable en fecha 22 de abril de 2024.

El citado documento de planeamiento, así como el preceptivo estudio ambiental estratégico, se aprueban inicialmente por Acuerdo del Excmo. Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de fecha 19 de diciembre de 2023. En cumplimiento con lo dispuesto en dicha Resolución de aprobación inicial y tal y como se recoge en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el referido instrumento de planeamiento urbanístico, el estudio ambiental estratégico, y el resumen no técnico de dicho estudio, fueron sometidos a Información Pública por el plazo de 45 días hábiles.

La información pública se lleva a cabo mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 15 de fecha 22 de enero de 2024, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, n.º 11, de 16 de enero de 24 y en el tablón de edictos Electrónico de la Sede Electrónica Municipal, así como en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento y en el portal web oficial del Ayuntamiento.

En fecha 12 de enero de 2024 el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María solicita suspensión del plazo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”. En fecha 1 de febrero de 2024, la Delegación Territorial en Cádiz acuerda aprobar la solicitud de forma motivada de suspensión del plazo para la entrega de la documentación, conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Durante el periodo de información pública, se han presentado dos alegaciones:

- Ecologistas en Acción, con número 4576 y fecha 12/02/2024.
- D. José María Mesa Varela, con número 11066 y fecha 26/03/2024.

Las referidas alegaciones han sido objeto de sendos informes técnico y jurídico de fechas 22 de abril de 2024 y 24 de abril de 2024 respectivamente, que proponen, por los razonamientos expuestos en los mismos:

- La desestimación de la alegación de Ecologistas en Acción, salvo en lo referente a incluir el acerado en la sección del nuevo viario y espacios libres, que se estima parcialmente en el sentido de dibujar el acerado y en lo referente al soterramiento de la línea de Alta Tensión, ya prevista en el apartado 1.2.2.2 de la memoria de la Modificación.

- La desestimación de la alegación de D. José María Mesa Varela.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 5/14	



Finalmente, de acuerdo al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, con fecha 24 de mayo de 2024, es remitido el expediente de evaluación ambiental estratégica completo a la Delegación Territorial en Cádiz, al objeto de obtener la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

En fecha 31 de enero de 2025 se requieren al promotor los escritos de alegaciones recibidas en la fase de información pública, como información adicional necesaria para formular la Declaración Ambiental Estratégica. Dicha documentación es recibida en fecha 6 de marzo de 2025, en la Delegación Territorial en Cádiz.

De acuerdo con todo lo anterior, previa resolución del 29 de marzo de 2022 de admisión a trámite de EAE ordinaria, una vez instruido dicho procedimiento y remitido por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María el expediente de evaluación ambiental completo según el artículo 40.5.k) y 38.5 de la citada Ley, la Delegación Territorial en Cádiz emitió con fecha 31 de marzo de 2025, la Propuesta de Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria sobre la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA "BELLA BAHÍA" en el término municipal de El Puerto de Santa María, la cual adjunta el Anexo I de análisis de las alegaciones recibidas en fase de información pública y un Anexo II donde se incluyen los informes recibidos en contestación a las consultas realizadas.

3. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).

3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU 1992) es conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada "BELLA BAHIA", a través de la atribución a la misma de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación. La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 6/14	



Ortofoto



Ordenación propuesta

El objetivo de la normalización de esta agrupación de edificaciones irregulares se desarrolla con las siguientes premisas:

- Ejercer una intervención directa en la realidad histórica construida irregularmente, que pasa, no por olvidar la situación anterior, sino afrontarla, profundizando en su conocimiento, y solucionarla urbanísticamente, ofreciendo un marco de legitimación para la normalización de las edificaciones irregulares construidas con anterioridad y que presentan un problema social, ambiental, territorial, económico y urbanístico.
- Ejercer, no sólo desde un punto de vista formal, sino también material, la intervención municipal, procurando que la incorporación a la legalidad de las edificaciones anteriores se realice desde la aplicación y exigibilidad de los requerimientos sustanciales del sistema urbanístico vigente. Este planteamiento no es una mera actitud derrotista de aceptación de hechos consumados, sino que, por el contrario, lleva implícito una voluntad de transformar esta realidad desde una óptica de integración urbanística, mejorando la calidad urbana y ambiental de aquellos ámbitos que son conformes con el modelo de ciudad del PGOU vigente y los instrumentos de planificación territorial.
- Solucionar o minimizar los déficit de infraestructuras y equipamientos que padece la zona en la que se localizan las construcciones y al tiempo mejorar sus condiciones ambientales. Son zonas que pueden quedar incorporadas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando, especialmente pozos negros y propiciar la obtención de parques, dotaciones y equipamientos adecuados a las necesidades de estos ámbitos.
- Poder delimitar ámbitos susceptibles de constituir sectores de suelo urbano no consolidado, por la capacidad organizativa del ámbito, propiciando un sistema de actuación de iniciativa privada por compensación.
- Enfrentar el problema urbano, social y ambiental de las edificaciones irregulares de un modo procedente y equilibrado, evitando la explosividad social y las dificultades de gestión que se derivarían de una hipotética decisión de inactividad municipal y desactivación de la iniciativa existente, favoreciendo a los reticentes al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 7/14	



- Legitimar la posibilidad de regularización de edificaciones realizadas sin licencias que, por criterios de una planificación urbanística coherente, quedarán integradas en el modelo de ciudad propuesto por el PGOU de El Puerto de Santa María, de conformidad con las previsiones de la LOUA y la planificación territorial.

-Definir la ORDENACIÓN PORMENORIZADA para garantizar los mejores niveles de funcionalidad y dotación de la unidad, remitiendo la de las parcelas lucrativas a una subzona de ordenanza UAS0, variante tipológica de la zona de ordenanza “Unifamiliar Aislada” del PGOU 1992, específica para la regulación de las parcelas y edificaciones existentes y futuras, con el objetivo de poder regularizar el parcelario constituido y las edificaciones existentes prescritas.

3.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

En el caso de BELLA BAHÍA, se trata de un ámbito altamente consolidado por la edificación y, como ya se ha indicado, que dispone de un sistema viario ejecutado y funcional y que tiene ejecutadas casi todas las redes de infraestructuras, conectadas a las redes urbanas y en funcionamiento. Sin embargo, el ámbito carece de los preceptivos espacios dotacionales.

ALTERNATIVA 0 : La alternativa 0 representa la hipótesis de no actuar en el área de Bella Bahía, es decir, mantener los suelos como No Urbanizables, sin tener en cuenta la evolución sufrida por los terrenos desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana vigente en la actualidad. En este sentido, hay que tener en cuenta que, en la mayor parte de los casos, las edificaciones existentes, si no se regularizan, van a seguir existiendo. De este dato se deduce una consecuencia jurídica inmediata: la prescripción en una mayoría relevante de los casos de las medidas de protección de la legalidad urbanística, no existiendo posibilidad legal alguna para restituir la realidad alterada.

ALTERNATIVA 1: supone el desarrollo de este ámbito mediante la redacción de la Modificación Puntual del Plan General por entender absolutamente necesario abordar la ordenación de este espacio con un nivel de información suficiente y correctamente actualizado que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito. La inclusión de los suelos de Bella Bahía como suelos urbanos no consolidado, repercutiría en una mejora del área, ya que se ejecutarían tanto las dotaciones necesarias para los habitantes de la zona como espacios libres, mejorando de esta forma, el medio ambiente mediante el acondicionamiento del espacio natural destinado a este uso.

Tras realizar la valoración de las alternativas antes indicadas, se ha optado por la **Alternativa 1**, por ser la que globalmente mejor satisface la mayoría de los criterios utilizados.

4. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva de la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 8/14	



4.1. Medio Natural.

En relación con el Medio Natural se informa que según se desprende del informe emitido en fecha 7 de agosto de 2020, al que ha de atenerse al contenido completo y que se adjunta en el anexo II del presente documento:

“No se consideran afecciones significativas y que se contemplará las medidas correctoras de protección del camaleón.”

No son previsible afecciones significativas sobre el medio natural como consecuencia de la aprobación del **plan especial de Reforma Interior** toda vez que se trate de dotar de servicios básicos de agua, luz, electricidad y alcantarillado a una zona que ya ha sido edificada y se plantean medidas correctoras para minimizar las afecciones a la población de camaleón existente. (Informe de 07/08/2020 del Servicio de Gestión del Medio Natural en la Delegación Territorial de Cádiz).

Con respecto al camaleón común y de acuerdo con el programa para su conservación y recuperación:

- I. Se adoptarán medidas para favorecer la permeabilidad y el uso de la zona por esta especie.
- II. Se realizarán prospecciones previas con el objeto de detectar la presencia de la especie.
- III. Se diseñarán y ejecutarán las infraestructuras viarias y zonas verdes de forma que favorezcan en la medida de lo posible la conservación de la especie.
- IV. Se favorecerá la creación de una red que permita interconectar las poblaciones de camaleón de la zona.
- V. Antes de proceder a la fase de realización de obras la empresa adjudicataria deberá contactar con una empresa o profesional cualificado en el manejo del camaleón que deberá solicitar a esta delegación la autorización pertinente para el seguimiento y manejo de esta especie.

4.2. Vías Pecuarias.

El informe del Departamento de Vías Pecuarias de fecha 5 de febrero de 2025, que se adjunta en el anexo II y al que ha de atenerse al contenido completo, informa en sentido favorable condicionada a que se respete la anchura determinada en la clasificación de la vía pecuaria 11027013.-VEREDA DEL VADO DE VILLARANA O CAMINO DE ROTA, de aproximadamente 84 metros lineales con una anchura de 20,89 metros y se cumpla el condicionado recogido en dicho informe.

4.3 Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas

El informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de fecha 24 de septiembre del 2024, que se adjunta en el Anexo II y al que deberá darse cumplimiento íntegro, informa en sentido favorable condicionado a que la siguiente figura de planeamiento derivada de la presente modificación puntual vuelva a ser informada por la administración hidráulica, con el fin de comprobar la asunción de los condicionantes expuestos en el apartado del ciclo integral del agua relacionado directamente con la implantación de redes separativas para la gestión de las aguas residuales y pluviales y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de aguas.

5. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 9/14	



territorio de Andalucía, analizada la documentación presentada, integrada por la propuesta final de la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”, el Estudio Ambiental Estratégico, las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, vistas las alegaciones de carácter ambiental formuladas y su respuesta por parte del propio Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y en base a la propuesta de Declaración Ambiental Estratégica de la Delegación Territorial en Cádiz, se formula la siguiente:

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se considera que la MP DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA” en el término municipal de El Puerto de Santa María no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 4, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.ll) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.k) de la misma. Se recogen los informes de carácter medioambiental en el Anexo II de la presente declaración sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

La Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular, remitirá la Declaración Ambiental Estratégica al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, la Declaración Ambiental Estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios, si no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

No obstante, el promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la Declaración Ambiental Estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el párrafo anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior y se resolverá en un plazo de seis meses de la fecha de presentación de dicha solicitud, pudiéndose ampliar su vigencia por dos años adicionales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Contra la Declaración Ambiental Estratégica no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido a la misma.

LA DIRECTORA GENERAL DE
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR
Fdo.: M.^a del Carmen Jiménez Parrado.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 10/14	



ANEXO I

VALORACIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN CÁDIZ A LAS ALEGACIONES AMBIENTALES REALIZADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Durante la información pública se han presentado dos alegaciones:

- Ecologistas en Acción, en fecha 12/02/2024.
- D. José María Mesa Varela, en fecha 26/03/2024.

ALEGACIÓN DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN.

Se relacionan los apartados de los que consta dicho escrito, las consideraciones que realiza el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y su valoración por parte de la Delegación Territorial en Cádiz.

Alegación 1.-

Ecologistas en Acción: *No se ha obtenido respuesta al fraude de alternativas que planteamos en nuestras sugerencias: en el análisis de alternativas hay que partir de las necesidades de viviendas del municipio y hacer un análisis comparativo de las zonas más adecuadas para su ubicación.*

Ay. del Puerto de Santa María: *El trámite ambiental con la consiguiente valoración de alternativas corresponde a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, actualmente la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.*

Delegación Territorial: En el estudio ambiental estratégico, en el apartado 3.1, se realiza un análisis y valoración de las alternativas estudiadas y se justifica la alternativa elegida. En el mismo se recoge que no son muchas las alternativas que se pueden establecer a la hora de plantear la ordenación de este ámbito puesto que está ya altamente consolidado por la edificación, y dispone de un sistema viario ejecutado y funcional y que tiene ejecutadas casi todas las redes de infraestructuras y que la total reversión del proceso de ocupación del suelo no urbanizable resulta totalmente inviable.

La Delegación Territorial considera adecuado el análisis realizado de las alternativas propuestas y da por válida la justificación de la alternativa elegida.

Alegación 2.- No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

Alegación 3.-

Ecologistas en Acción: *En relación a la vía pecuaria Vado de Villarana o camino viejo de Rota se indica que: "la Modificación propone mantener la vía pecuaria como sistema general de espacios libre". 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 no puede formar parte de la superficie adjudicada al desarrollo y 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 en todo caso si forma parte de la misma, lo haga 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.*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 11/14	



Ay. del Puerto de Santa María: *Tal y como recoge el apartado 1.2.2.1 de la memoria de la Modificación Puntual de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada “Bella Bahía”, se propone que la vía pecuaria se delimite manteniendo su dominio público, como Sistema General de Espacios Libres / Vías Pecuarias, no incluyendo su superficie en el ámbito considerado en esta Modificación Puntual. Del mismo modo, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbanística de El Puerto de Santa María, para la incorporación al planeamiento urbanístico general, de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada “Bella Bahía”, con N.º Expediente: EAE-22/2021 de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con fecha de firma el 18/07/2022, reseña expresamente que al no encontrarse desafectada la Vereda, será en el trámite urbanístico de informes sectoriales donde se determine si la propuesta de la Modificación Puntual antes referenciada, es satisfactoria de cara al respeto del dominio pecuario. Atendiendo a lo anteriormente expuesto y salvo mejor o superior criterio, se desestima la alegación.*

Delegación Territorial: Según consta en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de fecha 5 de febrero de 2025 y que se adjunta en el Anexo II, la modificación puntual del PGOU en la zona de BELLA BAHÍA, de El Puerto de Santa María, es favorable siempre que se respete la anchura determinada en su clasificación de 20,89 metros lineales y se cumpla con los puntos expuestos en el condicionado del mismo.

Alegación 4.-

Ecologistas en Acción: *Se indica que: “El Estudio Ambiental Estratégico siguiendo el Plan de Conservación del camaleón propone una serie de medidas necesarias para compatibilizar usos urbanos y la conservación del camaleón común”. Sin embargo no se contesta a las consideraciones hechas por esta asociación sobre fauna y flora existente en la parcela que pretende destinarse a zona verde.*

Ay. del Puerto de Santa María: *Como reseña expresamente el Documento de Alcance, la valoración de estas sugerencias se realizará por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en la Declaración Ambiental Estratégica, teniendo en cuenta también la fase de información pública, las respuestas del Ayuntamiento y la forma en el que el Ayuntamiento ha tomado en consideración dichas sugerencias. Atendiendo a lo anteriormente expuesto y salvo mejor o superior criterio, se desestima la alegación.*

Delegación Territorial: En relación al manejo del camaleón la Delegación da por válidos los puntos que se describen en el estudio ambiental estratégico. Debiendo igualmente tenerse en consideración las actuaciones recogidas en el punto “4.1 Medio Natural” de este documento.

Con respecto a las consideraciones sobre flora y fauna a los que se alude en el escrito de alegaciones se contestará en el punto siguiente, puesto que dichas consideraciones se corresponden a que la parcela denominada 115 debería dejarse como zona verde y así preservar la flora y fauna existente.

Alegación 5.-

Ecologistas en Acción: *Ecologistas en Acción del Puerto de Santa María ya en su día planteó alegaciones al PGOU en el sentido de 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 toda la parcela debe destinarse a zona verde con las compensaciones oportunas a los propietarios del suelo con la finalidad de preservar la*

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 12/14





flora y fauna existente. Los equipamientos en todo caso pueden alojarse en parcelas libres de edificación o en terrenos exteriores obtenidos por la propia unidad.

Ay. del Puerto de Santa María: *La ordenación propuesta se entiende acorde a los requerimientos urbanísticos y ambientales de aplicación. Conforme al informe de 5 de agosto de 2020 del Servicio Gestión Medio Natural (Dpto. Geodiversidad y Biodiversidad) elaborado en el trámite de consultas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan de la Modificación Puntual de referencia, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no son previsibles afecciones significativas sobre el medio natural con su aprobación. En todo caso, se tendrá en cuenta la valoración que de esta sugerencia, se realice tanto por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en la Declaración Ambiental Estratégica, como por el Área de Medio Ambiente municipal. Atendiendo a lo anteriormente expuesto y salvo mejor o superior criterio, se desestima la alegación.*

Delegación Territorial: Efectivamente, el sentido del informe mencionado emitido es favorable, condicionado a las medidas correctoras para protección del camaleón. Quedará a criterio del órgano urbanístico si la ordenación propuesta cumple con los criterios urbanísticos o no.

Alegación 6.-

Ecologistas en Acción: Red de alcantarillado: 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

Ay. del Puerto de Santa María: *No se trata estrictamente de un nuevo proyecto de urbanización salvo en la zona de la denominada parcela 115, donde efectivamente, se propone red separativa de pluviales y fecales siguiendo los criterios de la empresa municipal suministradora, APEMSA. Por tanto, a reserva de lo que pueda informar el servicio municipal de infraestructura, se entiende admisible la solución propuesta. Atendiendo a lo anteriormente expuesto y salvo mejor o superior criterio, se desestima la alegación.*

Delegación Territorial: Según consta en el informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de fecha 24 de septiembre de 2024, y que se adjunta en el Anexo II de este documento, éste se pronuncia en sentido favorable condicionada a que la siguiente figura de planeamiento derivada de la modificación puntual vuelva a ser informada por la administración hidráulica, con el fin de comprobar la asunción de los condicionantes expuestos en el apartado del ciclo integral del agua relacionado directamente con la implantación de redes separativas para la gestión de las aguas residuales y pluviales y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de aguas.

Alegación 7.- No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

Alegación 8.- No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

ALEGACIÓN DE D. JOSÉ MESA VARELA.

No se trata de alegaciones de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.


Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 13/14	



ANEXO II

RELACIÓN DE ESCRITOS RECIBIDOS EN CONTESTACIÓN A LAS CONSULTAS REALIZADAS

- **D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Vivienda)**
- **Sv. Gestión del Medio Natural**
- **Departamento de Vías Pecuarias**
- **Sv. Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas**
- **Sugerencias asociación Ecologistas en Acción**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	02/05/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAWZRL6Z8U7S758ZVQQ7WZKVS3V	PÁG. 14/14	

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	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Remitente:	DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS
Destinatario:	DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO A SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, RELATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “BELLA BAHÍA”, TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PROVINCIA DE CÁDIZ

En relación con el expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos a Vd. lo siguiente:

@cervo:	22VP0261
Solicitante:	AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
C.I.F.:	P1102700J
Ref.Externa:	EAE S-23/2021
Ter. Municipal:	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
Código VV.PP.:	11027002
Denominación:	VEREDA DEL VADO DE VILLARANA O CAMINO A ROTA
Procedimiento:	INFORME SECTORIAL VÍAS PECUARIAS (<i>Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, -BOJA 87/1998, de 4 de agosto- [RVP]</i>)

HECHOS:

- I. Con fecha de 01/04/22 tiene entrada una petición de informe en materia de vías pecuarias por parte del Departamento de Prevención y Control Ambiental, en relación a una solicitud por parte del AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CIF P1102700J, de evaluación ambiental estratégica para llevar a cabo una modificación puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento urbanístico general, de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada “Bella Bahía”, de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz.
- II. Según la documentación presentada, la citada modificación *se centra en conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada “BELLA BAHÍA”, a través de la atribución a la misma de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación.*


Vistos los citados hechos se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Según establece 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, las vías pecuarias podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como **suelo no urba-**

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e: dpviapec.sg.dtca.csmaea@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	05/02/2025	
	PATRICIA MORENO ALVAREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYB8PVDWAQYGVRE6FMK3AWLJZ	PÁG. 1/3	



- nizable de especial protección** o integrarse en el **sistema general de espacios libres** del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la comunidad Autónoma de Andalucía.
2. En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos y actividades específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.
 3. En el caso de que, como consecuencia de la ordenación del territorio, fuera necesaria la alteración del trazado de alguna vía pecuaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del reglamento, se tendrá que contemplar un **trazado alternativo** a la misma y su forma de ejecución. En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado 1 del artículo 39 del RVP.
 4. Los trazados alternativos que en su caso se establezcan estarán representados en una cartografía a escala 1:2.000 además de incluir las coordenadas UTM referidas al huso 30, y relativas al sistema de referencia ETRS89 que los delimiten.
 5. En el caso de aquellos tramos de vías pecuarias que cumplan con las condiciones establecidas por la disposición adicional cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es decir, que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la citada ley como urbanos, o transcurran por los ámbitos identificados por el instrumento de planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado, a los efectos de instar el procedimiento reglamentario que perfeccione la **desafectación** de los citados terrenos.
 6. En relación a los supuestos de **enajenabilidad de terrenos sobrantes y/o desafectados**, tendrán la consideración de bienes patrimoniales de la Junta de Andalucía y en su destino prevalecerá el interés público y social, de acuerdo al artículo 10 de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias[LVP]. Respecto a la usurpación de los tramos de vías pecuarias desafectadas será de aplicación lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tal y como establece el RPV en su artículo 31.8.
 7. Consultada la documentación presentada, vista la clasificación de vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María, así como, la documentación obrante en esta delegación territorial, la vía pecuaria que se vería afectada por la modificación puntual del PGOU propuesta es la siguiente y puede verse en la Figura 1:
 - 11027013: clasificada por Orden Ministerial de 24/11/33, con un ancho legal y necesario de 20,89 metros lineales. Sin deslindar.
 8. Examinado el documento de modificación puntual, se concluye que afecta presumiblemente sobre el dominio público pecuario de la vía pecuaria 11027013.-VEREDA DEL VADO DE VILLARANA O CAMINO DE ROTA, referida anteriormente en aproximadamente 84 metros lineales con una anchura de 20,89 metros.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN



FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO	05/02/2025
	PATRICIA MORENO ALVAREZ	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYB8PVDWAQYGVRE6FMK3AWLJZ	PÁG. 2/3



Fig. 1 Vereda de Botafuegos de Matavacas (En verde, afección a la modificación puntual de PGOU)


Analizada la documentación presentada, relativa a la modificación puntual del PGOU en la zona de BELLA BAHÍA, de El Puerto de Santa María, en lo que respecta a las funciones encomendadas al departamento de Vías Pecuarías **INFORMA FAVORABLEMENTE**, en cuanto se respete la anchura determinada en su clasificación de 20,89 metros lineales y se cumpla con los puntos anteriormente expuestos.

Lo cual se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

LA ASESORA TÉCNICA
DE VÍAS PECUARIAS
Dña. Patricia Moreno Álvarez
(Firmado electrónicamente)

EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
José Manuel García Barranco
(Firmado electrónicamente)



FIRMADO POR	JOSE MANUEL GARCIA BARRANCO PATRICIA MORENO ALVAREZ	05/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYB8PVDWAQYGVRE6FMK3AWLJZ	PÁG. 3/3	

INFORME SECTORIAL DE AGUAS A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE “BELLA BAHÍA” , EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

(CA 11027/M/22.022)

1. JUSTIFICACIÓN:

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, indica que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. En dicho informe se deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía que haya facilitado la Administración Hidráulica a las entidades promotoras de los planes. Igualmente, el informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre las zonas inundables. Cuando la ejecución de los actos o planes comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, así como la adecuación de los vertidos a la legislación vigente.

Plaza de la Constitución n.º 3. 11008 Cádiz

Tel: 956 00 87 00 Fax: 956 90 00 04



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	24/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F	PÁG. 1/14





El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regulan el requerimiento, tras la aprobación del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

En cumplimiento de tales preceptos y tras la solicitud del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, esta Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, con base en la Resolución de Delegación de Competencias de 5 de diciembre de 2012 (publicada en BOJA de 21 de enero de 2013), emite informe sectorial de aguas, relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “BELLA BAHÍA” en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

2. ANTECEDENTES:

PRIMERO: El Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados y sus modificaciones posteriores, así como el documento de adaptación parcial de dicho Plan General a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

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

TERCERO: El 22 de febrero de 2024 se emite informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación puntual.

CUARTO: Con fecha 16 de enero de 2024 se solicita desde la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de Cádiz, la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “BELLA BAHÍA” en el t.m. de El Puerto de Santa María.

QUINTO: Con fecha 19 de marzo de 2024 se emite informe Sectorial de aguas a la Aprobación

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 2/14





Inicial de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “BELLA BAHÍA” en el término municipal de El Puerto de Santa María.

SEXTO: El 7 de junio de 2024 se solicita informe desde el Servicio de Protección Ambiental a la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria de la Modificación Puntual.

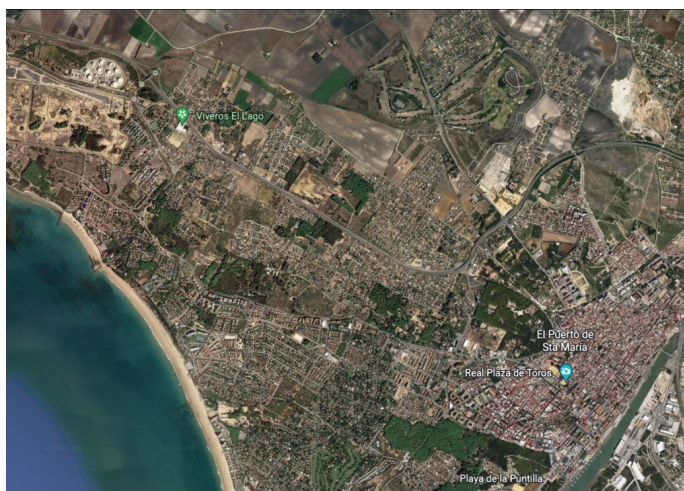
SÉPTIMO: Con fecha 19 de junio de 2024 se solicita informe sectorial de aguas a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “BELLA BAHÍA” en el término municipal de El Puerto de Santa María desde la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

LOCALIZACIÓN y OBJETO DEL DOCUMENTO:

El ámbito de actuación se sitúa en la zona norte del municipio de El Puerto de Santa María, 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: vial denominado Camino Viejo de Rota y parcelas de la ARG-T-01 “Arenas Cárdenas” .
- * Límite oeste: vial denominado C/Bahía de Alcudia y parcelas de la unidad ARG-17 “ El Almendral” .
- * Límite con los terrenos de la subestación Platero (SG/IE-01).

La superficie de dicho ámbito asciende a 162.580,84 m², siendo el número de viviendas existentes de 172 y el número máximo de 188 viviendas.



Localización

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	24/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F	PÁG. 3/14	



Situación del ámbito de crecimiento



El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU 1992) es conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada “BELLA BAHÍA” , a través de la atribución a la misma de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación.

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

Como consecuencia del proceso de regularización en el que se encontraban inmersos estos suelos hasta el momento de la anulación del PGOU de El Puerto de Santa María del 2012, la delimitación propuesta de este ámbito en la presente Modificación Puntual del PGOU vigente, se realiza mediante los criterios que se adoptaron en el proceso indicado. El conjunto de los suelos incluidos forma parte, de forma mayoritaria, de la “Asociación de Vecinos Bella Bahía” . La Asociación de Vecinos Bella Bahía es entidad propietaria del 87.22% de los terrenos incluidos en dicha Área ya que una parcela, situada en el extremo noreste del ámbito delimitado y con una superficie de 20.772,87 m² (12,78% del total de la unidad), no pertenece inicialmente a la mencionada Asociación de Vecinos.

El ámbito de Bella Bahía se encuentra totalmente parcelado, con la única excepción de una parcela de 20.772,87 m² localizada en el extremo noreste del conjunto delimitado. El uso dominante en la unidad es el residencial y la tipología dominante es la de vivienda unifamiliar aislada. Bella Bahía presenta un elevado nivel de consolidación, muy superior a las 2/3 partes de su superficie.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	24/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F	PÁG. 4/14





Los terrenos situados al noreste del ámbito Bella Bahía (20.772,87 m²), se presentan como un espacio de gran dimensión libre de edificación y susceptible de recoger las áreas de equipamiento y Espacios Libres de la unidad.



3. INFORME:

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

El Sector no presenta afecciones a Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o policía, así como tampoco a las zonas inundables, conforme 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.

En relación con las masas de aguas subterráneas, el sector podría afectar al Acuífero de El Puerto de Santa María, perteneciente a la Unidad Hidrológica UH05.58 conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate vigente.

En la documentación entregada para la aprobación provisional de la modificación puntual se ha incorporado un plano en el que se identifica la masa de agua subterránea sobre la que se ubica el sector. También en dicha documentación se indica el estado cuantitativo y cualitativo de dicha masa de aguas subterránea, tal y como se le indico en el informe a la aprobación inicial, en el texto también aparece la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	24/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F	PÁG. 5/14





En la planimetría entregada no se detallan los pozos, ni las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el desarrollo.

En el Proyecto de Urbanización habrá de incluirse un inventario detallado de los pozos y captaciones existentes en el sector y sus usos, debiendo comunicar dicho listado para el control e inspección de los mismos por parte de la administración hidráulica.

Lo que sí se incluye en la documentación es el compromiso 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.

En relación a los posibles efectos de los cambios del sector sobre las aguas superficiales y subterráneas, se ha incorporado en el Estudio Ambiental Estratégico en el apartado 4.2 de Medidas Específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales en la página 124, medidas tanto respecto a la evacuación de aguas pluviales como medidas de protección de las aguas subterráneas como la adopción de técnicas estructurales (uso pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar alteración del terreno y favorecer su estabilidad).

También se establece en el apartado citado anteriormente, que el Proyecto de Urbanización contemplará un pavimento filtrante que favorezca el drenaje natural para la recarga de los acuíferos y determinadas actuaciones en relación a los pozos existentes y a la inclusión en los expedientes de regularización de viviendas de la existencia de pozos o la indicación de prohibición de ejecución de nuevos.

3.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de El Puerto de Santa María proceden de la Zona de Abastecimiento gestionada por el Consorcio Zona Gaditana, recursos regulados procedentes de los Embalses de Guadalcaén 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 vigente.

El Plan Hidrológico vigente de la Demarcación Hidrográfica de la Demarcación Guadalete-Barbate vigente 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.

La población prevista para el ámbito de crecimiento es inferior al 10% de la población actual del municipio de El Puerto de Santa María y no supera los 500 habitantes, el ámbito se

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 6/14





abastece de aguas reguladas con gestión municipal; en consecuencia los recursos hídricos del ámbito de crecimiento se encuentran contemplados en las unidades de demanda urbana del Plan Hidrológico vigente.

En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas existentes en el ámbito de desarrollo, se deberán aportar en el trámite del proyecto de urbanización, en los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto se deberá facilitar un inventario detallado de los pozos y captaciones existentes en el sector y sus usos, debiendo comunicar dicho listado para el control e inspección de los mismos por parte de la administración hidráulica.

Deberá garantizarse que no existen dos fuentes (red municipal, pozos,.....) para el mismo uso por lo que al estar conectado el ámbito de desarrollo a la red municipal deberán anularse otras fuentes de recursos hídricos de uso doméstico en las viviendas existentes en el sector.

En el documento presentado se ha incorporado, de forma somera, la siguiente información:

1. Medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua, de forma que se tienda a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
2. Se establecen 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.

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

En la documentación presentada se expone la situación actual del ciclo integral del agua en el ámbito y las necesidades en relación con dichas infraestructuras. A continuación, se indica la información aportada:

“Los terrenos incluidos en el ámbito de crecimiento 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.

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	24/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F	PÁG. 7/14	



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 con 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.”

Los trazados y características se reflejan en la planimetría del Plan Especial.

En relación a las consideraciones realizadas en el informe a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, a continuación se expone donde se han incorporado en la documentación aportada para la Aprobación Provisional .

En relación a la incorporación del informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas del ciclo integral del agua, en el documento presentado se adjunta dicho informe fechado el 20 de noviembre de 2023.

En dicho informe se expone:

En relación con las redes interiores de Bella Bahía:

En el ámbito de actuación existen instaladas y en servicio conducciones de abastecimiento y de saneamiento unitario, que permiten el acceso de las viviendas existentes a estos servicios, si bien estas infraestructuras no han sido recibidas por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Por otro lado, se debe resolver la extensión de estas infraestructuras a la parcela situada al noroeste del ámbito. De acuerdo con lo anterior, se deberá redactar un proyecto “as built” de las conducciones de abastecimiento y saneamiento existentes, y completar la infraestructura del ámbito conforme a esquemas aprobados por APEMSA y de acuerdo con los requisitos de ejecución y materiales recogidos en las de las Normas Técnicas de APEMSA.

Al objeto de reducir los aportes de aguas pluviales a la red unitaria del municipio, la evacuación de aguas de la parcela situada al noroeste del ámbito se resolverá mediante redes separativas. Así mismo, en la zona ya urbanizada se deberán instalar soluciones de drenaje sostenible que reduzcan los aportes de agua de lluvia de la zona consolidada.

De las conducciones de saneamiento existentes y de las de nueva construcción, previo a informe favorable de APEMSA, se deberá aportar inspección mediante cámara robotizada, del 100% del trazado, al objeto de evaluar su estado y posible necesidad de reparación y/o modificación, previa a la recepción municipal.

Respecto de la financiación y ejecución de las obras de conexión necesarias, de abastecimiento y saneamiento, a realizar en el exterior del ámbito de actuación, en suelo público, nos encontramos a disposición de las Comunidades de Propietarios promotoras, al objeto de facilitar en lo posible el proceso de incorporación a los servicios municipales.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 8/14





Los condicionantes expuestos anteriormente, extraídos del informe de la Empresa Municipal de Aguas de El Puerto (APEMSA), han de ser incorporados en las siguientes figuras de planeamiento derivadas de la modificación puntual para su cumplimiento en el desarrollo de la urbanización del ámbito de de las edificaciones irregulares objeto del presente planeamiento.

Habrà de aclararse en la siguiente fase de planeamiento la situación actual de las redes de abastecimiento y saneamiento del sector ya que según el informe de APEMSA, aún no han sido recibidas por el ayuntamiento y en la documentación presentada se expone que fueron recibidas por la empresa municipal en el año 2003.

En relación a la ejecución de redes separativas que den servicio al sector, expuesto en el informe de APEMSA y en el informe sectorial de aguas a la aprobación inicial, en la documentación presentada se expone:

3.9.1.- ZONA NUEVO VIAL DE CONEXIÓN

▪ Saneamiento

Se proyecta un sistema de saneamiento de tipo separativo 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 conectará a la red existente, que discurre paralela a la Variante de Rota.

Se han dispuesto arquetas de recogidas de las parcelas nº 115.1, nº115.2, nº116 y nº117 para las aguas fecales, así como los imbornales para las aguas pluviales. Las acometidas a parcelas estarán formadas por canalización de 30 cm. de diámetro y arquetas de fábrica de 40 cm. x 40 cm. de dimensiones interiores, situadas en el límite de la acera con la fachada de las parcelas.

Los pozos de registro serán de \varnothing 1.10 mts. de diámetro y estarán separados una distancia media de 40 mts. Se ejecutarán de fábrica de ladrillo macizo de un pie, enfoscado con mortero hidrófugo, con solera de hormigón y tapa de fundición dúctil, según Normativa Vigente de APEMSA. Las tuberías estarán enterradas como mínimo a 1,00 mts. del nivel del pavimento.

Además de lo indicado, se dispondrá una arqueta de recogida en la zona de reserva de usos recreativos de la parcela de Espacios Libres.

Para la recogida de las escorrentías de lluvia procedentes del área de Espacios Públicos, se proyectan sumideros sinfónicos a construir en el lateral de la calzada del carril bici. Estos sumideros estarán conectados a los pozos de registro descritos en párrafo anterior.

- Obras de saneamiento:
 - La planificación de las obras de saneamiento abarca la construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas para aguas pluviales.
 - La red de saneamiento se conectará a la red existente, la cual discurre paralela a la Variante de Rota, asegurando una integración adecuada con las infraestructuras ya establecidas.
 - Se dispondrá una arqueta de recogida en la zona de reserva de usos recreativos de la parcela de Espacios Libres, garantizando una gestión integral de las aguas en todo el entorno.
 - Para la recogida de las escorrentías de lluvia del área de Espacios Públicos, se proyectan sumideros sinfónicos a construir en el lateral de la calzada del carril bici.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 9/14





La presente Modificación Puntual incluye el sistema de depuración de aguas residuales y los colectores, los cuales se ejecutarán, en nueva urbanización, a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones permite el transporte de caudales extremos, evitando el alivio de caudales sin previa depuración al dominio público hidráulico.

El sistema de aguas pluviales se ha diseñado principalmente por filtración, utilizando técnicas estructurales y no estructurales para minimizar el impacto de las aguas de lluvia en el sistema y asegurar la estabilidad de la zona. Estas técnicas incluyen el uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención y otras estrategias no estructurales, como el aumento de zonas verdes. Estas medidas tienen como objetivo disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, especialmente cuando superan la capacidad del sistema existente donde se vierten.

13.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Se garantizará la no afectación los recursos hídricos de las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el desarrollo propuesto, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles a los acuíferos o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.
- Se prohíbe la ejecución de pozos de agua en el ámbito de crecimiento, debiendo legalizarse los existentes o clausurarse y se sellarán todas las fosas sépticas existentes para evitar la sobre explotación de dicho acuíferos y contaminación de este, así como el desarrollo de un sistema de evacuación de agua pluviales.

En el informe de APEMSA adjuntado y en concreto sobre el acceso a los servicios de saneamiento y depuración, se expone:

- *La incorporación al servicio de saneamiento: el buen funcionamiento de la evacuación de aguas residuales del ámbito depende de la capacidad de reducir el caudal de aguas pluviales aportado a la red unitaria municipal, por lo que en el proyecto de urbanización del ámbito se deberán incorporar soluciones de drenaje al terreno.*
- *En relación con el tratamiento en las aguas residuales generadas en el sector: podrá ser asumido por la EDAR Las Galeras sin que suponga una interferencia en el cumplimiento de los valores de emisión que establece la autorización de vertidos (AV-CA 03/95) en vigor.*
- *En relación con las redes interiores de Bella Bahía: en el ámbito de actuación existen instaladas y en servicio conducciones de abastecimiento y de saneamiento unitario, que permite el acceso de las viviendas existentes a estos servicios, si bien estas infraestructuras no han sido recibidas por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Por otro lado, se ejecutará la extensión de estas infraestructuras a la parcela situada al*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 10/14





noroeste del ámbito de acuerdo con los requisitos de ejecución y materiales recogidos en las Normas Técnicas de APEMSA. Se resolverá mediante redes separativas.

- Según el informe de la compañía suministradora, se asegura que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso de disponer de plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, se seleccionará el tipo de tratamiento de acuerdo con los caudales de aguas residuales, la carga contaminante recibida y la zona de vertido del efluente depurado. Esto se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Si se requiere un informe de la Administración Hidráulica Andaluza, este deberá evaluar expresamente la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

Lo expuesto en la documentación presentada en relación a las aguas pluviales, da lugar a confusión en relación con la gestión de las mismas ya que en determinados apartados se concreta la instalación futura de red separativa, en otros que existe red saneamiento unitario y se implantará un sistema para las pluviales consistente en un sistema de drenaje del terreno, también se expone que sólo se implantará red de pluviales en el ámbito donde se va a crear un nueva vía.

Hay que destacar que uno de los condicionantes impuestos por APEMSA en su informe de 20 de noviembre de 2023 es la implantación de la red separativa para residuales y pluviales.

Por tanto, se debe aclarar y planificar la ejecución de una red de pluviales para el nuevo ámbito de crecimiento en la siguiente figura de planeamiento urbanístico que deberá volver a ser informada por la administración hidráulica con el fin de comprobar la planificación temporal y de ejecución de la red separativa.

A la vista de lo expuesto, en lo referente al ámbito de vertidos y calidad de aguas se informa:

- Según el Plan Hidrológico de la Demarcación:
 - la actividad que se va a realizar se ubica sobre la masa de agua subterránea catalogada en el Plan Hidrológico de la Demarcación como ES063MSBT0620100 Sanlúcar-Chipiona-Rota-Pto. de Sta. María, formada por dos unidades acuíferas. La actuación se localiza sobre el acuífero del Puerto de Santa María, que es un acuífero libre y detrítico, que se recarga fundamentalmente por infiltración del agua de lluvia. La masa de agua se encuentra en mal estado, con mal estado químico debido a intrusión o contaminación salina y contaminación por nutrientes (de fuente difusa, agricultura).
 - La Modificación Puntual del PGOU afecta a la medida frente presiones significativas GB-3051-C: Mejora de agrupación de vertidos y EDAR de El Puerto de Santa María.
 - No está en zona sensible.
 - Se encuentra dentro de la Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos denominada

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 11/14





ES61_ZONA3 Valle del Guadalete.

- En cuanto a la vulnerabilidad intrínseca de la masa de agua subterránea sobre la que se ubica el uso, al tratarse de un acuífero detrítico se aplica el método DRASTIC y resulta que el uso se desarrolla en zona catalogada de vulnerabilidad intrínseca baja.
 - No afecta a captaciones para agua potable según el PH.
 - No afecta a otras zonas protegidas.
-
- En cuanto a la depuración, en la Modificación Puntual se han estimado los caudales y las cargas contaminantes generadas y según el informe de la compañía suministradora, se asegura que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. Del análisis de la DAV del año 2023 se desprende que en términos anuales, el cumplimiento para cada parámetro del 95% de los valores puntuales; el 95% de los valores medios diarios y el 90% de los valores medios mensuales para el parámetro:
 - DBO5: Incumple, 97,5% de cumplimiento de valores medios mensuales por EC 815 superaciones de 24 resultados totales) y 4,93% de cumplimiento por laboratorio propio (347 superaciones de 365 resultados totales).
 - DQO: Incumple, 87,5% de cumplimiento de valores medios mensuales por EC (con 3 superaciones de 21 resultados totales) y 66,85 % de cumplimiento por laboratorio propio (121 superaciones de 365 resultados totales, todas ellas de laboratorio propio).

Por todo lo anteriormente expuesto, se deberán tomar las medidas necesarias para cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la autorización de vertidos.

Dado que recientemente se ha aprobado el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, no contemplado entre la reglamentación y disposiciones oficiales y particulares del Proyecto, deberá justificarse en la siguiente figura de planeamiento urbanístico el cumplimiento del apartado ciento cuarenta y siete del artículo 1 por el que se modifica el Artículo 259 ter del R.D. 849/1986: “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia” , así como del apartado ciento cuarenta y ocho del mismo artículo que añade un artículo 259 quater: “Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia” , y el ANEXO XI: “Norma técnica básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia” .

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 12/14





En este sentido, al proponer un nuevo sistema de evacuación de las aguas pluviales con un nuevo punto de vertido, habrá que tener muy presente lo establecido en la mencionada modificación del artículo 259 ter. En su punto primero: “los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismo de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes” .

Por otra parte, si durante las obras de excavación para la instalación de las conducciones hubiese que evacuar aguas procedentes de drenajes por obras, habrá que atenerse a lo recogido en el artículo 47.8 de la Orden de 9 de octubre de 2023, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Atlánticas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 698/2023, de 18 de julio:

"Artículo 47.8. -Los caudales procedentes de obras de drenaje en construcciones situadas por debajo del nivel freático deberán ser restituidos a la masa de agua de la que proceden en las mismas condiciones de calidad, no considerándose por tanto ni recarga artificial ni vertido. En caso de que se pretenda un uso privativo de dichos caudales, se estará a lo previsto en la legislación de aguas y el presente plan hidrológico".

En caso de que las aguas freáticas no tengan la calidad adecuada, se deberá tramitar la correspondiente autorización de vertido.

3.4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

En el documento se incluye un estudio económico financiero en el que se expone la asunción por parte de los promotores de la totalidad de los gastos, además de el desglose de las nuevas inversiones, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para el completo desarrollo del ciclo integral del agua. Dichas previsiones están valoradas económicamente a precios de mercado, tal y como se les indicaba en el informe sectorial de aguas a la aprobación inicial del documento.

4. CONCLUSIÓN:

Por todo ello, esta Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, con base en la Resolución de Delegación de Competencias de 5 de diciembre de 2012 (publicada en BOJA de 21 de enero de 2013) y a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, informa en sentido favorable la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 13/14





la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “BELLA BAHÍA” en el término municipal de El Puerto de Santa María, condicionado a que la siguiente figura de planeamiento derivada de la presente modificación puntual vuelva a ser informada por la administración hidráulica, con el fin de comprobar la asunción de los condicionantes expuestos en el apartado del ciclo integral del agua relacionado directamente con la implantación de redes separativas para la gestión de las aguas residuales y pluviales y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de aguas.

El Delegado Territorial de Cádiz

Fdo.: Francisco José Moreno García

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA

24/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm7X2N46HS723E4RGAGGXHS6M9F

PÁG. 14/14



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	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	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 (m²sb). 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	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	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	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	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 m² de la edificabilidad residencial total del sector, de 28.523 m² 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:	BY574X1JAE6M4R2FH4NGGBCMWBGX4J	Fecha	27/08/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		
		Página	3/3



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

puertosantamaria@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto

El Puerto a 6 de junio de 2022

A LA DELEGACION TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CADIZ

Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz

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

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

En relación al Expediente EAE-22/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "BELLA BAHIA", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:


1.- Antecedentes

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

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

Ámbito	Superficie m²	Nº Viviendas
Almendro 2	124.723	141
Las Banderas-El Palomar 2	129.407	149
Bella Bahía	163.055	157
Cantarranas 4	36.044	41
Cantarranas 5	18.532	23

1

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.- El fraude de las alternativas


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

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

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

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

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

SUGERENCIAS DE CARÁCTER PARTICULAR DE LA AGRUPACION VIVIENDAS IRREGULARES “BELLA BAHIA”

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

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

1.- 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 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.

2.- 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.

3.-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 746,29m². 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.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV8HG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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 pecuaria 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.

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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

Por todo lo expuesto:

SOLICITAMOS:

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

Nº Reg. Entrada: 202299906375859. Fecha/Hora: 13/06/2022 19:30:48

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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 VPP	SUPERFICIE (9.288,55 m ²)	POCIENTAJE (%)
ARC-31 SAN ANTONIO	776,02 m ²	8,34 %
SUS RAOZ COSTA OESTE 6	4.022,04 m ²	43,30 %
ARC-11 HOYO 15	881,46 m ²	9,49 %
SG-EL-PU_06.1 PINAX DEL ORBEYO	496,91 m ²	5,35 %
ARC-19 CAMINO VIEJO DE ROTA	3.112,12 m ²	33,50 %

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

La alternativa del trazado desde el SG-EL-VV_02 VÍA VERDE hasta el SUNS-09 LA BODEGA, más el déficit desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta la RV-5-1.12, se materializa en un nuevo arco, con anchura de vereda (20,89), que conecta la Cofradía de Villarano y la Vereda del Carrascal o Ferrón. De la alternativa de trazado propuesta se adscribe al suelo urbanizable sectorizado un total de 8.208 m² conformados por el SG-VP-3 incluido en el área de reparto 1 a efectos de su obtención. El resto se sitúa en el Suelo Urbanizable No Sectorizado o el Suelo No Urbanizable.



Trazado de la Vereda del Vado de Villarano o Centro de Robo, ofrecido por el Planamiento.

Superficie desactivable por afectación a suelo urbano y urbanizable. Desde el SG-EL-VV_02 VÍA VERDE hasta el SUNS-09 LA BODEGA	45.891,40 m ²
Total superficie desactivable	45.891,40 m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1,25	57.364,25 m ²
Total superficie alternativa de trazado	59.860,28 m ²
Superficie desactivable por afectación a suelo urbano y urbanizable. Desde el SUNS-09 LA BODEGA hasta la RV-5-1.12	9.288,55 m ²
Total superficie desactivable	9.288,55 m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1	9.288,55 m ²
Total superficie Especial Libre (ESP -UBRS VPP) Alternativas	8.742,43 m ²
Déficit alternativa de trazado a materializar en la alternativa de trazado	546, m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1,25	57.364,25 m ²
Total superficie modificación de trazado según criterio 1:1	9.288,55 m ²

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

PLAN COSTAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTO MARIÁ

propósito de modificación de estado de los rasos pasivos

ESTADO	ESTADO
11/03/2022	11/03/2022
11/03/2022	11/03/2022



El presente documento ha generado por el Sistema Automatizado de la Junta de Andalucía el día 01 de mayo de 2011

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



4.- 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 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 degradación y 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.



5.- 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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



obligatoriedad de elaborar un protocolo de actuación en las labores de urbanización, sería necesario habilitar dentro del sector áreas específicas para conservar su hábitat.

6.- 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 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.

7.- 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

8.- 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.

9.- CONSTRUCCIONES:

Igualmente a lo indicado en el punto anterior, en el PERI únicamente se 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.

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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 pensar en número de pozos extractores de agua y comprobar si existen permisos y en caso de no haber sido emitido proceder a su clausura previamente a la regularización de la vivienda.

11.- ESTUDIO ACUSTICO.

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

12.- 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.

Por todo lo expuesto:

SOLICITAMOS:

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEV BHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		13/06/2022 19:30	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	PEGVEBX6EN5HLEVBHG4B5QJ7MM7L2U	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

puertosantamaria@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto

El Puerto a 11 de junio de 2022

A LA DELEGACION TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CADIZ.

Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz

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

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

En relación al Expediente EAE-22/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "LA BELLEZA", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Antecedentes

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.- El fraude de las alternativas


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

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

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

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

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		12/06/2022 19:37	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	PEGVEABTVSXJABKDBGGZ5SZDTQZH7	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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

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

SUGERENCIAS DE CARÁCTER ESPECIFICO:

1.- VIA VERDE ENTRE RIOS

Circundando en gran parte el perímetro de este sector denominado LA BELLEZA, se encuentran los terrenos del antiguo trazado del ferrocarril del Puerto a Sanlucar y que pretenden albergar la futura VIA VERDE ENTRE RIOS una vez que sean cedidos por ADIF al Ayuntamiento del Puerto de Santa María.

Esta circunstancia debe de constar en los proyectos de desarrollo dada la intención del ayuntamiento de catalogar estos terrenos como SGEL como así constaba en el PGOU anulado.

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

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan se reconoce la existencia de fosas sépticas así como el efecto de las mismas sobre la tierra y el acuífero. Consideramos que se deben de relacionar el número pozos ciegos que existen en la unidad así como su localización en plano para el control posterior del sellado.

Igualmente a la hora de establecer las medidas previstas para prevenir los efectos negativos en el medio ambiente se debe de contemplar la obligación del sellado de todas las fosas sépticas de la unidad como condición para la legalización de las construcciones a las que dan servicio y será necesario incorporar en todo caso certificado del Area de Medio Ambiente del sellado de fosas sépticas y pozos ciegos si los hubiere en el expediente antes de proceder a la legalización de la construcción.


Igualmente deberán contemplarse la ubicación de los pozos ciegos así como la obligación de su sellado previo a la legalización de las construcciones.

3.- PROTECCION DEL CAMALEON.

El camaleón forma parte de la Lista de Especies de Especial Protección (LESPE) en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas y en el Libro Rojo de los Vertebrados amenazados de Andalucía (según criterios UICN), está considerada de Riesgo Menor.

El Programa de conservación y recuperación del camaleón tiene como objetivo la conservación y mejora de las poblaciones de esta especie y sus hábitats. Actualmente, los hábitats costeros andaluces albergan las únicas poblaciones de este peculiar reptil que existen en España. La unidad de la BELLEZA, se localiza en el ámbito de distribución recogido en este Programa, siendo por tanto conveniente la adopción de mejoras para compatibilizar usos urbanos con la conservación del camaleón.

A pasar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona, sin embargo no se establecen las medidas necesarias concretas a la hora de llevar a cabo los trabajos de urbanización para prevenir los efectos negativos que los mismos tengan

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		12/06/2022 19:37	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	PEGVEABTVSXJABKDBGGZ5SZDTQZH7	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

sobre las poblaciones de camaleones ubicadas en las cercanías o parcelas libres de la unidad.

4.- 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.

Por todo lo expuesto:

SOLICITAMOS:

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		12/06/2022 19:37	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	PEGVEABTVSXJABKDBGGAZ5SZDTQZH7	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
