

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUERTO REAL (CÁDIZ).

N.º Expediente: EAE 004/2020

1. ANTECEDENTES

En fecha de 13 de marzo de 2020 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, la INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE en el término municipal de PUERTO REAL se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Ordinaria**.

Con fecha 23 de junio de 2020, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Puerto Real, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

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

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

Los terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable y al sector de Villanueva Norte se encuentran localizados al Este del término municipal con una superficie total aproximada de 273 hectáreas, delimitados al Norte por la Cañada real Camino de Medina por Venta Catalana; al Sur por la cañada Real del Camino Ancho, por el Cordel Segundo de Servidumbre y por el equipamiento deportivo Golf de Villanueva; al Este por la cañada Real del Camino Ancho; y al Oeste por el Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando, la autovía A-4 y la Subestación eléctrica. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades (ZERPLA 5, según

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 1/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz). Y por el ámbito de Suelo No Urbanizable.

La superficie de suelo afectada por la actuación sobre la cual se materializará la nueva ordenación, según la información catastral de la que se dispone resulta ser:

- 457.730,00 m2 para el suelo urbanizable no sectorizado, en el cual se propone sectorización, según determinaciones del PGOU.
- 434.515,00 m2 para el suelo no urbanizable, en el cual se propone su clasificación como suelo destinado a Sistemas Generales,



- — — — — ÁMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS
Sup: 457.730,00 m2
- — — — — ÁMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
Sup: 434.515,00 m2

El área afectada, según la documentación estudiada, forma parte de varias fincas, todas ellas adscritas, según el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, al suelo urbanizable no sectorizado. Asimismo, figuran como parcelas afectadas otras tantas para la ejecución de sistemas generales adscritos necesarios para la operatividad del nuevo ámbito sectorizado, estas últimas se encuentran ubicadas en la periferia del suelo sectorizable y actualmente están clasificadas como suelo no urbanizable.

Según el planeamiento vigente y para el ámbito que interesa se establecen las siguientes

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

determinaciones:

- Para la Sectorización:

o Uso Global: Turístico, con una intensidad máxima de 24 plazas turísticas por hectárea. El uso residencial de baja densidad se considera compatible cuando no supere el 20% de la superficie construida de la actuación turística.

o Usos Incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.

o Condiciones para Sectorización: Establecidas con carácter general en el artículo 9.3.2, 7.1.8 y 7.2.11 de las Normas Urbanísticas.

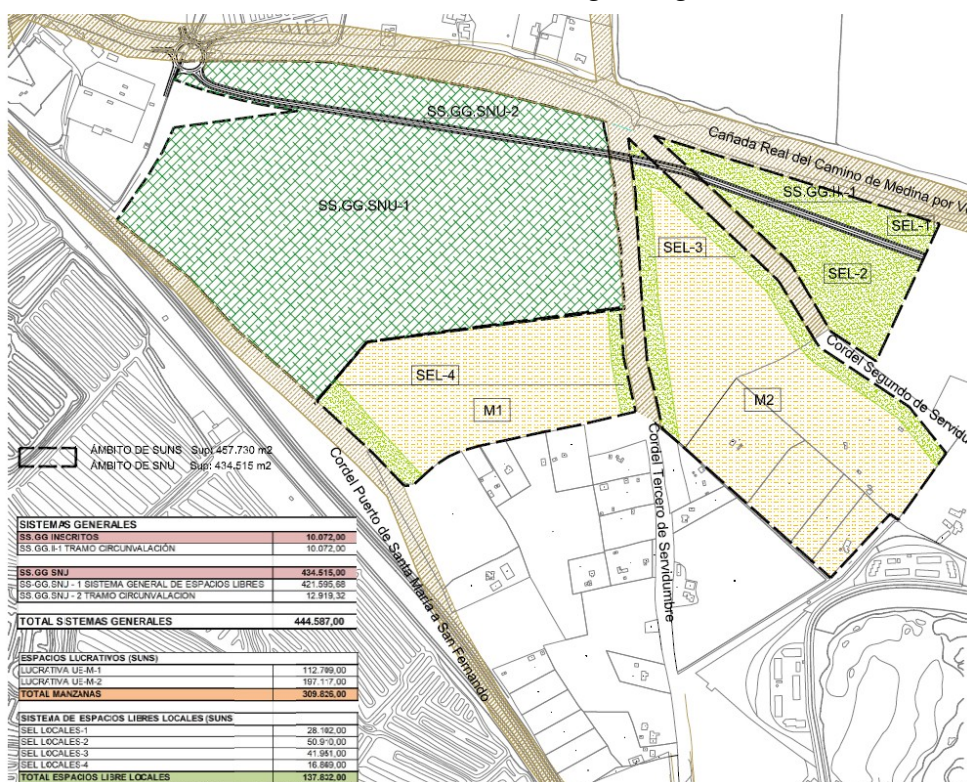
o Reserva de Zonas Verdes: Como mínimo el 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los viarios nuevos y existentes, así como de las vías pecuarias y la conexión entre ellas.

o Participación en el viario denominado Distribuidor Marquesado – Puerto Real.

o Observación: Superficie mínima de actuación 60 hectáreas.

- Para la Innovación el PGOU establece:

o Suelo No Urbanizable de carácter natural-agrícola-ganadero.



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

3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las siguientes:

ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS		Fecha consulta	Fecha respuesta
D.T. Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.		29/06/2020	27/08/2020
D.T. de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Servicio de Turismo.		29/06/2020	12/08/2020
D.T. Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.		29/06/2020	21/08/2020
Ecologistas en Acción		29/06/2020	-
AGADEN		29/06/2020	-
Centro Operativo Provincial – Prevención y Extinción de Incendios		29/06/2020	11/02/2021
D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible	Servicio de Gestión del Medio Natural	29/06/2020	07/07/2020
	Servicio de Dominio Público Hidráulico	29/06/2020	16/02/2021
	Departamento de Vías Pecuarias	29/06/2020	16/12/2020

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

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

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

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

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

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

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

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- a) Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

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

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

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

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 5/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJmbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

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

4.7. Otros contenidos.

De acuerdo con el artículo 43 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero, deberá incluir un Estudio Acústico. El contenido mínimo de este será el establecido en la Instrucción Técnica 3.4 de dicho Decreto.

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

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

5.1. Estudio de alternativas.

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

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

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

5.2. Contaminación acústica.

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 6/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ya que supone modificaciones en los usos del suelo.

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

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

Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cual será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruidos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

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

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

5.4. Adecuación paisajística.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 7/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbYGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

5.5. Cambio Climático.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa, de acuerdo a lo dispuesto en el Título III, Capítulo I de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

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

Igualmente, deberá incluir los posibles efectos significativos del planeamiento en el medio ambiente correspondiente a los factores climáticos, esto es, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la intervención entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Por último, las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

5.6. Salud.

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

5.7. Medio Hídrico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 8/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 16 de febrero de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

5.8. Dominio Público Pecuario y Caminos Rurales.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 16 de diciembre de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

Respecto al **Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando**, se presume afección al dominio público pecuario, dado que esta vía pecuaria según la clasificación transcurre por la antigua carretera de Cádiz. Se deberá representar en los planos con una anchura de 37,61 metros, coincidiendo el eje de la misma con el eje de la antigua carretera Madrid-Cádiz. La clasificación deberá ser acorde con el art. 39 del RVP o ajustar los límites del sector al límite del Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando.

Respecto a la **Cañada Real del Camino de Medina por Venta Catalana**: No se presume afección dado que se excluye la vía pecuaria del ámbito de la innovación y sectorización, sin perjuicio de lo que un futuro deslinde pudiera determinar en el caso del Tramo I de la Cañada.

Respecto al **Cordel Segundo de Servidumbre**: No existe afección dado que se excluye la vía pecuaria del ámbito de la innovación y sectorización.

Respecto al **Tercer Cordel de Servidumbre**: No se presume afección dado que se excluye la vía pecuaria del ámbito de la innovación y sectorización, sin perjuicio de lo que un futuro deslinde pudiera determinar.

No obstante, según los planos aportados, se ha proyectado un vial que cruzaría las vías pecuarias Cordel Segundo de Servidumbre y Cordel Tercero de Servidumbre. Conforme al RVP, en cuanto a las afecciones de obras públicas y en relación a los cruces con carreteras, el artículo 43.2 determina que se facilitarán suficientes pasos, al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de la vía pecuaria. Se tendrá por tanto que detallar en la documentación como se garantizará el tránsito en las condiciones que especifica el artículo 43.2.

5.9. Incendios.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Director del Centro Operativo Provincial de fecha 11 de febrero de 2021 que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

A la vista del “Estudio de riesgos asociados a los incendios forestales”, realizado en el año 2015 por el equipo de analistas del Centro Operativo Regional, y la recurrencia de incendios forestales que se producen en el término municipal, procede manifestar lo siguiente:

- Como se puede apreciar en el plano adjunto n.º 11 las zonas incendiadas no tienen afección sobre el Sector de ámbito innovación ni sobre el Sector de ámbito de sectorización, ya que solo se

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 9/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

registra un incendio en el límite sur, fuera de la zona de estudio, que recorrió o calcino una superficie de 4,6 Hás. de las cuales 3,94 eran agrícola y 0,66 de matorral que según el actual PGOU es suelo urbanizable no sectorizado que pasaría a Urbanizable sectorizado.

- Según el estudio de riesgos se observan zonas que tienen un riesgo de incendios por combustibilidad superficial bajo, de propagación por vientos alto, por riesgo antrópico muy alto, un riesgo por recurrencia de incendios alto y una vulnerabilidad asociada a la interfaz Urbano forestal de bajo a moderado.

- Estas afecciones citadas. Hacen necesario que en la ordenación urbanística todas las zonas declaradas urbanas o urbanizables, insistimos con las citadas afecciones de riesgos, tienen que tener una regulación de uso y/o de edificabilidad en la que se recojan las medidas preventivas que se adjunta en el Doc. núm 2, que corresponden al cumplimiento de la normativa de incendios, Ley 5/99 de Prevención y lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento, sobre la obligatoriedad de los Planes de autoprotección de toda urbanización o instalaciones enclavadas en zonas forestales o de influencia (400 metros de las zonas forestal).

En resumen; en el documento definitivo del PGOU debe incorporarse el estudio de riesgo citado y viendo el histórico de incendios, no se ve afectada por lo recogido en el art. 50 de la Ley 43/2003 de Montes; sobre la imposibilidad de cambio de uso de los terrenos cuando han sido objeto de incendio durante un período de al menos 30 años.

5.10. Protección Patrimonio Histórico.

Se deberá tomar en consideración las determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz, de fecha 21 de agosto de 2020, que se adjunta en el Anexo I.

El documento de planificación no hace mención a todos los yacimientos arqueológicos constatados dentro del ámbito de la Innovación y Sectorización.

Todos estos terrenos colindantes con la línea de marismas de Puerto Real configuran lo que en la Antigüedad los historiadores y geógrafos denominaron “Portus Gaditanus”, una *mansio* de la vía romana entre Hispalis y Gades citada en el Itinerario de Antonino, el Anónimo de Rávena, los vasos Vicarello y el geógrafo Pomponio Mela. Algunos investigadores lo identifican con la actual zona de Puerto Real donde se localizan un gran número de embarcaderos y alfares en los que se producían las ánforas destinadas a la exportación de salazones, aceite y vino producido en la región.

Dada la importancia arqueológica de la zona, se considera necesario establecer cautelas arqueológica en todas las actuaciones que precisen movimientos de tierras, consistentes en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos previos a cualquier actuación de obra, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 52 a 58 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas de Andalucía.

Una vez dictaminada la realidad arqueológica de los terrenos afectados por las remociones de

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 10/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

tierra, el organismo competente en materia de Patrimonio Histórico, determinará, si procediese, las condiciones necesarias para la protección y conservación de los posibles vestigios arqueológicos que pudieran localizarse.

En todo caso, si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución del presente instrumento de planeamiento se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal y como establece el artículo 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se regula el Reglamento y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 11/12
VERIFICACIÓN	64oxu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO I

- Informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz.
- Informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz.
- Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz.
- Informe del Centro Operativo Provincial de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz.
- Informe del Servicio de Turismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local en Cádiz
- Informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz
- Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	24/02/2021	PÁGINA 12/12
VERIFICACIÓN	640xu734NVSFZYJMbyGXE0WD0G2qAZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ntra. Ref.:	083/SGMN/20	Fecha:	07/07/2020
Su. Ref.:	EAE 04/2020		
ASUNTO:	INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE, TM PUERTO REAL		
Remitente:	Servicio Gestión Medio Natural (Dpto. Geodiversidad y Biodiversidad)		
Destinatario:	Servicio Prot. Amb. (Dpto. Prevención Ambiental)		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este servicio en que se continúe su tramitación toda vez que la sectorización propuesta afecta únicamente a terrenos agrícolas y de urbanización dispersa no suponiendo afecciones a montes públicos, georrecursos, ecosistemas o taxones amenazados o de especial interés.

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

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

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

FIRMADO POR	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE	07/07/2020	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	640xu894PFIRMAhwSLHmb5/gQkanrJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO AL TRAMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO INCLUIDO EN EL SECTOR VILLANUEVA NORTE, T.M. PUERTO REAL, CÁDIZ.

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

@cervo: 20VP1254
Su Ref.: EAE-04/2020
Ter. Municipal: PUERTO REAL
Procedimiento: INFORME SECTORIAL VÍAS PECUARIAS (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])

HECHOS:

- I. Con fecha 29 de junio de 2020 se solicita a este departamento de vías pecuarias, desde el departamento de Prevención y Control Ambiental, informe en materia de vías pecuarias en relación al tramite de Evaluación Ambiental Estratégica relativa a "Innovación y Sectorización del Ambito Incluido en el Sector Villanueva Norte, t.m. Puerto Real, Cádiz".

Vistos los citados hechos se realizan las siguientes consideraciones:

1. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS VÍAS PECUARIAS EN LA ZONA DE ACTUACIÓN

Por la zona discurren las siguientes vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de 29 de agosto de 1951, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias en el término municipal de Puerto Real,

- **Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando.** Anchura legal: 37,61 metros. Tramo sin deslindar.
- **Cañada Real del Camino de Medina por Venta Catalana.** Anchura legal: 75 metros. Deslinde aprobado parcial del tramo II de 4,480 metros, por Resolución de 28 de diciembre de 2001 (BOJA n.º 21, de 19/02/2002).
- **Cordel Segundo de Servidumbre.** Anchura legal 37,61 metros. Deslindado por Resolución de 17 de julio de 2006 (BOJA n.º 161, de 21/08/2006). Archivado por caducidad.
- **Tercer Cordel de Servidumbre.** Anchura legal 37,61 metros. Sin deslindar.

Cabe destacar, que según dispone el art. 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y el art. 17 del RVP, el deslinde es el único acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación.



FIRMADO POR	ISABEL GÓMEZ ANTOLÍN	16/12/2020	PÁGINA 1/3
	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ		
VERIFICACIÓN	640xu826ICPMFSXZGL4JhdTbuG/FXr	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Es por ello que con el objeto de identificar con mayor exactitud el grado de afección al dominio público pecuario, se procede a su análisis y comprobación mediante la documentación obrante en esta delegación territorial, el trazado aproximado establecido en el Inventario de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía, foto aérea de 1956 e información gráfica del Instituto Geográfico Nacional.

2. CONSIDERACIONES GENERALES

Según establece el artículo 39 del RVP, 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 urbanizable 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. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

En el caso de que como consecuencia de la ordenación del territorio planteada 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.

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 HUSO 30, relativas al sistema de referencia ETRS89 que los delimiten.

En el caso de aquellos tramos de vías pecuarias que cumplan con las condiciones establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, es decir, que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la citada ley como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, **serán desafectables**, previa determinación física de la misma.

3. CONSIDERACIONES PARTICULARES

Analizado el documento "Innovación y Sectorización del Ámbito Incluido en el Sector Villanueva Norte, T.M. Puerto Real, Cádiz", en lo que respecta a las funciones encomendadas al departamento de Vías Pecuarias **se informa que:**

- Respecto al **Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando**, **se presume afección al dominio público pecuario**, dado que esta vía pecuaria según la clasificación transcurre por la antigua carretera de Cádiz. Se deberá representar en los planos con una anchura de 37,61 metros, coincidiendo el eje de la misma con el eje de la antigua carretera Madrid-Cádiz. La clasificación deberá ser acorde con el art. 39 del RVP o ajustar los límites del sector al límite del Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando.



FIRMADO POR	ISABEL GÓMEZ ANTOLÍN		16/12/2020	PÁGINA 2/3
	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ			
VERIFICACIÓN	640xu826ICPMFSXZGL4JhdTbuG/FXr		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- **Cañada Real del Camino de Medina por Venta Catalana:** No se presume afección dado que se excluye la vía pecuaria del ámbito de la innovación y sectorización, sin perjuicio de lo que un futuro deslinde pudiera determinar en el caso del Tramo I de la Cañada.
- **Cordel Segundo de Servidumbre:** No existe afección dado que se excluye la vía pecuaria del ámbito de la innovación y sectorización.
- **Tercer Cordel de Servidumbre:** No se presume afección dado que se excluye la vía pecuaria del ámbito de la innovación y sectorización, sin perjuicio de lo que un futuro deslinde pudiera determinar.

No obstante, según los planos aportados, se ha proyectado un vial que cruzaría las vías pecuarias Cordel Segundo de Servidumbre y Cordel Tercero de Servidumbre. Conforme al RVP, en cuanto a las afecciones de obras públicas y en relación a los cruces con carreteras, el artículo 43.2 determina que se facilitarán suficientes pasos, al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de la vía pecuaria. Se tendrá por tanto que detallar en la documentación como se garantizará el tránsito en las condiciones que especifica el artículo 43.2.

En base a lo anterior, desde este Departamento no existe inconveniente al desarrollo del sector aunque deberá trazarse el límite del ámbito respetando las vías pecuarias, clasificando las que estén incluidas en su interior según lo indicado y solventando las afecciones y ocupaciones conforme a la normativa.

EL ASESOR TÉCNICO
DE VÍAS PECUARIAS
Isabel Gómez Antolín
(Firmado electrónicamente)

Vº Bº
EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
Daniel Graña Domínguez
(Firmado electrónicamente)



FIRMADO POR	ISABEL GÓMEZ ANTOLÍN		16/12/2020	PÁGINA 3/3
	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ			
VERIFICACIÓN	640xu826ICPMFSXZGL4JhdTbuG/FXr		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nº Ref.: CA-11-028/M/20.011	Fecha: 12 de Febrero de 2021
S D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA	E D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA
A 2021131200001765 - 16/02/2021	P 2021131200002197 - 16/02/2021
D Registro Auxiliar SV. DPH Y CALIDAD AGUAS (DPCA)	C Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA
A CÁDIZ	O CÁDIZ 14:05:55

ASUNTO: VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUERTO REAL (CÁDIZ).

Remitente: SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan de Sectorización para ámbito incluido en el Sector Villanueva Norte en el Término Municipal de Puerto Real, una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

ANTECEDENTES.

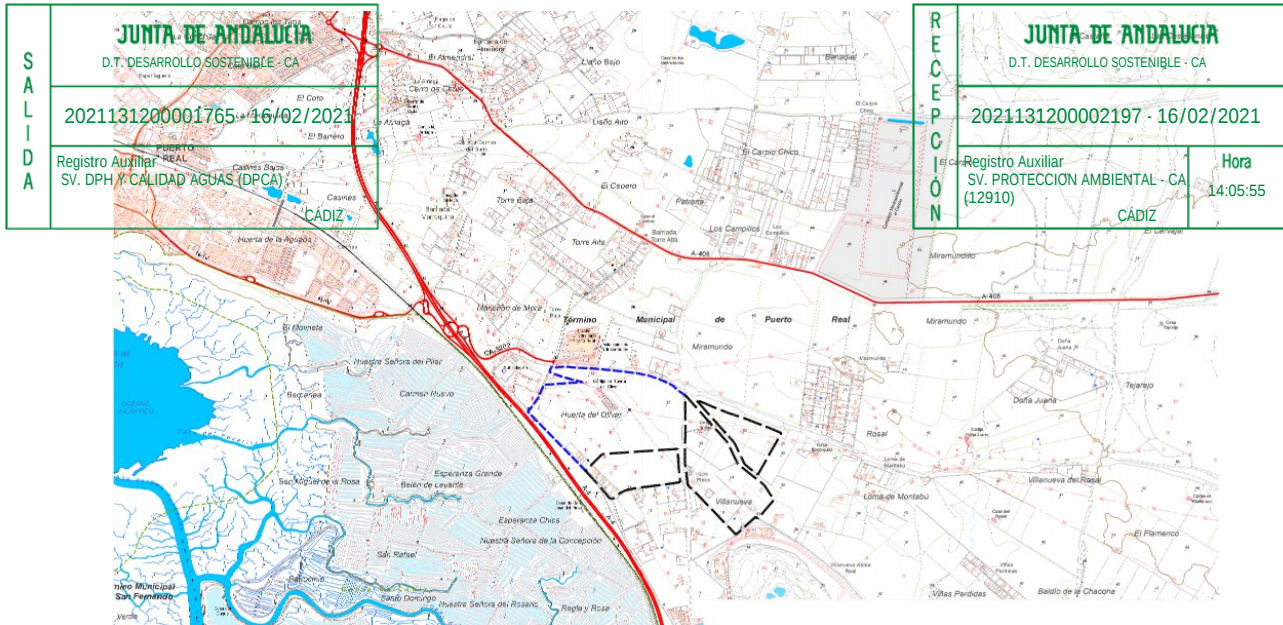
PRIMERO.- Con 29 de junio de 2020 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica (DIE) de la Innovación y Sectorización de ámbito incluido en el Sector Villanueva Norte en el Término Municipal de Puerto Real (Cádiz). La documentación, presentada en formato digital, consta de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y Borrador de la Innovación y Sectorización del ámbito incluido en el Sector Villanueva Norte.

SEGUNDO.- El PGOU de Puerto Real fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 22 de diciembre de 2009 y su publicación en el BOJA se realizó el 13/04/2010.

INFORME.

Los terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable y al sector de Villanueva Norte se encuentran localizados al Este del término municipal con una superficie total aproximada de 273 hectáreas, delimitados al Norte por la Cañada real Camino de Medina por Venta Catalana; al Sur por la cañada Real del Camino Ancho, por el Cordel Segundo de Servidumbre y por el equipamiento deportivo Golf de Villanueva; al Este por la cañada Real del Camino Ancho; y al Oeste por el Cordel del Puerto de Santa María a San Fernando, la autovía A-4 y la Subestación eléctrica.

Se trata de una zona destinada a usos turísticos, donde se dará carácter prioritario a la creación de corredores verdes sobre las vías pecuarias existentes generándose un gran número de itinerarios peatonales y carriles para transporte ligero.



Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades (ZERPLA 5 según las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz) y por el ámbito de Suelo No Urbanizable.

La superficie de suelo afectada por la actuación sobre la cual se materializará la nueva ordenación, según la información catastral de la que se dispone resulta ser:

* 457.730,00 m2 para el suelo urbanizable no sectorizado, en el cual se propone sectorización, según determinaciones del PGOU.

* 434.515,00 m2 para el suelo no urbanizable, en el cual se propone su clasificación como suelo destinado a Sistemas Generales



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

COMUNICACIÓN INTERIOR

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kkU0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	Según el planeamiento vigente y para el ámbito que interesa se establecen las siguientes determinaciones:		R E C E P C I O N
	Para la Sectorización: 2021131200001765 - 16/02/2021		
	* Uso Global: Turístico, con una intensidad máxima de 24 plazas turísticas por hectárea. El uso residencial de baja densidad se considera compatible cuando no supere el 20% de la superficie construida de la actuación		

turística.

* Usos Incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.

* Condiciones para Sectorización: Establecidas con carácter general en el artículo 9.3.2, 7.1.8 y 7.2.11 de las Normas Urbanísticas.

* Reserva de Zonas Verdes: Como mínimo el 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los viarios nuevos y existentes, así como de las vías pecuarias y la conexión entre ellas.

* Participación en el viario denominado Distribuidor Marquesado – Puerto Real.

* Observación: Superficie mínima de actuación 60 hectáreas.

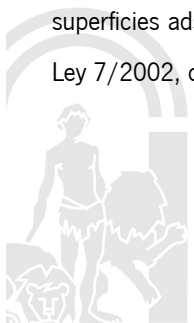
- Para la Innovación el PGOU establece: Suelo No Urbanizable de carácter natural-agrícola-ganadero.

La procedencia de la formulación del presente documento de Innovación, cuyo objetivo es el cambio de clasificación de un suelo SNU a sistemas generales adscritos a los terrenos colindantes generados por la Propuesta de Sectorización, cuyo objeto es el cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, se produce a partir de la inexistencia de oferta de suelo turístico en la localidad así como de las características inherentes al propio suelo por su situación, comunicaciones y cercanía al complejo de Golf Villanueva.

La sectorización propuesta delimita un ámbito en el suelo urbanizable no sectorizado, que pasará a adscribirse al suelo urbanizable sectorizado ordenado de Puerto Real, conformando gran parte del Sector Villanueva Norte.

A) La Innovación afecta a un suelo actualmente clasificado como suelo no urbanizable. Existe un cambio de clasificación y un aumento de los Sistemas Generales de Espacios Libres en el PGOU. Por todo esto, se justifica que la Innovación tiene carácter estructural. (Art. 10, 9A y 36.2 de la LOUA)

B) En el artículo 12 de la LOUA, al que está adaptado el PGOU de Puerto Real, se determinan los criterios que han de tenerse en cuenta para la formulación de la sectorización en clave de continuidad con los crecimientos urbanos preexistentes respecto de la ciudad consolidada por lo que, resulta plenamente legítima la aplicación de tales criterios a la sectorización que incorpora en este documento. “La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo” es, según lo dispuesto en el apartado 1.A.a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kkU0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S E C R E T A R I A T O	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA	
	2021131200001765 - 16/02/2021	
	Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910)	
CÁDIZ		

De las tres alternativas propuestas en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica se opta por la Alternativa 2 ya que los impactos ambientales que pudiera generar no son graves: "Creación de un sector turístico de baja densidad con la innovación del suelo no urbanizable vinculado al ámbito de sectorización. La puesta en valor de este suelo no urbanizable, así como la protección de estas con su zona de cautela. "

S E C R E T A R I A T O	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA	
	2021131200002197 - 16/02/2021	
	Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910)	Hora 14:05:55
CÁDIZ		

La descripción concreta de los impactos potenciales en materia de aguas del proyecto no se ha realizado, debiendo acometerse según unas líneas de actuación metodológica que incluya las posibles afecciones.

En base a lo expuesto anteriormente, es conveniente considerar en relación a la afección en materia de aguas lo expuesto a continuación:

Respecto al D.P.H y a las Zonas Inundables:

No existe afección a cauces públicos ni a zonas inundables en el ámbito de actuación del Plan de Sectorización, de acuerdo con la información recogida en el Estudio Hidrológico-Hidráulico de la Cuenca del Guadalete y en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y Ordenación de la Cuenca Oeste de Cádiz.

Se deberá tener en cuenta los posibles efectos de los cambios del planeamiento sobre las aguas superficiales y subterráneas. En particular, se deben considerar los problemas de drenaje superficial por la proximidad del nivel freático y sus posibles soluciones.

Dado que el nivel freático del ámbito de actuación se presenta cercano a las capas superficiales, es conveniente que se adopten tanto medidas respecto a la evacuación de aguas pluviales (para evitar inundaciones provocadas por la rápida saturación del terreno), como medidas de protección(contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

El instrumento de planeamiento deberá incorporar un Plano de Información sobre Hidrología en el que se identifiquen las masas de aguas superficiales y subterráneas identificadas en el Plan Hidrológico Guadalete-Barbate 2009-2015 y cualquier otra información relevante del mismo para el Término Municipal (ej: pozos, zonas de captación para abastecimiento humano, perímetros de protección....)

La masa de agua subterránea correspondiente al ámbito de actuación del Plan de Sectorización Villanueva Norte es la identificada como **062.011 PUERTO REAL** (Localización: limitando al noroeste con las marismas del río Guadalete, al suroeste con las salinas de la Bahía de Cádiz, al sur con la población de Chiclana de la Frontera y al este con los suaves relieves formados por las margas y arcillas triásicas y terciarias).



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kku0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	En el Plan Hidrológico, en el Apéndice 1.- Fichas de caracterización adicional de las masas de agua subterráneas se realiza una EVALUACIÓN DE ESTADO , distinguiendo entre ESTADO CUANTITATIVO Y ESTADO QUÍMICO, para concluir con el ESTADO GLOBAL de la masa de agua subterránea.
	2021131200001765 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. DPH Y CALIDAD AGUAS (DPCA)

E S T A D O	En el Plan Hidrológico, en el Apéndice 1.- Fichas de caracterización adicional de las masas de agua subterráneas se realiza una EVALUACIÓN DE ESTADO , distinguiendo entre ESTADO CUANTITATIVO Y ESTADO QUÍMICO, para concluir con el ESTADO GLOBAL de la masa de agua subterránea.
	2021131200002197 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910)

Concretamente la masa de agua subterránea 062.011 PUERTO REAL presenta:

* ESTADO CUANTITATIVO: BUENO.

* ESTADO QUÍMICO: MALO.

* ESTADO GLOBAL: MALO.

Para la evaluación del Estado Cuantitativo se han tomado los siguientes parámetros: recarga ($\text{hm}^3/\text{año}$), volumen extraído ($\text{hm}^3/\text{año}$), recursos disponibles ($\text{hm}^3/\text{año}$) y índice de explotación (%).

Para la evaluación del Estado Químico de la masa de agua subterránea se han utilizado las normas de calidad para los siguientes parámetros: conductividad (in situ) (20°C), cloruros, nitratos, arsénico y fluoruros. Además, se ha comprobado que las sustancias activas de los plaguicidas, incluidos los metabolitos y los productos de degradación y reacción que sean pertinentes no superen el $0,1 \mu\text{g/l}$ (referido a cada sustancia) y el $0,5 \mu\text{g/l}$ (referido a la suma de todos los plaguicidas detectados y cuantificados en el procedimiento de seguimiento). Los resultados obtenidos en cuatro puntos de control (medias anuales) han dado lugar a una evaluación del Estado Químico de la masa de aguas subterránea de malo.

Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de Puerto Real 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 certificación sobre la suficiencia de recursos hídricos por parte de la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de Puerto Real, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor.

La dimensión del crecimiento propuesto debe fundamentarse sobre parámetros demográficos, necesidades de la población, parque de viviendas, usos productivos y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente como se establece en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Guadalete - Barbate (PHDHCGB) vigente (2009-2015).

El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Guadalete-Barbate (PHDHCGB) vigente (2009-2015).

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kkU0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación en vigor.	R E C E P C I O N	Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación en vigor.
	2021131200001765 - 16/02/2021		2021131200002197 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. DPH Cádiz (12910)		Registro Auxiliar SV. DPH Cádiz (12910) Hora 14:05:55

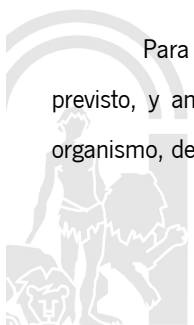
Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

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

También deberá aportarse la siguiente información:

- Se deberá aportar certificado de los servicios municipales o la Empresa Municipal Gestora del Ciclo Integral de Agua, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas para el crecimiento urbanístico podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.
- En la Normativa Urbanística se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
- Se deben establecer en la Normativa Urbanística acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.
- En relación a los pozos existentes en las distintas parcelas, se deberán aportar en aquellos casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto una planificación de su futura eliminación para evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

Para facilitar el estudio de los datos relacionados con los recursos hídricos del municipio y del crecimiento previsto, y analizar la suficiencia de los recursos hídricos, en el documento que se presente para informar por este organismo, deberán reflejarse los parámetros siguientes:



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kkU0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INFORMACIÓN MÍNIMA REQUERIDA PARA SOLICITUD DE INFORME DE DISPONIBILIDAD HÍDRICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO									
SITUACIÓN DE PARTIDA DEL MUNICIPIO									
2021131200001765 - 16/02/2021		Población				2021131200002197 - 16/02/2021		Orígenes del Recurso	
Horizontes	Usos	Permanente	Equivalente	Total eq.	N.º Viviendas	Consumos totales (hm³/año)	Dotación l/hab.eq/día	Tipo (1)	Demandas (hm³/año)
ACTUAL	Registro Auxiliar SV, DPH Y CALIDAD AGUAS (DPCA)	CÁDIZ						Registro Auxiliar SV, PROTECCIÓN AMBIENTAL - CA (12910) CÁDIZ	14:05:55
Observaciones:									
NUEVOS CRECIMIENTOS DEMANDADOS EN EL PLANEAMIENTO									
Horizontes	Usos	Permanente	Equivalente	Total eq.	N.º Viviendas	Consumos totales (hm³/año)	Dotación l/hab.eq/día	Tipo (1)	Demandas (hm³/año)
2021									
2027									
Observaciones:									
PREVISIONES TOTALES DE FUTURO DEL MUNICIPIO (INCLUYENDO LOS NUEVOS CRECIMIENTOS)									
Horizontes	Usos	Permanente	Equivalente	Total eq.	N.º Viviendas	Consumos totales (hm³/año)	Dotación l/hab.eq/día	Tipo (1)	Demandas (hm³/año)
2021									
2027									
Observaciones:									

Notas: (1) : Tipo de Origen (S.Regulados, S.Fluyentes, Subterráneas, Regenedos, Desalados y Transferencias.)

Respecto al Ciclo Integral del Agua:

En la documentación presentada se expone que el acceso a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector es fácil por su cercanía, por tanto la sectorización no tendría incidencia destacada a nivel de infraestructuras relacionadas con el ciclo integral del agua.

A continuación se exponen aquellas cuestiones que son necesarias de subsanar o aclarar en relación con las infraestructuras del ciclo integral del agua que cubrirán la demanda de dichos servicios relacionadas con el desarrollo urbanístico del Sector de Villanueva Norte.

Infraestructuras de Abastecimiento.

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse (artículo 19.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) de

S A L I D A	forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.
	2021131200001765 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. DPH Y CALIDAD AGUAS (DPCA)

A C C E P C I O N	forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.
	2021131200002197 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910)

Los instrumentos de planeamiento, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente

la conexión al abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente 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 demandas en cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas.

Infraestructuras de Saneamiento y Depuración.

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

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

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

Los núcleos urbanos consolidados deben contar con **Estación Depuradora de Aguas Residuales**, E.D.A.R., en funcionamiento al 100%, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario,



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 8/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kku0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA	
	2021131200001765 - 16/02/2021	
Registro Auxiliar SV. DPH. S. D. P. H. (12910)		

R E C E P T O	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA	
	2021131200002197 - 16/02/2021	
Registro Auxiliar SV. DPH. S. D. P. H. (12910)		Hora 14:05:55

deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.

Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dis-

puesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

En relación a la red de **aguas pluviales** deberá definirse el punto de entrega y el caudal máximo previsible.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las existentes donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

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

A nivel de abastecimiento y depuración, en el documento presentado se propone la conexión a **nuevas infraestructuras contempladas en el Plan General de Ordenación Urbanística (depósito regulador y estación depuradora)** del término municipal de Puerto Real aún sin desarrollar. La financiación de dichas infraestructuras en ningún momento son asumidas en el estudio económico-financiero por el promotor del desarrollo.

En consecuencia el **certificado municipal en relación al ciclo integral del agua** debe hacer mención expresa a dichas conexiones a la red municipal tanto de abastecimiento como saneamiento y depuración así como planificación temporal para la puesta en marcha y explotación de dichas infraestructuras contempladas en el Plan General de Ordenación Urbanística (Depósito Regulador y Estación Depuradora de Aguas Residuales recogidos en el documento presentado para la Sectorización del Sector Villanueva Norte, en los apartados de infraestructuras donde también se incluyen las fichas de las mismas incluidas en el PGOU). También deberá hacerse referencia a la planificación temporal de las mismas

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kkU0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	para comprobar así su disponibilidad de conexión con la planificación temporal del desarrollo urbanístico del Sector Villanueva Norte.
	2021131200001765 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. PROTECCION CALIDAD AGUAS (DPCA) CÁDIZ

R E C E P C I O N	para comprobar así su disponibilidad de conexión con la planificación temporal del desarrollo urbanístico del Sector Villanueva Norte.
	2021131200002197 - 16/02/2021
	Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910) CÁDIZ

* A nivel de **Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración)** es necesaria la aportación de certificado ó informe de empresa gestora en el término municipal de Puerto Real que asegure una gestión integral y sostenible del mismo así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las nuevas demandas, tanto a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración. En dicho certificado se han de concretar los recursos hídricos disponibles para atender futuras demandas. También se ha de garantizar que los caudales y contaminación generados en la actuación propuesta en el planeamiento general podrán ser tratados en su totalidad en los sistemas de depuración existentes en el municipio.

Se ha de hacer mención expresa a las infraestructuras contempladas en el PGOU necesarias para el desarrollo del sector ya que se prevé la conexión a las mismas del crecimiento, no detallando la financiación económica de las mismas ni su disponibilidad temporal para posibilitar la conexión Sector Villanueva Norte.

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

En relación a las **balsas propuestas en la Innovación y Sectorización del Sector Villanueva Norte**, se ha de concretar como se cubrirá la demanda de agua necesaria para su llenado. En el documento se menciona la realización de un Estudio Hidrológico-Hidráulico para calcular las escorrentías que llenarán las balsas de acumulación; también se menciona que se utilizará agua procedente de la depuración, sin concretar la depuradora origen (EDAR existente en el municipio, EDAR futura contemplada en el PGOU....) y sin tener en cuenta que dicha reutilización requiere un trámite previo de autorización de reutilización de las aguas depuradas.

Otro cuestión que es necesario aclarar es la referente al riego del sector con agua depurada ya que se supone que la reutilización se producirá cuando se depure el agua residual que se genere tras el desarrollo del sector.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kkU0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	Respecto al Estudio Económico-financiero:
	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA
	2021131200001765 - 16/02/2021 Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

R E C E P T I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA
	D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA
	2021131200002197 - 16/02/2021 Horas de las determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

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

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

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

Para su conocimiento y efectos oportunos.

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

Fdo. Rafael J. Fernández García.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	16/02/2021	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	640xu880PFIRMA9xxiHpXAGf7kku0w	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Expte.: EAE 02/2017

Fecha: 11 de febrero de 2021

Asunto: Revisión del PGOU Puerto Real (Innovación y Sectorización Villanueva Norte)**Remitente:** Director COP**Destinatario:** Sr. Jefe de Servicio de Protección Ambiental (Dpto. Prevención Ambiental)

Visto el documento inicial estratégico de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA CORRESPONDIENTE A INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE. T.M. DE PUERTO REAL, CÁDIZ, de enero de 2020 y el estudio de riesgos asociados a los incendios forestales, realizado el año 2015 por el equipo de analistas del Centro Operativo Regional, y la recurrencia de incendios en el termino municipal, elaborado por el Centro Operativo Provincial. Decir lo siguiente:

- Como se puede apreciar en el plano adjunto n.º 11 las zonas incendiadas no tienen afección sobre del Sector de ámbito innovación ni sobre el Sector de ámbito de sectorización, ya que solo se registra un incendio en el límite sur, fuera de la zona de estudio, que recorrió o calcino una superficie de 4,6 Hás. de las cuales 3,94 eran agrícola y 0,66 de matorral que según el actual PGOU es suelo urbanizable no sectorizado que pasaría a Urbanizable sectorizado.
- Según el estudio de riesgos se observan zonas que tienen un riesgo de incendios por combustibilidad superficial bajo, de propagación por vientos alto, por riesgo antrópico muy alto, un riesgo por recurrencia de incendios alto y una vulnerabilidad asociada a la interfaz Urbano forestal de bajo a moderado.
- Estas afecciones citadas. Hacen necesario que en la ordenación urbanística todas las zonas declaradas urbanas o urbanizables, insistimos con las citadas afecciones de riesgos, tienen que tener una regulación de uso y/o de edificabilidad en la que se recojan las medidas preventivas que se adjunta en el Doc. núm 2, que corresponden al cumplimiento de la normativa de incendios, Ley 5/99 de Prevención y lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento, sobre la obligatoriedad de los Planes de autoprotección de toda urbanización o instalaciones enclavadas en zonas forestales o de influencia (400 metros de las zonas forestal).

En resumen; en el documento definitivo del PGOU debe incorporarse el estudio de riesgo citado y viendo el histórico de incendios, no se ve afectada por lo recogido en el art. 50 de la Ley 43/2003 de Montes; sobre la imposibilidad de cambio de uso de los terrenos cuando han sido objeto de incendio durante un período de al menos 30 años.

El Director del COP



Documento número 1: ESTUDIO DE RIESGOS

Planos:

- 1.- Zonas Forestales Y Zonas de Influencia Forestales
- 2.- Riesgo por Combustibilidad Superficial
- 3.- Riesgo por Continuidad de Combustible
- 4.- Riesgo de Propagación de Incendios Topográficos
- 5.- Riesgo de Propagación de Incendios por Vientos
- 6.- Riesgo según afección de incendios < 100 ha
- 7.- Riesgo Antrópico
- 8.- Riesgo por Recurrencia de incendios (2000-2014)
- 9.- Vulnerabilidad por Pérdida de Valores Ambientales
- 10.- Vulnerabilidad Asociada a la Interfase Urbano Forestales
- 11.- Histórico de Incendios (1991-2016)



Plaza de Asdrúbal s/n Edificio Junta de Andalucía. 11071 Cádiz Teléfono: 956008767 / Fax: 956905223
Página 2 de 3

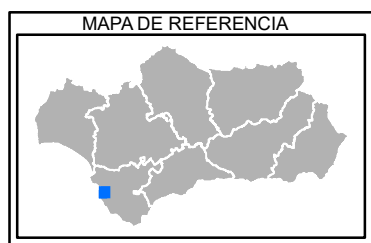
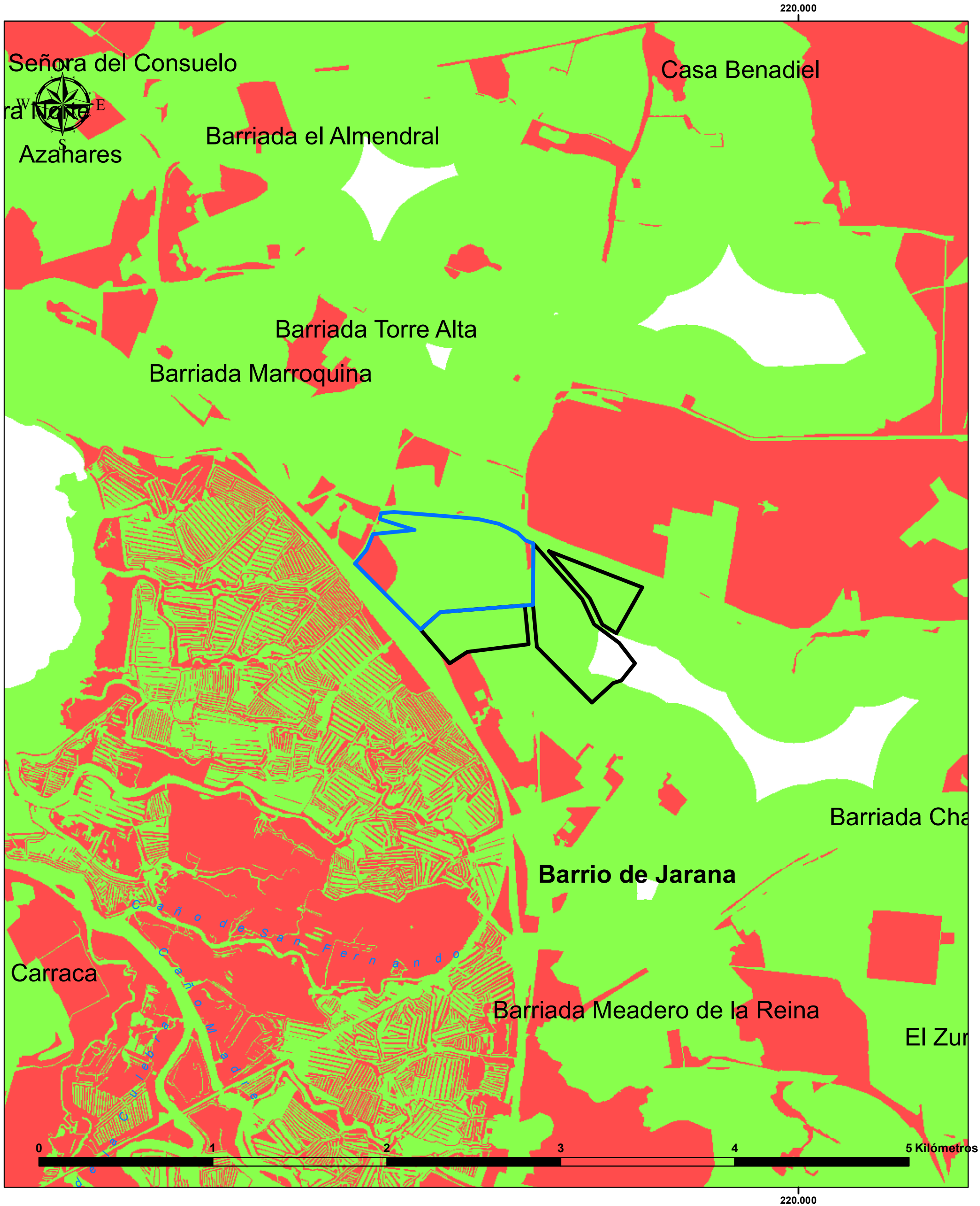
FIRMADO POR	JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ GUTIERREZ	11/02/2021	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	640xu755AI3DDKiSbEi6gQG+EuxsG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Documento número 2: MEDIDAS PREVENTIVAS-FUEGO DE INTERFAZ URBANO-FORESTAL



Plaza de Asdrúbal s/n Edificio Junta de Andalucía. 11071 Cádiz Teléfono: 956008767 / Fax: 956905223
Página 3 de 3

FIRMADO POR	JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ GUTIERREZ	11/02/2021	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	64oxu755AI3DDKiSbEi6gQG+EuxsG3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

-  AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
-  AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

Zonas influencia riesgo incendio

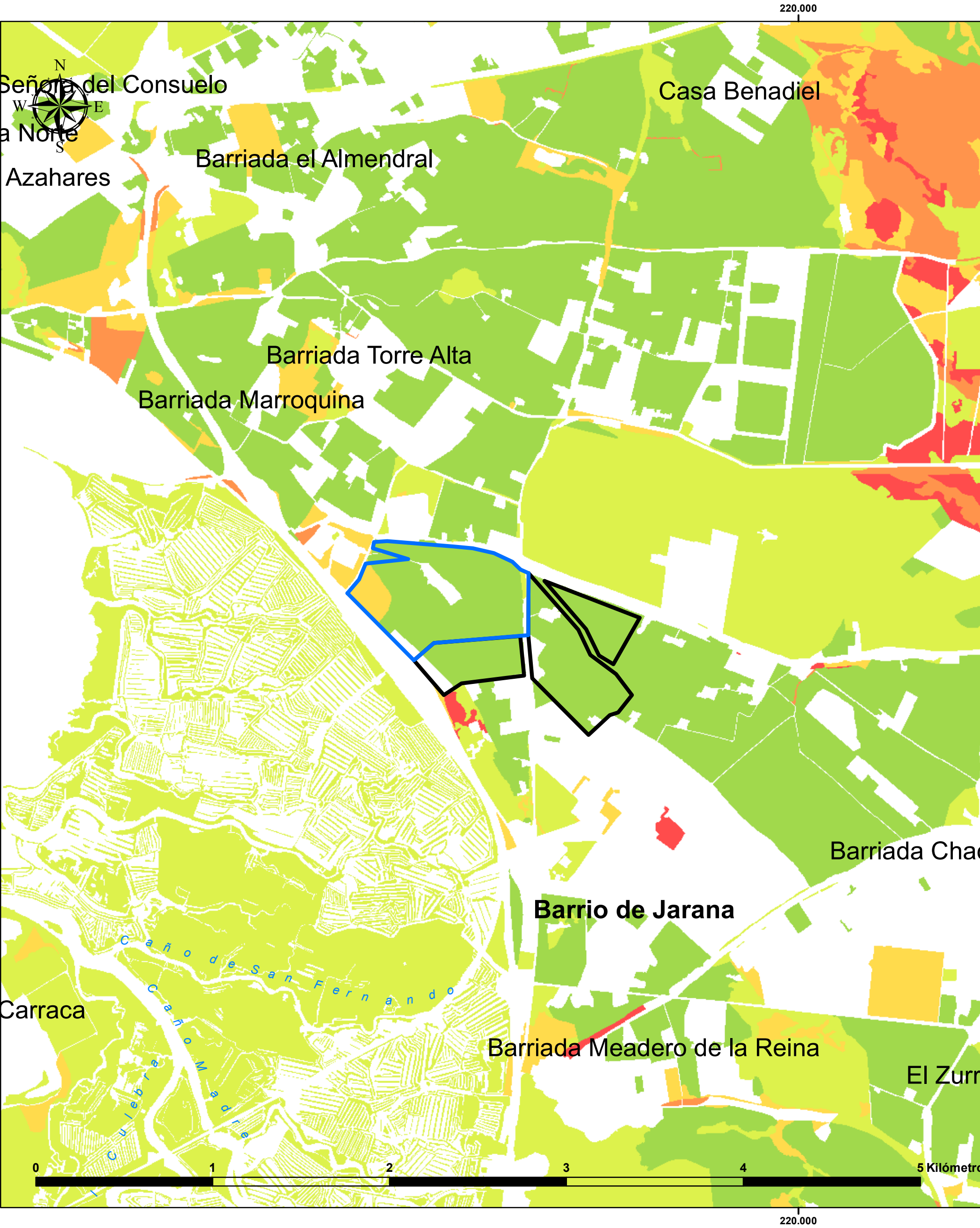
-  ZONA RIESGO
-  ZONA INFLUENCIA

ESTUDIO DE RIESGOS Puerto Real

Mapa 01
Zonas Forestales y Zonas de Influencia Forestal

Fecha: 11/02/2021
Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

LAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU

AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

c3_05 R_Combustibilidad superficial

Riesgo combustibilidad superficial

- Bajo
- Moderado
- Alto
- Muy Alto
- Extremo

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

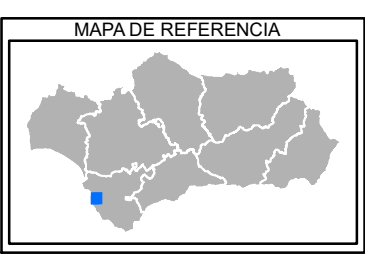
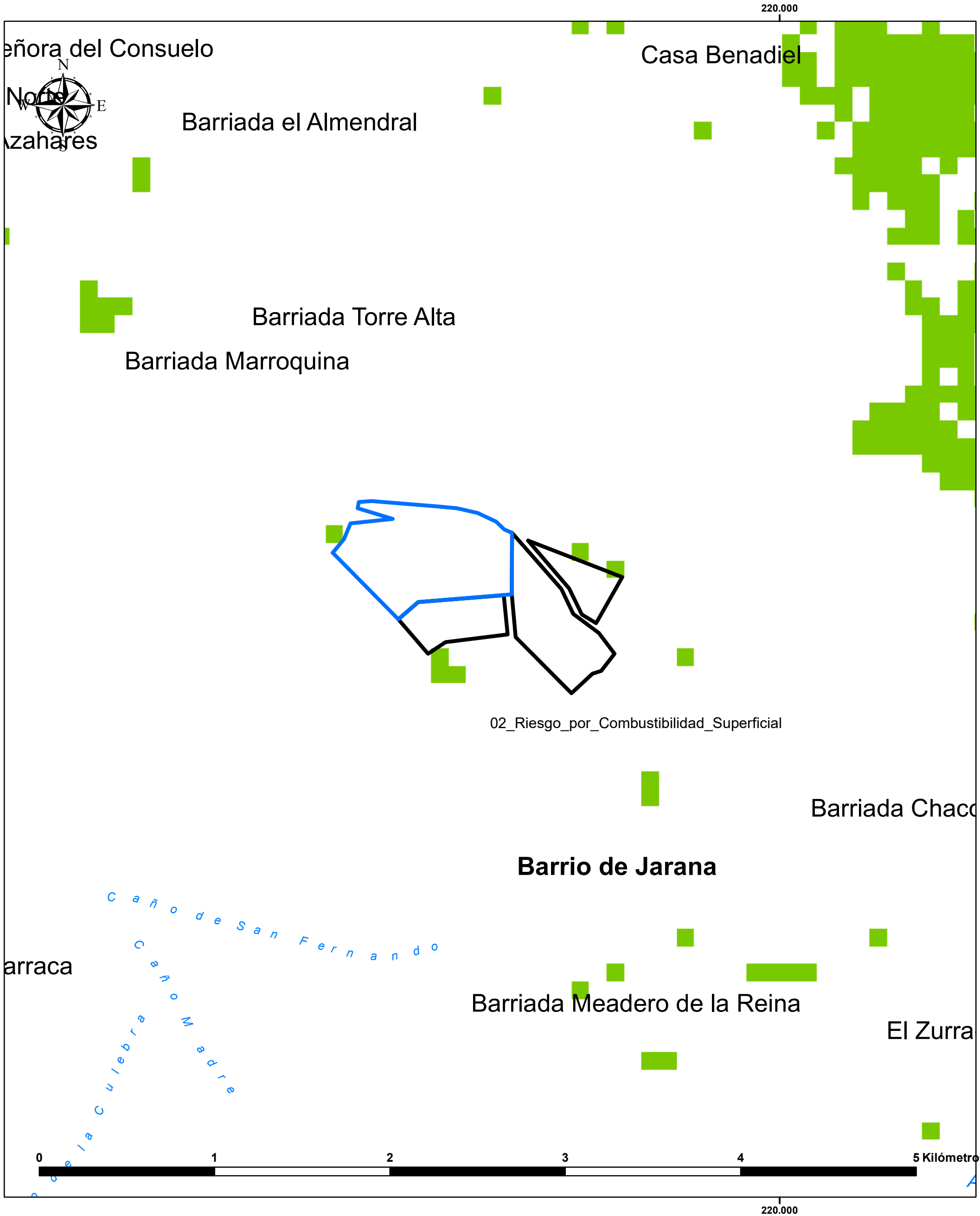
Mapa 02

Riesgo por Combustibilidad Superficial

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

- AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
- AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

Riesgo continuidad combustible GIF

- Bajo
- Moderado
- Alto
- Muy Alto
- Extremo

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

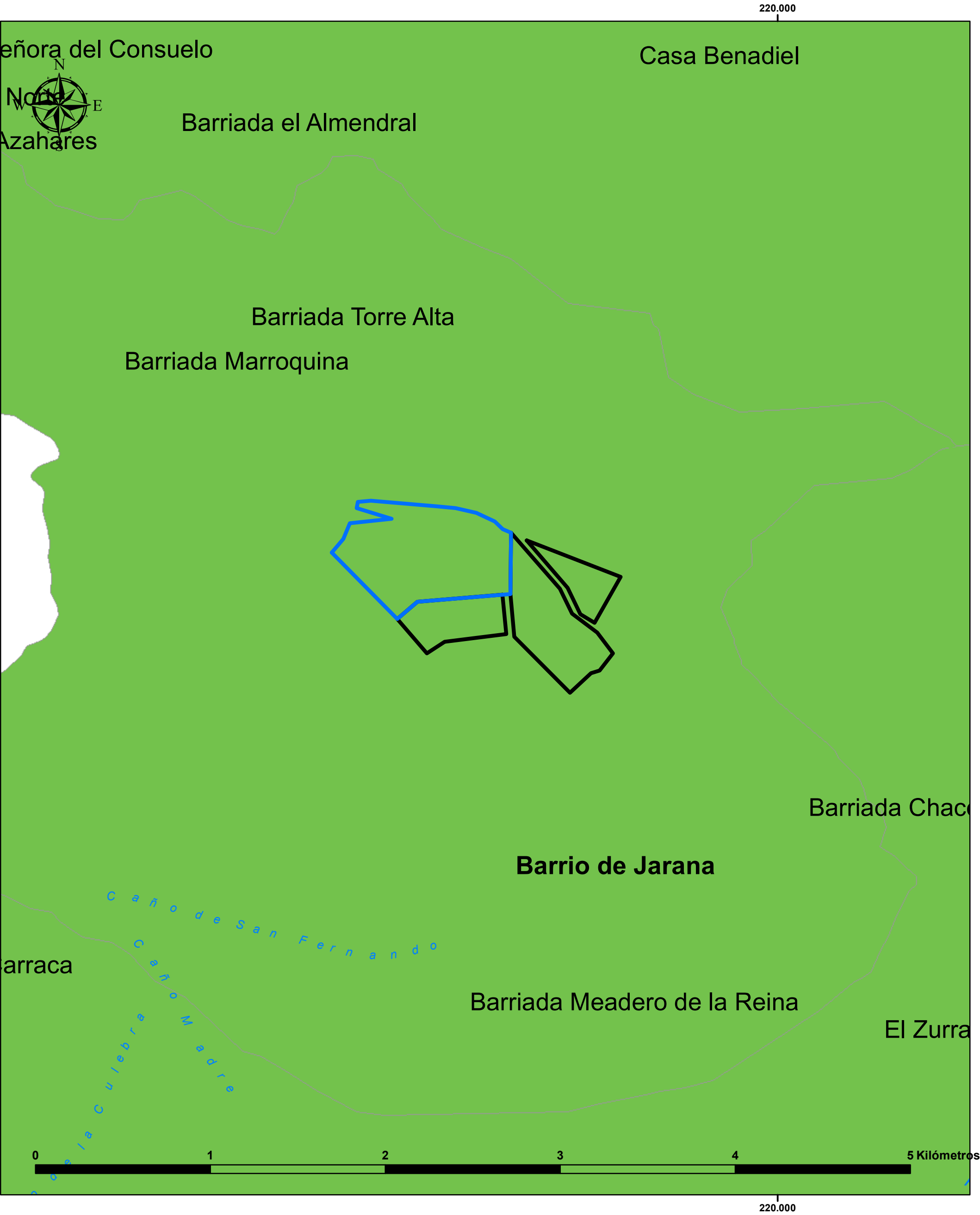
Mapa 03

Riesgo por Continuidad del Combustible

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



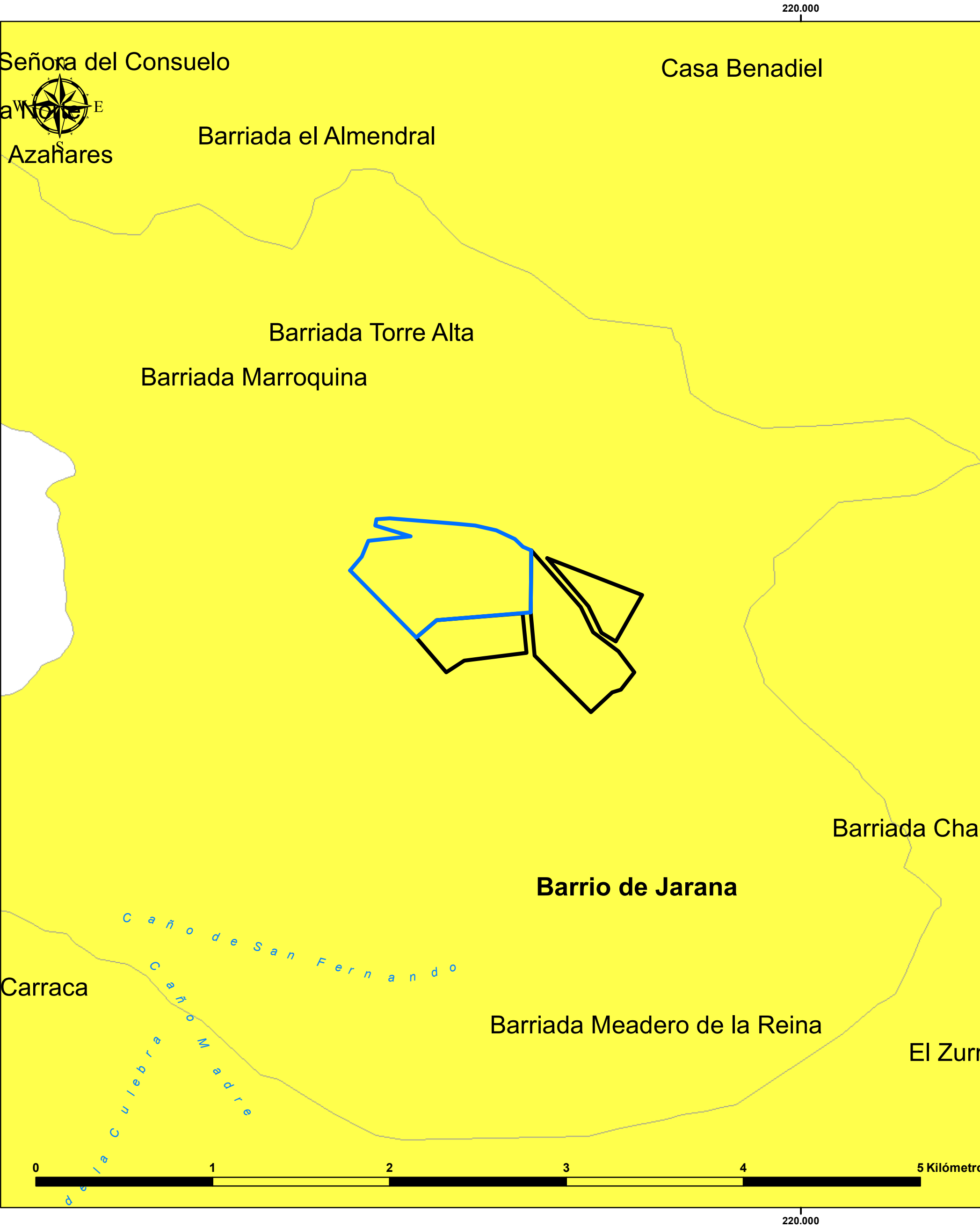
- LEYENDA**
- EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE**
- AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
 - AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS
- Riesgo de Propagacion de Incendios Topográficos**
- BAJO
 - MODERADO
 - ALTO
 - MUY ALTO
 - EXTREMO

ESTUDIO DE RIESGOS
Puerto Real

Mapa 04
Riesgo de Propagacion de Incendios Topográficos

Fecha: 11/02/2021
Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



- LEYENDA**
- EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE**
- AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
 - AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS
- Riesgo de Propagacion de Incendios por Vientos**
- BAJO
 - MODERADO
 - ALTO
 - MUY ALTO
 - EXTREMO

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

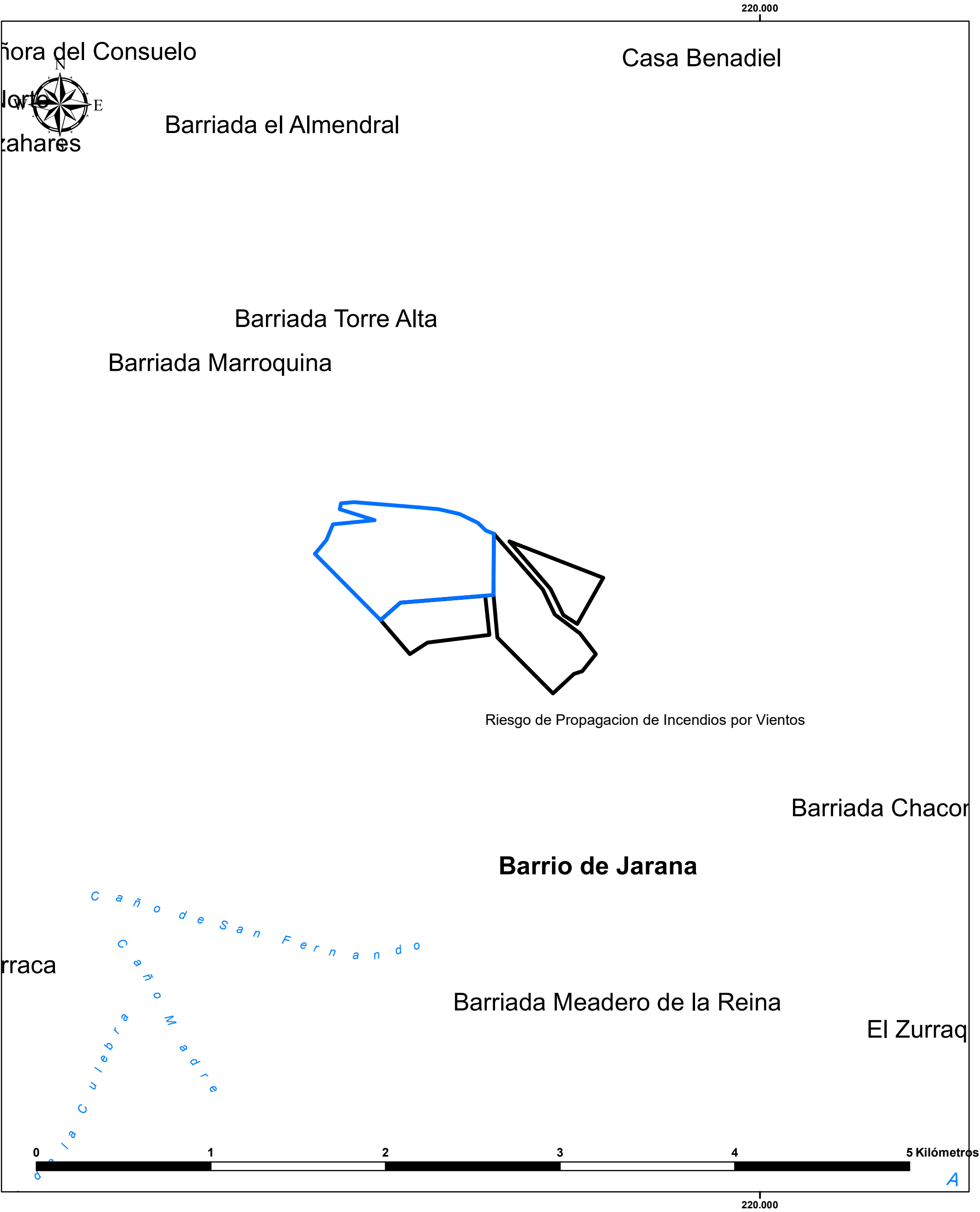
Mapa 05

Riesgo de Propagacion de Incendio por Vientos

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU

AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

Riesgo según afección de incendios Historicos >100ha

0

Bajo

Moderado

Alto

Muy Alto

Extremo

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

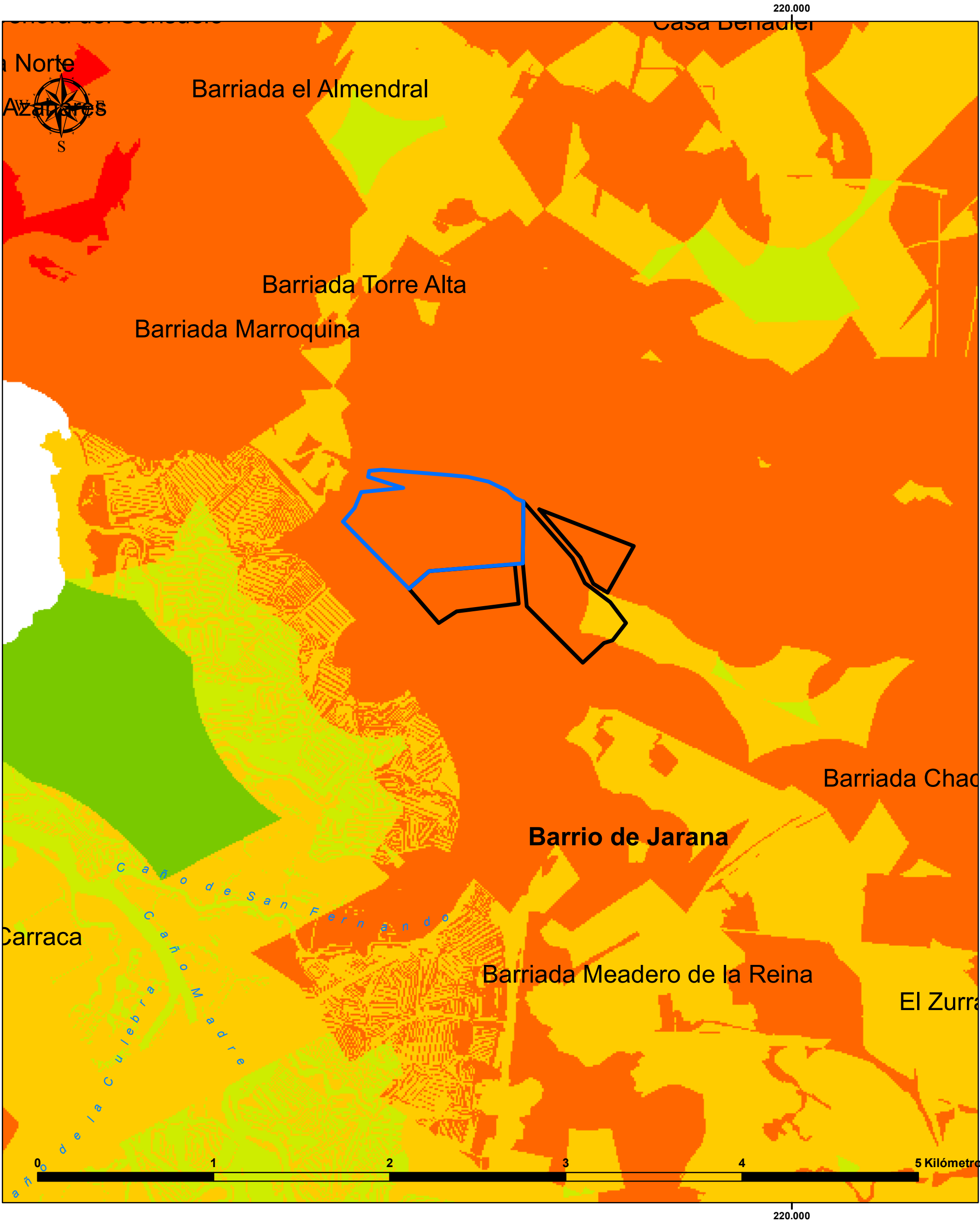
Mapa 06

Riesgo según afección de incendios Historicos >100ha

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU

AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

Riesgo antropico

- Bajo
- Moderado
- Alto
- Muy Alto
- Extremo

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

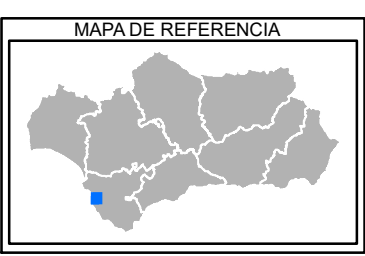
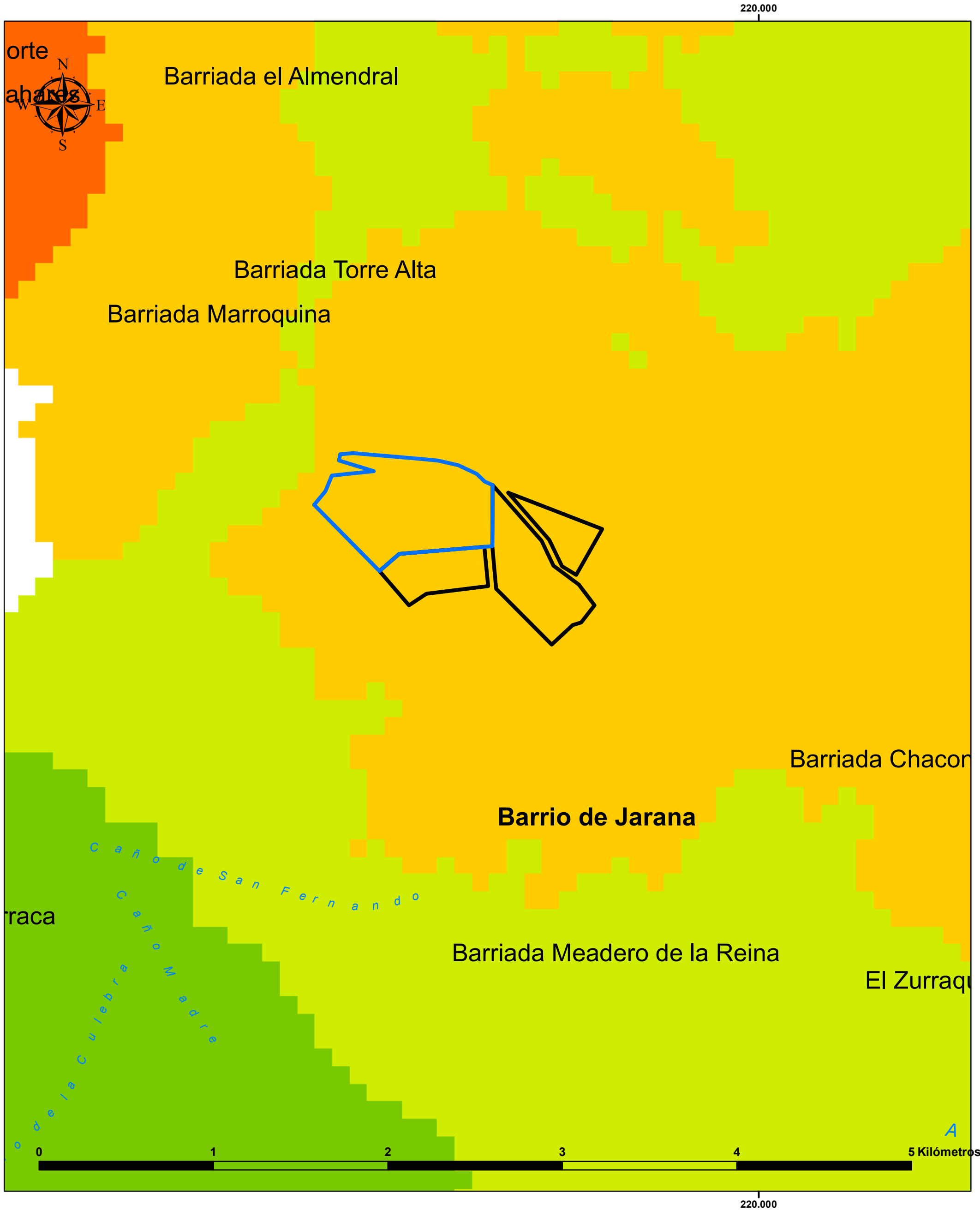
Mapa 07

Riesgo Antrópico

Fecha: 21/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

 AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU

 AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

Riesgo por Recurrencia de Incendios (2000-2014)

h4_51 R

	Bajo
	Moderado
	Alto
	Muy Alto
	Extremo

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

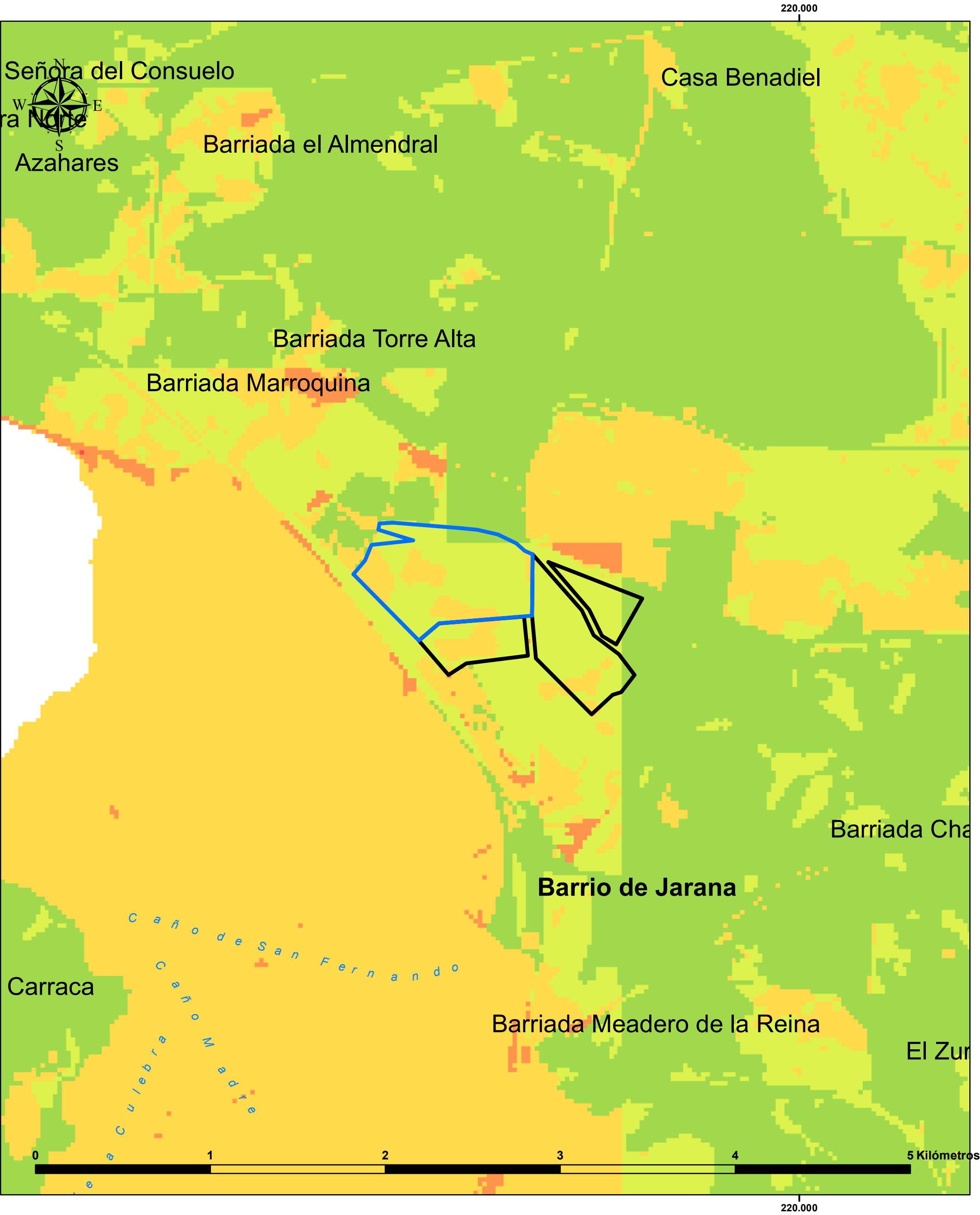
Mapa 08

Riesgo por Recurrencia de Incendios (2000-2014)

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

- AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
- AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS

Vulnerabilidad por Pérdida de Valores Ambientales

- Baja
- Moderada
- Alta
- Muy Alta
- Extrema

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

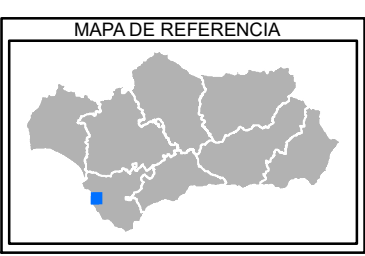
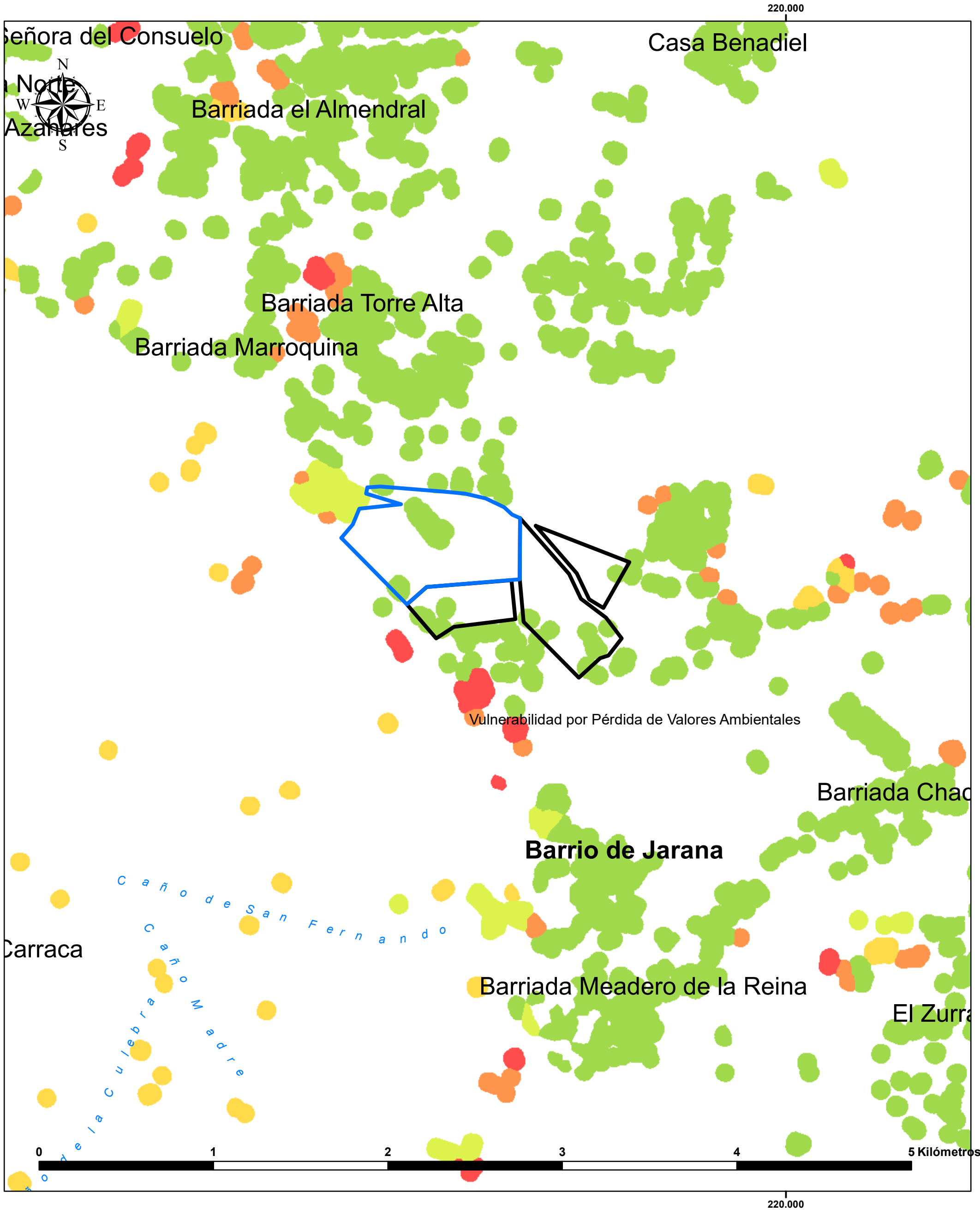
Mapa 09

Vulnerabilidad por Pérdida de Valores Ambientales

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



- LEYENDA**
- EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE**
- AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
 - AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS
 - Vulnerabilidad Asociada a La Interfase Urbano Forestal**
 - Baja
 - Moderada
 - Alta
 - Muy Alta
 - Extrema

ESTUDIO DE RIESGOS

Puerto Real

Mapa 10

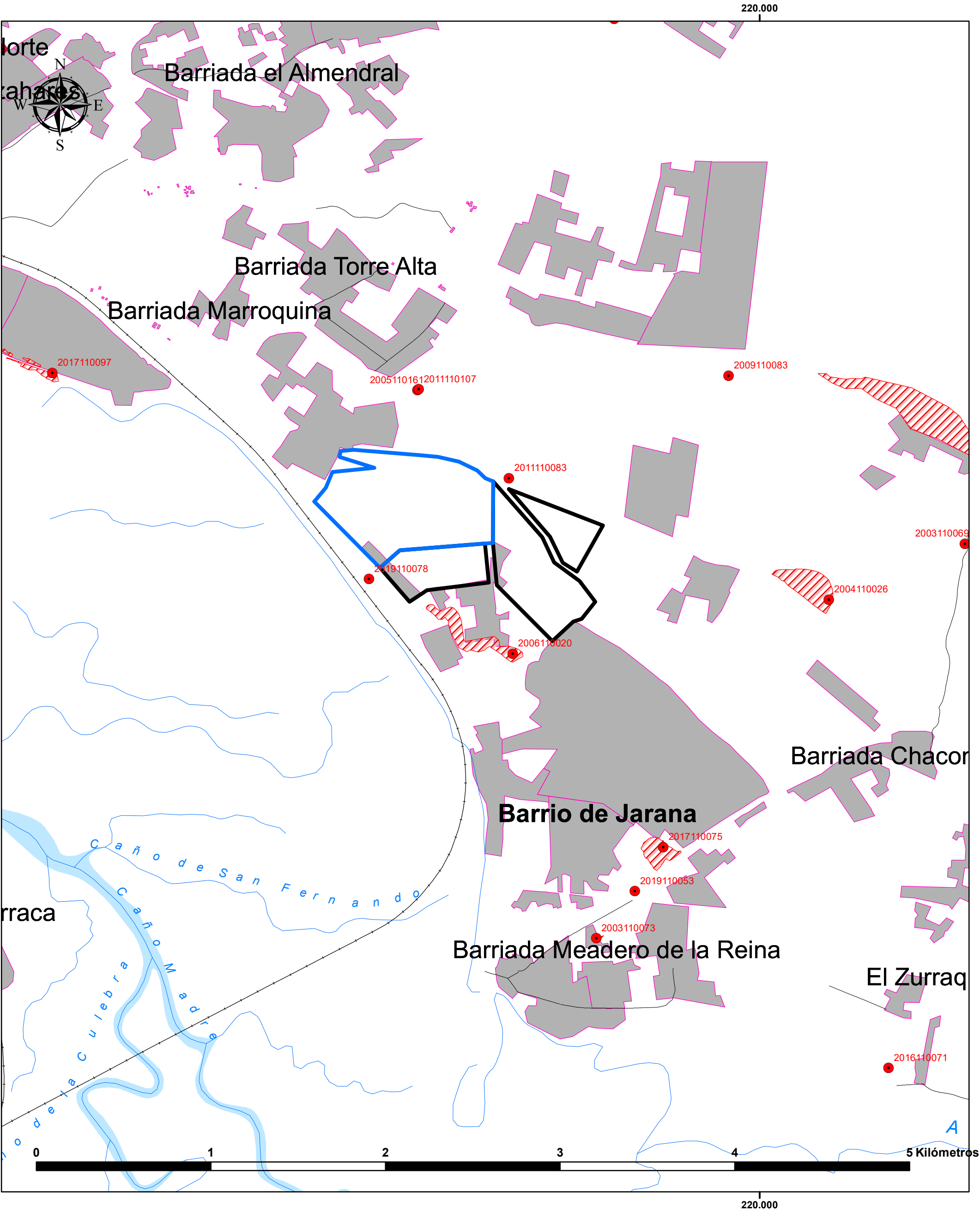
Vulnerabilidad Asociada a

La Interfase Urbano Forestal

Fecha: 11/02/2021

Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.



LEYENDA

EAE04-20 - SECTOR VILLANUEVA NORTE

- AMBITO DE INNOVACIÓN. SNU
- AMBITO DE SECTORIZACIÓN. SUNS
- Focos
- Perímetros

ESTUDIO DE RIESGOS
Puerto Real

Mapa 11
Histórico de Incendios (1991-2020)
Fecha: 10/10/2021
Escala 1:20.000

Sistema de referencia ETRS89. Proyección UTM. Huso 30.

INCENDIOS EN LA INTERFAZ URBANO - FORESTAL

La Interfaz Urbano – Forestal hace referencia a la vegetación forestal que se entremezcla con las viviendas u otro tipo de instalaciones en el monte.

Se proponen una serie de recomendaciones referentes a todos aquellos aspectos que, aún no incluidos como de obligado cumplimiento, con considerados de importancia para una prevención completa ante el riesgo de incendio existente en la zona de interfaz urbano – forestal. Para ello, debemos tener en cuenta dos situaciones:

- Antes de un incendio: qué medidas preventivas debemos planificar y ejecutar para minimizar el peligro o el daño en las personas e instalaciones. Además, también debemos tener en cuenta unas buenas prácticas preventivas para evitar provocar un incendio forestal.
- Durante un incendio: qué medidas hay que adoptar para evitar daños a las personas.

1.- LA CONCIENCIA DEL RIESGO

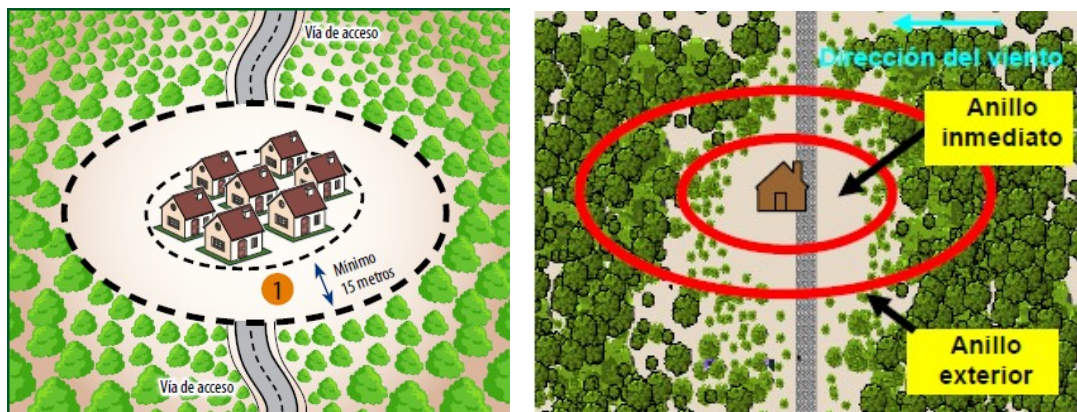
La conciencia del riesgo es necesaria porque los ciudadanos somos los primeros responsables de nuestra seguridad, conociendo el riesgo y minimizando sus efectos negativos. Se debe aprender a convivir con el riesgo si decidimos vivir en una zona expuesta. Actuar conscientemente de acuerdo con el riesgo al que estamos expuestos, nos permitirá prever, anticipar y preparar nuestra respuesta.

Se deben seguir en todo momento las indicaciones de las autoridades sobre evacuaciones o confinamientos. En el caso de que las autoridades no hayan podido dar instrucciones, se tendrá que tomar la decisión entre evacuar o confinarse.

2.- MEDIDAS PREVENTIVAS FRENTE A UN INCENDIO FORESTAL.

2.1.- Medidas preventivas a adoptar en las parcelas de las viviendas o instalaciones.

- Crear un espacio defendible en caso de incendio forestal, para ello se creará una FAJA PERIMETRAL DE BAJA COMBUSTIBILIDAD DE AL MENOS 15 METROS DE ANCHURA, que será conservada anualmente (medida obligatoria por normativa). Para ello se procederá al desbroce de matorral, corta de arbolado y poda del resto de árboles que se estime conveniente y teniendo en cuenta la composición y estructura de la vegetación que circunda a la vivienda o instalación; así como la existencia de vientos predominantes en la zona, que hará que la faja en lugar de ser circular adopte una forma elíptica.



- Se mantendrán podados y limpios de ramas secas los árboles, y en especial los que circundan las viviendas, con las copas separadas de la vegetación del suelo y de las viviendas o instalaciones.
- Mantener la parcela dónde se ubica la vivienda o instalación limpias de pasto seco y otros materiales finos inflamables. Las parcelas no construidas se deberán mantener anualmente y antes del inicio de la época de mayor riesgo de incendios, limpias de vegetación.
- Evitar la acumulación de restos vegetales (leñas), productos y objetos inflamables en los bordes de las parcelas ó en zonas de contacto con las viviendas (especialmente en las puertas y ventanas), instalaciones o tendidos eléctricos.
- Mantener anualmente los viales, tantos internos como de acceso, y sus cunetas en una anchura de al menos 1 metro, limpios de vegetación seca, así como de matorral y/o pastos.
- Crear y mantener operativa una red de hidrantes y puntos de abastecimiento de agua, que estén bien señalizados. Se debe contar con una bomba de agua de explosión para garantizar la presión del agua. Además, se dispondrá de mangueras del jardín suficientemente largas para que lleguen a todas partes de la parcela.

Medidas Específicas para disminuir la Vulnerabilidad en viviendas y jardines.

- Se evitará el uso de muros o linderos de vegetación, y en especial la utilización de especies muy inflamables como brezos, cipreses, tuyas, etc., en el perímetro de la parcela.
- Mantener en buen estado y limpios de restos (hojas) el tejado, las terrazas y otros elementos horizontales (canaletas y bajantes).
- Eliminar la vegetación (ramas de árboles) que estén a una distancia inferior a 7 – 10 metros a cualquier pared o por encima de la proyección de las viviendas o instalaciones. Habrá que tener especial atención si existe alguna chimenea, a las que habrá que dotar de un matachispas.
- Se deberá proteger las puertas y ventanas con contraventanas y persianas. Preferentemente se emplearán ventanas de doble paño con cámara de aire y persianas de materiales ignífugos.

- Se evitará el empleo de materiales inflamables (madera, plásticos, etc.) en los elementos constructivos y en la fachada de la vivienda o instalación.

-

2.2.- Medidas preventivas a adoptar para la protección de las personas (IMPORTANTE: todos los miembros de la familia o trabajadores de las instalaciones deben conocer las medidas aquí expuestas).

- Elaborar un Plan de Autoprotección y de defensa ante la emergencia por incendios forestales que incluya acciones preventivas.
- Conocer y poseer una copia localizable del citado Plan de Autoprotección de la vivienda o instalación, así como las medidas que contempla.
- Conocer los teléfonos de contacto en caso de emergencia.
- Conocer bien las posibilidades de escape y señalar las rutas de evacuación, así como los puntos dónde dirigirse en caso de incendio y el tiempo necesario para su alcance e informar a los vecinos y visitantes. Es importante practicarlas para un mayor conocimiento de las mismas.
- El acceso desde la calle a la vivienda deberá estar libre de vegetación u otros materiales que permitan la accesibilidad y movimiento de las personas.
- Procure señalar el nombre de la calle y el número de su vivienda o instalación.
- No colapsar las calles y vías de acceso con vehículos aparcados, especialmente los días de mayor riesgo.
- Disponer de extintores de incendio y que todos los miembros sepan utilizarlos.
- Que todos los miembros conozcan dónde están las llaves de paso o interruptores de gas, electricidad y agua, y que sepan cómo cortar el suministro en caso de emergencia.
- Disponer de un equipo de suministros de emergencia (linternas con pilas ó baterías, agua potable, medicamentos recetados, mapas con las vías de evacuación, radio, etc.).
- Tener en cuenta la presencia de animales domésticos o ganadería, además de tener contemplada su posible de evacuación.

2.3.- Buenas prácticas preventivas para evitar iniciar un incendio forestal.

- En la época de peligro alto de incendios (meses estivales o periodos prolongados de sequía) y/o en días de fuerte viento, se deberá evitar, o en caso, estar informado de los riesgos de:
 - o Uso de radiales, electrosoldadoras, generadores u otro tipo de maquinaria que pueda producir chispas.
 - o Uso de barbacoas o planchas de cocina en el exterior.
 - o Uso del fuego para cualquier otra actividad.
 - o En los casos anteriores, previo al uso, se deberá contar con un cortafuegos perimetral de al menos 5 metros y/o mojar la superficie anexa al emplazamiento.
- El acopio de leñas y otros materiales combustibles se emplazarán en zonas limpias y lo más distante posible de las viviendas o instalaciones.

3.- EN CASO DE INCENDIO FORESTAL: CÓMO DEBEMOS ACTUAR.

- Llame inmediatamente al 112 o avise a la autoridad competente más cercana (Cuerpos y Fuerzas de Seguridad, Agentes de Medio Ambiente y/o personal del INFOCA, Bomberos); así como alertar a sus vecinos.
- Se deben seguir en todo momento las indicaciones de las autoridades sobre evacuaciones o confinamientos. En el caso de que las autoridades no hayan podido dar instrucciones, se tendrá que tomar la decisión entre evacuar o confinarse.
- Si dispone de tiempo antes de la posible llegada del incendios forestal:
 - Repase la situación general de la parcela, en especial de los materiales peligrosos y/o inflamables. Vigile la evolución del incendio forestal. No espere a la orden de evacuación si se siente amenazado.
 - Póngase en contacto con sus vecinos, si los tiene.
 - Reúna los elementos inflamables (mobiliario de madera, pinturas, bombonas, garrafas combustible, etc.) que se encuentren en el exterior de la parcela y éntrelos en el interior de la vivienda o instalación, o en su defecto, en la piscina (si dispone de ella).
 - Apague los tanques de propano (si los tiene).
 - No deje los aspersores encendidos ni el agua corriendo, ya que pueden afectar a la presión del agua.
 - Deje las luces exteriores encendidas para que las autoridades o equipos de intervención puedan localizar la parcela a través del humo y en la oscuridad de la noche.
 - Sitúe en un lugar de fácil acceso el equipo de suministros de emergencia.
 - Coloque el vehículo en posición de salida, con las puertas y ventanas cerradas, pero con las llaves puestas en el contacto.
 - Prepare sus animales domésticos o ganado para el transporte y piense en su posible traslado aun lugar seguro con anticipación.
- En el caso de EVACUACIÓN:
 - Cuando la decisión de la evacuación provenga de las autoridades (Dirección de la Emergencia) se seguirán en todo momento las órdenes e instrucciones recibidas.
 - Si debido al peligro inminente, tiene que tomar la decisión de evacuar la vivienda o instalación, deberá hacerse con calma; valorando el tiempo de que se dispone, las rutas de evacuación y los puntos de reunión o zonas seguras a la que se quiere llegar. Decidir evacuar en el último momento, sin reflexionar y de forma impulsiva, puede comportar un riesgo muy elevado de sufrir un accidente mortal.
 - Se tienen que conocer y tener muy claras tanto las rutas de evacuación como los puntos de reunión o zonas seguras. Para ello, no dude en consultar el Plan de Autoprotección de la vivienda o instalación, y llevar consigo un plano de las mismas.
 - Se deben evitar rutas alternativas hacia el punto de reunión o zona segura, los caminos podrían estar bloqueados a causa de la caída de árboles, tendidos eléctricos, vehículos ,etc. **IMPORTANTE** (la cantidad de humo puede reducir la

visibilidad de caminos o carreteras que en otras circunstancias reconoceríamos).

- El alejamiento debe hacerse preferentemente en dirección opuesta al avance del fuego y el humo. Si fuera posible, entre en la zona ya quemada.
- Cúbrase de vestimenta no inflamable (preferiblemente de 100% algodón) para protegerse del calor y de las pequeñas brasas que vuelan. Póngase pantalones largos, camisas de manga larga, zapatos-botas resistentes, gorro, pañuelo seco para cubrirse la cara, gafas.
- Antes de abandonar la vivienda o instalación, no olvide cerrar todas las puertas y ventanas pero sin llave, para que los servicios de emergencia puedan acceder sin dificultad en caso de ser necesario.
- Prepare sus animales domésticos o ganado para la evacuación, si es posible y no interfieren en la protección de las personas.

- En el caso de CONFINAMIENTO:

- Cuando la decisión del confinamiento provenga de las autoridades (Dirección de la Emergencia) se seguirán en todo momento las órdenes e instrucciones recibidas.
- Si debido al peligro inminente, y siempre y cuando decisión de evacuar la vivienda o instalación no sea segura, deberá hacerse sólo cuando la parcela este en unas condiciones adecuadas para ello, la vivienda o instalación esté preparada para el paso de un incendio y se tenga la formación necesaria para confinarse.
- Nunca se deberán confinar en una vivienda o instalación de madera o con el tejado de madera. Para este caso, se deberá prever el confinamiento en una vivienda o instalación vecina.
- Se deberá poner en contacto con las autoridades para comunicarles su ubicación y el número de personas confinadas.
- Cúbrase de vestimenta no inflamable (preferiblemente de 100% algodón) para protegerse del calor y de las pequeñas brasas que vuelan. Póngase pantalones largos, camisas de manga larga, zapatos-botas resistentes, gorro, pañuelo seco para cubrirse la cara, gafas.
- Cierre todas las ventanas y puertas, pero déjelas sin llave.
- Si puede retire las persianas y cortinas inflamables; y remoje las cortinas que queden, puertas y ventanas; además de, colocar toallas mojadas bajo las puertas. Llene de agua la bañera.
- Bajar sólo las persianas que sean ignífugas; si no, deberá dejarlas levantadas.
- Retire el mobiliario u otros elementos inflamables al centro de la habitación, lejos de ventanas y puertas.
- Desconectar el suministro de gas, gasoil, etc., y apague el aire acondicionado, si lo tiene.
- Deje las luces encendidas para que los servicios de emergencia puedan ver su casa a pesar del humo.
- Reunir a sus mascotas y mantenerlas cerca.

- Después del paso del incendio:

- Se continuará dentro de la vivienda o instalación si no se está convencido de que las condiciones en el exterior son seguras. Fuera habrá mucho humo y temperaturas elevadas.
- El tendido eléctrico puede haber sufrido daños, quedando cables sueltos, por lo que habrá que tener cuidado con el riesgo de electrocución.
- En cuanto se salga fuera, comunicar vuestra situación a las autoridades y comprobad el estado de la vivienda o instalación, por si hubiese llamas en algún sitio.

4.- BIBLIOGRAFÍA.

- Guía de autoprotección en incendios forestales. Preparación de la propiedad (gestión de la vegetación). Bomberos de Cataluña.
- Guía de autoprotección en incendios forestales. La conciencia del riesgo. Bomberos de Cataluña.
- Guía de autoprotección en incendios forestales. Vivir un incendio forestal. Bomberos de Cataluña.
- Prevención de viviendas y urbanizaciones frente a incendios de combustible forestal. Guía Rápida de Acciones de Prevención y de Defensa. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía.
- Planes de autoprotección contra incendios forestales en urbanizaciones. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía.
- El incendio forestal se acerca ¿Está preparado?. www.es.readyforwildfire.org.

Junta de Andalucía

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN PRESENCIAL

De conformidad con lo establecido en el art. 66.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de

Tipo de registro: Registro de Entrada
Número de registro: 2020131200008622
Fecha y hora: 12/08/2020 11:49.34
Motivo de no Digitalización:

Tipo de Documentación Física: ACOMPAÑA DOCUMENTACIÓN EN PAPEL

PERSONA INTERESADA

Nombre:

Identificación:

PRESENTACIÓN

Oficina:

CAGPDS DT REG GEN CA

Lugar:

CÁDIZ (CÁDIZ)

DESTINO

Unidad:

SV PROTECCIÓN AMBIENTAL

Organismo:

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

RESUMEN

RNDO. INFORME DEL DEPARTAMENTO DE INSTALACIONES Y OBRAS. EXPTE. EAE 04/2020

DOCUMENTACIÓN FÍSICA ANEXA

NOMBRE DEL DOCUMENTO

TIPO DE SOPORTE

SOLICITUD

Papel



S/Ref...: PLC/AJJR/Prevención y Control Ambiental

Asunto: Sdo. Evaluación Ambiental Estratégica Innovación y Sectorización Villanueva Norte, Puerto Real
(Expte. EAE 04/2020).

Con referencia a la documentación remitida por esa Delegación Territorial, se adjunta el informe solicitado por el Departamento de Instalaciones y Obras.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Plaza Asdrúbal, s/n. Edif. Junta de Andalucía. 11071 Cádiz
Tlf.: 956 006 300. Correo-e: dpcadiz.ctc@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	RODRIGO MATÍAS VALDECANTOS DEMA	11/08/2020 12:37:14	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	eBgNCL9NBW5NJNHBGM8ZFUHQXTW6MT	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

**CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL**
Delegación Territorial de Cádiz

LOCALIDAD: PUERTO REAL (CADIZ)

PROYECTO : EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. 04.20 INNOVACIÓN - SECTORIZACIÓN
VILLANUEVA NORTE. PUERTO REAL. FECHA DE ENTRADA: 29/06/2020

ASUNTO : INFORME EN EL AMBITO DE NUESTRA COMPETENCIA

INFORME SECTORIAL

Se recibe del Servicio de Turismo la documentación gráfica y escrita, para informar, sobre el asunto de la referencia, del cual se indica lo siguiente:

Se recibe documentación para Evaluación Ambiental Estratégica en el término de Puerto Real, para convertir suelos no urbanizables en sistemas generales y suelos urbanizables para un uso turístico (según alternativa 2 del documento).

A la vista de lo aportado, dicha documentación unicamente hace referencia a un uso turístico, del cual no se detallada nada más.

Por ello, en el ámbito de nuestras competencias no podemos indicar ninguna especificidad que resaltar.

Lo que si se recuerda, es que cuando se desarrolle dicho sector para uso turístico, se tenga en cuenta la normativa turística vigente en ese momento.

De todo ello, se informa para su conocimiento.

Cádiz, a 1 de julio de 2020
EI DPTO. DE INSTALACIONES Y OBRAS

Fdo.: Juan Carreño Ballesteros

Vº Bº
EL DELEGADO TERRITORIAL
Miguel Rodríguez Rodríguez
P.A. R. 8/07/2015
LA JEFE DE SERVICIO DE TURISMO

Mª del Pilar Fernández-Melero Enriquez

Junta de Andalucía

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN PRESENCIAL

De conformidad con lo establecido en el art. 66.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de

Tipo de registro: Registro de Entrada

Número de registro: 2020131200009396

Fecha y hora: 27/08/2020 12:30.58

Motivo de no Digitalización:

Tipo de Documentación Física: SIN DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

PERSONA INTERESADA

Nombre:		Identificación:	
---------	--	-----------------	--

PRESENTACIÓN

Oficina:	CAGPDS DT REG GEN CA
Lugar:	CÁDIZ (CÁDIZ)

DESTINO

Unidad:	SV PROTECCIÓN AMBIENTAL
Organismo:	CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

RESUMEN

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA- INNOVACION SECTORIZACION VILLANUEVA NORTE EN PUERTO REAL

DOCUMENTACIÓN FÍSICA ANEXA

NOMBRE DEL DOCUMENTO	TIPO DE SOPORTE
----------------------	-----------------

27 Agosto 2020
1312/9396 lb

2020 181200008083

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Cádiz

Fecha: 24 de agosto de 2020

Ref.: Secretaría General

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica – Innovación y
Sectorización Villanueva Norte, Puerto Real

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO
SOSTENIBLE

Prevención y Control Ambiental

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz

**ASUNTO: Evaluación Ambiental Estratégica – Innovación y Sectorización Villanueva Norte en
Puerto Real**

Como contestación a la solicitud de informe de fecha 29 de junio de 2020 sobre posible incidencia
en el asunto de referencia, les adjuntamos el informe elaborado por el servicio de vivienda al respecto.

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL



Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

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

Código Seguro De Verificación:	BY574K7C2DLBYDNEY6Y2Q9E73E8XER	Fecha	24/08/2020	
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 AL BORRADOR DE LA INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE, en el término municipal de PUERTO REAL, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 29 de junio de 2020, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al borrador de la INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE, en el término municipal de PUERTO REAL 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.ord.-04.20 INNOV-SECTORIZ. VILLANUEVA NORTE PUERTO REAL.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/1b1bfd3159d7c8ddff6bd2b02d6dffe3>

1. CONSIDERACIONES PREVIAS:

El artículo 32.1 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que:

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública ... y el requerimiento de los informes, ...de las entidades administrativas...previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

y el artículo 10.4 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda

La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la Aprobación Inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo,

Dado que el presente documento sólo constituye un borrador con distintas alternativas de ordenación que deberán definirse para el documento para la Aprobación Inicial y que de acuerdo a la legislación referenciada no es preceptivo el informe en materia de vivienda en esta fase del procedimiento, se procede por el Servicio de Vivienda a considerar una serie de recomendaciones relativas al desarrollo urbano y un **recordatorio de cara a garantizar el cumplimiento de la exigencia legal en esta materia para la Aprobación Inicial**, momento procedimental en el que se evaluará el cumplimiento de la Legislación sectorial de vivienda.

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

Código Seguro De Verificación:	BY574FJ2KMS8KGTAY3U77U85P3QCXA	Fecha	21/08/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/4



2. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN DE INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA:

El objeto de la presente Propuesta de Innovación y de Sectorización, es el cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, y de Suelo no Urbanizable a Sistemas generales Adscritos a la propuesta de Sectorización. Se produce a partir de la inexistencia de oferta de suelo turístico en la localidad.

El PGOU vigente establece las siguientes determinaciones para el ámbito:

- Para la Sectorización:

- Uso **Global: Turístico**, con una intensidad máxima de 24 plazas turísticas por hectárea.
El Uso **Residencial** de baja densidad se considera **compatible** cuando no supere el 20% de la superficie construida de la actuación turística.
- Usos Incompatibles: Industrial y Terciario del tipo comercial en gran superficie.

Dentro de las Determinaciones Estructurales, el borrador del documento establece:

- una **EDIFICABILIDAD MÁXIMA** de 137.319,00 m²t para el ámbito
- Uso Principal Turístico 80 % (Turístico uso principal) 109.855,20 m²t
- Otros Usos Compatibles 20% 27.463,80 m²t

De los 27.463,80 m²t asignados a los Usos Compatibles, **el documento no especifica m²t destinados a edificabilidad residencial compatible, ni densidad edificatoria.**

Los Planes que contengan sectores con Uso residencial, tendrán como contenido sustantivo, la previsión para vivienda de protección oficial y otros regímenes de protección pública, lo que supone incorporar a los instrumentos de planeamiento, determinaciones relativas a:

- RESERVA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA:

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge en su artículo 10.1. A) b), la obligatoriedad para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de recoger entre sus determinaciones: *"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"*.

En consecuencia, de la edificabilidad residencial asignada al Uso compatible, debe establecer una reserva de al menos el 30 % para viviendas con algún tipo de protección. Salvo que el PGOU de Puerto Real, de acuerdo a ese mismo artículo 10.1. A) b), exima total o parcialmente al Sector de esta obligación, por tener una densidad menor de 15 viv/Ha y su tipología no se considere apta para este tipo de viviendas. En ese caso, el PGOU deberá justificar que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades de vivienda protegida conforme a la Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

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

Código Seguro De Verificación:	BY574FJ2KMS8KGTAY3U77U85P3QCXA	Fecha:	21/08/2020
Firmado Por:	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	2/4



Además el Plan que contenga la ordenación detallada, por sí mismo o por remisión al planeamiento de desarrollo, especificará los plazos para la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo y- calificará el suelo necesario para cumplimentar la reserva del 30% o del porcentaje establecido de la edificabilidad residencial, con el uso pormenorizado de vivienda protegida. Además de concretar los plazos para el inicio y terminación de las mismas (artículo 17.8 y artículo 18.3 de la LOUA).

- PROGRAMAS A APLICAR EN SUELO PROCEDENTE DEL 10% DE CESIÓN

En los sectores de uso residencial, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, se localizará necesariamente en terrenos calificados como vivienda protegida (artículo 54.2.b LOUA) y al menos el 50%, se destinará a los grupos con menor índice de renta, entendiéndose por éstos, familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, calificándose las viviendas de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso (artículo 17.8 LOUA y artículo 31 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016 - 2020).

- COHERENCIA CON EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puerto Real, Aprobado Inicialmente por Pleno del Ayuntamiento de fecha 21/06/2018 y pasado el trámite de información pública, Aprobado Definitivamente, es el instrumento que establece la demanda de vivienda protegida en el municipio y su distribución espacial, en atención a las necesidades de la población, definiendo los porcentajes de reserva en los sectores, en los términos del artículo 10.1.A.b) LOUA ó el destino a otro programa, del 50% de las viviendas localizadas en el suelo donde se localiza el 10% de cesión del aprovechamiento medio.

Además de definir las diferentes categorías contempladas en el PMVS, tal como se establece en el artículo 10. 3. del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, *de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda*.

Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

- CRITERIOS PARA EVITAR LA SEGREGACIÓN ESPACIAL Y FAVORECER LA INTEGRACIÓN SOCIAL:

Artículo 10. 3. del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de Vivienda. 1. *El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.*

Asimismo, se valorarán las necesidades específicas de los usuarios de vivienda protegida, como la adecuada proximidad a las dotaciones y equipamiento público. La localización de las zonas verdes coincidirá, con las áreas con mayores valores naturales y en la disposición del sistema general de espacios libres se valorará la capacidad para integrar los nuevos crecimientos con los existentes y completar la trama urbana.

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

Código Seguro De Verificación:	BY574FJ2KMS8KGTAY3U77U85P3QCXA	Fecha	21/08/2020	
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página	



3. CONCLUSIÓN:

La documentación presentada para la Evaluación ambiental estratégica relativa al borrador de la INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO INCLUIDO EN EL SECTOR VILLANUEVA NORTE, en el término municipal de PUERTO REAL, no presenta condiciones de suelo ordenado, sino que se encuentra vinculada al desarrollo del Plan Parcial del nuevo Sector SU.13- Villanueva Norte que establecerá la ordenación pormenorizada. Además plantea distintas alternativas de ordenación. En consecuencia, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la ordenación del Sector, no procede emitir un informe en materia de vivienda.

Para que dicho Plan de Sectorización pueda ser informado favorablemente en materia de vivienda, en la fase de Aprobación Inicial, momento procedimental previsto como preceptivo, entre otras determinaciones, deberá establecer, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. O bien justificar la exención de dicha obligación por parte del PGOU y del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, con cuyas conclusiones debe coordinarse en base a la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía:

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:	BY574FJ2KMS8KGTAY3U77U85P3QCXA	Fecha	21/08/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ		
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/4

1. Diligencia

De conformidad con lo establecido en el art. 66.3 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de presentación de documentos

2. Certifico

Que en el Registro de Salida de Documentos de este organismo, consta un asiento con los siguientes datos:

Fecha de remisión:¹

27/08/2020 11:03:14

Organo de origen:

7121/11100/02100-SECRETARIO/A GENERAL PROVINCIAL

Destinatarios/as:

6621/11100/00000-DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN CÁDIZ ->
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y
DESARROLLO SOSTENIBLE

Extracto del contenido del
documento:

INFORME EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA -
INNOVACIÓN Y SECTORIZACIÓN VILLANUEVA NORTE EN
PUERTO REAL

Lugar de Remisión:

Forma de Remisión:

EN MANO

Numero de registro de remisión:

2020181200008083

3. Lugar, fecha y firma

El/la funcionario/a: _____

Cargo que ocupa: _____



JUSTIFICANTE DE SALIDA

¹ La fecha de remisión es la fecha válida a efectos de cómputo de los plazos correspondientes

Oficina de Registro: CAGPDS DT REG GEN CA

1. Diligencia

De conformidad con lo establecido en el art. 66.3 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de presentación de documentos

2. Certifico

Que en el Registro de Entrada de Documentos de este organismo, consta un asiento con los siguientes datos:

Fecha de presentación:¹ 21/08/2020

Organo de destino: 6621/11100/01100-SV PROTECCIÓN AMBIENTAL

Remitente: DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA D.T. CÁDIZ.

Asunto: RNDO. INFORME ARQUEOLÓGICO RELATIVO AL EXPTE EAE 04/2020

Lugar de Presentación:

Forma de Presentación: CORREO POSTAL CERTIFICADO

Numero de registro de recepción: 2020131200009166

3. Lugar, fecha y firma

El/la funcionario/a: _____

Cargo que ocupa: _____



JUSTIFICANTE DE ENTRADA

1 La fecha de presentación es la fecha válida a efectos de cómputo de los plazos correspondientes

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y
Desarrollo Sostenible
Delegación Territorial
Servicio de Prevención y Control Ambiental
Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta
11071 CÁDIZ

Ref.: DPPH/ATP
Exp.: A-214/20 (1335)
Asunto: EAE
Su Ref: EAE 04/2020

Con relación a su escrito por el que nos remite el documento de EAE relativa a la Innovación y Sectorización de ámbito incluido en Sector Villanueva Norte en el Término Municipal de Puerto Real, de acuerdo con lo establecido en los arts. 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se adjunta informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico en el que se definen las actuaciones necesarias para una correcta protección del posible Patrimonio Histórico-Arqueológico en el ámbito de la Modificación.

**LA ARQUEÓLOGA DEL DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL**

Ana Mª Troya Panduro.



INFORME ARQUEOLÓGICO

**ASUNTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA INNOVACIÓN Y
SECTORIZACIÓN DE ÁMBITO INCLUIDO EN SECTOR VILLANUEVA NORTE EN
EL T.M DE PUERTO REAL (CÁDIZ)**

EXPTE.: A-214/20 (1335)

Se recibe en esta Delegación Territorial, escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Cádiz (Expte EAEs 04/2020), tramite de acuerdo con lo establecido en los arts. 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, solicitando informe sobre la posible incidencia en materias de su competencia (Cultura), con motivo de la presentación del documento de Innovación y Sectorización de ámbito incluido en Sector Villanueva Norte en el T.M de Puerto Real (Cádiz).

1.- Descripción del Plan Especial.

Los terrenos pertenecientes al Suelo No Urbanizable y al sector de Villanueva Norte se encuentran localizados al Este del término municipal con una superficie total aproximada de 273 hectáreas. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Reserva de Actividades

La superficie de suelo afectada por el Plan es de 457.730,00 m2 para el suelo urbanizable no sectorizado, en el cual se propone sectorización, según determinaciones del PGOU. Y 434.515,00 m2 para el suelo no urbanizable, en el cual se propone su clasificación como suelo destinado a Sistemas Generales.

Se presentan tres alternativas: 0, 1 y 2, de las cuales se elige la opción dos. La alternativa 2, plantea un modelo de planificación diferente a la alternativa 0 y 1, basada en el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el sector turístico en baja densidad, con amplios espacios destinados a cesiones municipales y zonas de espacios libres de alta calidad ambiental, máxime considerando el desarrollo de un centro de interpretación histórico partiendo de la existencia de yacimientos relevantes que generan un especial atractivo a la zona.

2.- Análisis desde la perspectiva del Patrimonio Histórico.

Según recoge el documento de Innovación, en el ámbito de la Innovación figuran unos yacimientos de época romana:

- Huerta del Olivar 1: Nivel de protección 2, ficha: 9, Código Sipa: 110280023.

- Villa Romana Huerta de San José: Nivel protección 2.

Sobre las parcelas donde se ubican los yacimientos el documento recoge lo siguiente:

En dicha parcela se ubican una serie de sistemas generales adscritos al ámbito, como son:

- *Sistema general viario: distribuidor del marquesado.*

- *Sistema general dotacional: Futuro centro de interpretación histórico – arqueológico.*

- *Sistema general de zonas / corredores verdes.*

Estas zonas de cautela están perfectamente definidas en los planos de sectorización y de patrimonio histórico, resultando finalmente una parcela vecina totalmente ocupada por sistemas generales que se adscribirán al ámbito de sectorización al objeto de garantizar la continuidad de la trama urbana y el crecimiento ordenado de la ciudad, evitándose la generación de bolsas de suelo sin tratamiento entre núcleos desarrollados.

Consultado MOSAICO, Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía, así como la Base de Datos de la Delegación Territorial y analizado la solicitud por el Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de esta Delegación Territorial, en la zona objeto del proyecto se encuentra otros yacimientos arqueológicos delimitados sobre los que el documento de Innovación no hace referencia alguna:

- Puente Melchor 2



- Noria
- Materiales romanos
- Huerta del Olivar II
- Santa Ana
- Pozo 02

Así mismo en el entorno inmediato al ámbito del proyecto existen varios yacimientos arqueológicos inventariados delimitados.

Estos yacimientos arqueológicos han sido documentados a través de intervenciones arqueológicas puntuales requeridas por distintos proyectos de obra. Por lo que al no existir un estudio sistemático sobre el territorio se desconoce la afección del proyecto sobre otros posibles bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

En el apartado 9.9 sobre Patrimonio Arqueológico, Cultural y Vías Pecuarias el documento indica que *la puesta en marcha del documento no conlleva afecciones negativas al patrimonio, asimismo y con respecto a la posible afección a las vías pecuarias, por todo ello se puede decir que el Patrimonio no se verá afectado negativamente por el desarrollo urbanístico.*

En el apartado 9.11.- RESUMEN Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA SECTORIZACIÓN FACTOR VALORACIÓN DE LOS EFECTOS se recoge lo siguiente: *Los efectos negativos que causaría la sectorización del suelo urbanizable propuesto sobre el medio ambiente son valorados como admisibles, por ser de una importancia baja. Además, los efectos negativos pueden disminuir con la introducción de medidas correctoras. Por tanto, la Sectorización Villanueva Norte es totalmente compatible con el medio siendo absolutamente viables las actuaciones que en ella se contemplan para el Patrimonio Arqueológico y Cultural, entre otros*

3.- Conclusiones y propuestas.

Por lo anteriormente expuesto, con relación al patrimonio arqueológico, no se hace mención a todos los yacimientos existentes en el ámbito del documento de Innovación y Sectorización.

Todos estos terrenos colindantes con la línea de marismas de Puerto Real configuran lo que en la Antigüedad los historiadores y geógrafos denominaron "Portus Gaditanus", una *mansio* de la vía romana entre Hispalis y Gades citada en el Itinerario de Antonino, el Anónimo de Rávena, los vasos Vicarello y el geógrafo Pomponio Mela. Algunos investigadores lo identifican con la actual zona de Puerto Real donde se localizan un gran número de embarcaderos y alfares en los que se producían las ánforas destinadas a la exportación de salazones, aceite y vino producidos en la región.

Dada la importancia arqueológica de la zona, se considera necesario establecer cautelas arqueológicas en todas las actuaciones que precisen movimientos de tierras, consistentes en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos previos a cualquier actuación de obra, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 52 a 58 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

Una vez dictaminada la realidad arqueológica de los terrenos afectados por las remociones de tierra, el organismo competente en materia de Patrimonio Histórico, determinará, si procediese, las condiciones necesarias para la protección y conservación de los posibles vestigios arqueológicos que pudieran localizarse.

LA ARQUEÓLOGA DEL DPTO. DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL
Ana Mª Troya Panduro.

C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz
Telf.: 956 009 400/1 Fax.: 956 009 445

Código:RXPMw790PFIRMAzjAoHIwGMK0KMj0C. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ANA MARIA TROYA PANDURO	FECHA	12/08/2020
ID. FIRMA	RXPMw790PFIRMAzjAoHIwGMK0KMj0C	PÁGINA	2/2