

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/18/2018

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 25/07/2018, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

2. MARCO NORMATIVO

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



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

Código:64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	1/9

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 19 de julio de 2018, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II", en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

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

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 25 de julio de 2018, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II".

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



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	640xu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	2/9

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

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda)		25/07/2018	18/09/2018
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte (Cultura)		25/07/2018	10/10/2018
Ecologistas en Acción		25/07/2018	27/09/2018
AGADEN		25/07/2018	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Sv. Dominio Público Hidráulico	26/07/2018	26/09/2018

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La realización del presente plan tiene por objeto el establecimiento y la ordenación del Suelo Urbano No Consolidado de carácter residencial en un terreno situado en la zona conocida como Pago PALOMAR-LAS BANDERAS, y que el presente Plan General de Ordenación Urbana reconoce como área ARG-11; se encuentra situado al noroeste del municipio, dentro del área de reparto urbanístico AR-SUNC-37 y lindando con la carretera A-491. Dicho ámbito supone una área residencial diseminada de tipología unifamiliar aislada, completamente consolidada, está clasificado como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y su uso característico es el de Vivienda unifamiliar aislada.

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) delimita el Área de regularización ARG-11 LAS BANDERAS - EL PALOMAR 2, con una superficie total de 129.407 m², la cual alberga 149 parcelas, de las cuales 107 poseen edificaciones existentes. Dicho ámbito está situado al norte del municipio y comparte todo su lindero norte y este con el SUS R-16 (Ensanche Noroccidental 5), su lindero Oeste con el SUO RT-28 (Golf Viña Rango) y su linde Sur con La Residencia de las Hermanitas de los Pobres y el IES Las Banderas.

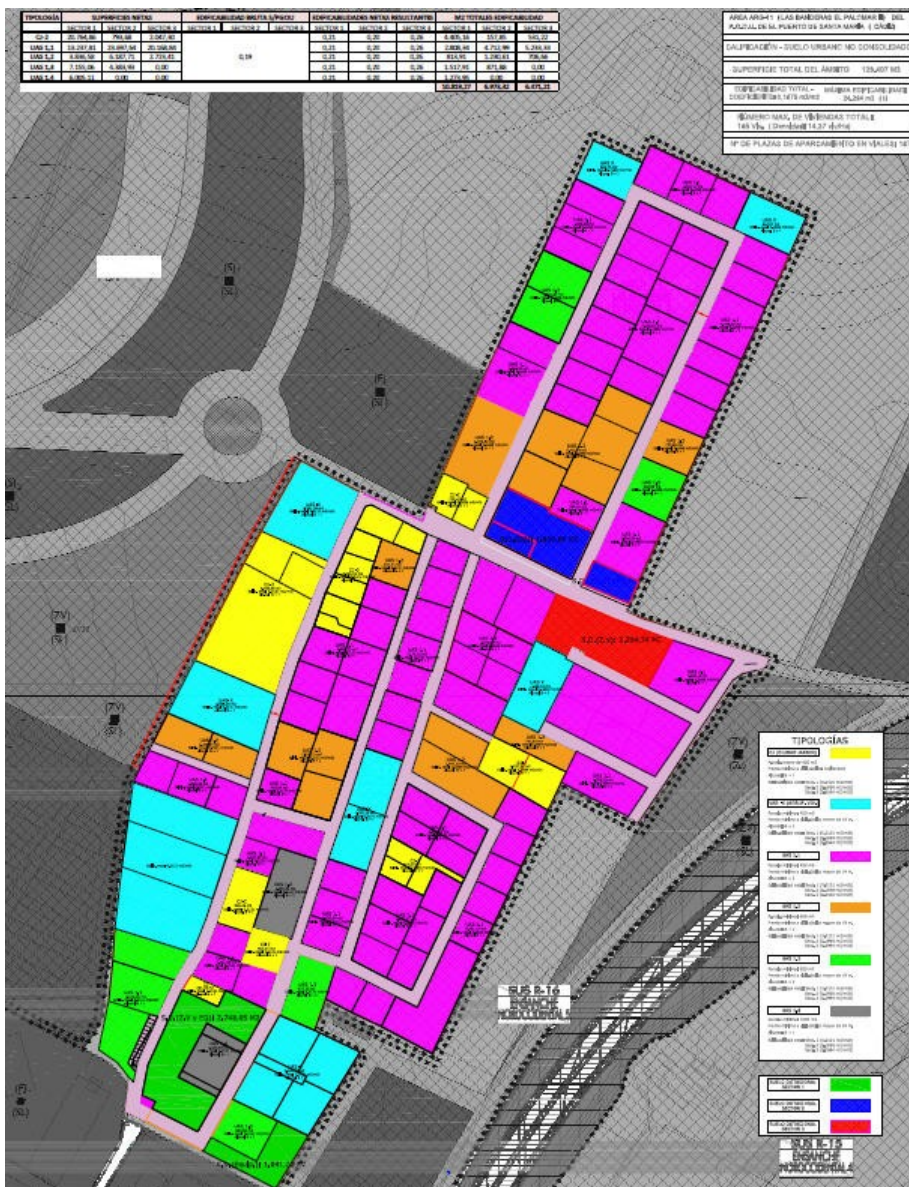
En el ámbito de ordenación existen edificaciones de uso residencial distribuidas sobre 107 de las 149 parcelas existentes. El Plan General declara la posibilidad de que el instrumento de planeamiento de desarrollo reconozca lo construido como compatible con el planeamiento, en virtud del artículo 10.2.8.3, a aquellas construcciones levantadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la revisión: 21 de Febrero de 2012.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	640xu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	3/9

Complementariamente a las directrices formuladas por el planeamiento general, el presente Plan Especial adopta los siguientes criterios y objetivos, en desarrollo de aquellas:

- 1.- El desarrollo urbanístico previsto deberá poner en valor el entorno residencial y urbanístico en el que se ubica, adaptándose a su contexto y facilitando la comprensión del lugar.
- 2.- El desarrollo urbanístico previsto deberá servir, a su vez, para mejorar la calidad urbana del núcleo urbano consolidado y las condiciones de vida de los actuales residentes del mismo.



Propuesta de zonificación del Plan Especial



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

Código:640xu7730G2ZFJ8P6q8mgnvGADtBP. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	640xu7730G2ZFJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	4/9

Es por tanto que el Plan Especial propone una ordenación urbanística que se caracteriza principalmente por:

-Respetar lo máximo posible la realidad existente, con el fin de interferir lo mínimo en la consolidación urbanística existente hasta la fecha y que se considera bastante aceptable a todos los efectos, minimizando el impacto que la nueva propuesta urbanizadora pueda tener sobre el ámbito que nos ocupa.

- Proponer soluciones y mejoras para la conexión con la trama urbana que solucionen el estado actual, a efectos de conexiones viales.

-Proponer la mejor ubicación de los espacios verdes y de equipamientos necesarios y previstos para dicho ámbito

-Proponer el aumento de la anchura de algunos viales pre-existentes, así como incluir nuevos viales interiores que mejoren tanto el tráfico rodado como peatonal.

- Proponer una ordenación pormenorizada acorde con las prescripciones del PGOU en lo que se refiere a tipos de parcelas residenciales posibles.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

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

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

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 18 de septiembre de 2018, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgvGADtBP	PÁGINA	5/9

5.2. EN MATERIA DE CULTURA.

De acuerdo a lo manifestado en el informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz, de fecha 10 de octubre de 2018, que se adjunta en el Anexo I, en los terrenos objeto del Plan Especial no consta la existencia de restos arqueológicos ni ni otros elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que no procede establecer en principio ninguna cautela en la fase previa de ejecución de cualquier tipo de obra que implique remociones del terreno. No obstante, en el caso de hallazgo arqueológico casual por cualquier circunstancia, 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.

5.3. EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

La Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión del P.G.O.U. de El Puerto de Santa Maria, de fecha 2 de noviembre de 2011 advertía que en la zonificación no se reflejaban medidas para corregir la afección de la A-491 sobre los usos colindantes previstos, a pesar de que el mapa de ruido prevé un impacto acústico significativo sobre estas áreas inmediatas; en este sentido, si bien corresponde ejecutar tales medidas a la administración competente en la materia, el desarrollo urbanístico de los correspondientes usos en las áreas acústicas afectadas, deberá restringirse hasta donde se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que correspondan.

En el Documento Ambiental Estratégico del Plan Especial no se ha resuelto el impacto acústico que genera la carretera A-491 sobre el área de uso residencial, por lo tanto, para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica recogidos en el artículo 14 del real decreto 1367/2007, deberá comprobarse y asegurarse mediante la elaboración del mapa de ruido del municipio y los correspondientes planes de acción en los plazos legalmente establecidos en la Ley 37/2003 del ruido.

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



Código:64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	6/9

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

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito de la asociación Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María, recibido en fecha 27 de septiembre de 2018, que se adjunta en el Anexo I, teniendo en cuenta que algunas de ellas constituyen condiciones de obligado cumplimiento en el antedicho informe en materia de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua, y en materia de contaminación acústica.

6. PRONUNCIAMIENTO

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

DETERMINA

Que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

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



Código:64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	7/9

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

ÁNGEL ACUÑA RACERO



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

Código:64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	8/9

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Vivienda.
- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz. Departamento de Protección del Patrimonio Histórico.
- Sugerencias de Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María.



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

Código:64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	16/11/2018
ID. FIRMA	64oxu7730G2ZFJJ8P6q8mgnvGADtBP	PÁGINA	9/9

Nº Ref.: CA 11027/E/18023	Fecha: 18 de Septiembre de 2018
ASUNTO:	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
Remitente:	SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario:	SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Especial de Reforma Interior ARG-11 "Las Banderas-El Palomar II", en el término municipal de El Puerto de Santa María, y una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

ANTECEDENTES

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

SEGUNDO.- Con fecha 26/07/2018 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al Documento del Plan Especial de Reforma Interior ARG-11 "Las Banderas - El Palomar II" en el término municipal de El Puerto de Santa María.

INFORME

El área de regularización ARG-11 LAS BANDERAS – EL PALOMAR II está clasificada como suelo urbano no consolidado, y su uso característico es el de vivienda unifamiliar aislada. Es colindante al suelo urbano consolidado en gran parte de su perímetro por lo que el desarrollo propuesto prevé su integración en la trama urbana existente. Se dota a la zona de un solo uso, el residencial, así como mejorar la accesibilidad al sector y la movilidad urbana sostenible. La superficie del sector asciende a 129.407 m² con un total de 149 parcelas.

1. Respeto al D.P.H y las Zonas Inundables

El Sector no presenta afecciones a Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o policía, así como tampoco a las zonas inundables, conforme al Estudio Hidrológico-hidráulico de la Cuenca del Guadalete y en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y Ordenación de las Cuencas de la Costa Oeste de la provincia de Cádiz.

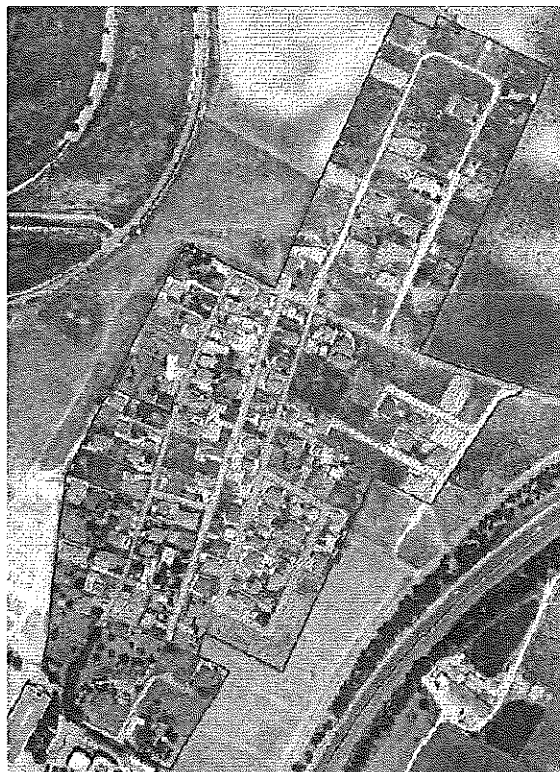
Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

COMUNICACIÓN INTERIOR

Código:640xu876PFIRMAx8hNwf8MuTDu0V2.

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

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAx8hNwf8MuTDu0V2	PÁGINA	1/7



P.E.R.I. ARG-11 " LAS BANDERAS – EL PALOMAR II"

Masas de aguas subterráneas

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

En la documentación del Plan Especial, se hace referencia a la afección del ámbito sobre el acuífero, aunque no se representa en la planimetría. Debe incorporarse dicha afección, identificando el acuífero y masas de agua subterráneas que se ven afectadas por el ámbito de desarrollo.

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

Se debe recoger como tarea prioritaria en una fase posterior la clausura y limpieza de las fosas sépticas existentes en el sector. Esta actuación permitirá corregir uno de los principales efectos ambientales negativos que se producen actualmente en el ámbito de desarrollo.

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

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTDu0V2. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTDu0V2	PÁGINA	2/7

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

2. Respeto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos

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

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

Los recursos hídricos del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior ARG-11 LAS BANDERAS – EL PALOMAR II se encuentran contemplados en el informe de disponibilidad de recursos hídricos al Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María (Orden de 21 de febrero de 2012).

Deberá incorporarse en el documento la siguiente información:

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

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu876PFIRMAx8hNwf8MuTDu0V2. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAx8hNwf8MuTDu0V2	PÁGINA	3/7

3. Respecto al Ciclo Integral del Agua

Infraestructuras de Abastecimiento

Actualmente existe una red interna que cubre la totalidad de la demanda del sector aunque se trata de un enganche a la red de alta del abastecimiento, no a la red general municipal de abastecimiento en baja.

Dicha conexión se realizó hace diez años con carácter provisional (concretamente se realiza a la altura de la parcela 113 en el sector 2 Las Boneas, colindante con el ámbito del presente plan especial).

En la documentación presentada se expone que la futura conexión se realizará a través de la red existente fuera de servicio hasta la recepción de los depósitos del campo de Golf y de la Sierra San Cristóbal. Red cuyo trazado se desarrolla por el camino de servicio paralelo a la A-491. También expone que el futuro proyecto de urbanización tendrá previsto sendas conexiones de la red de abastecimiento, en previsión de posibles retrasos en la recepción de los citados depósitos y por ende en la entrada en funcionamiento del ramal de la vía de servicio de la A-491.

Se propone mantener en servicio la conexión en alta al abastecimiento hasta tanto no se ponga en funcionamiento la alternativa para conectarse a la red en baja, comprometiéndose en el documento a implantar las modificaciones necesarias para garantizar la demanda existente así como adaptarse al trazado por los nuevos viales creados.

Es necesario aportar la planimetría correspondiente a las infraestructuras de abastecimiento actual como la futura y su conexión a la red general de abastecimiento. Se ha de plasmar tanto la red y conexión actual como las futuras.

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

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

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTDu0V2. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTDu0V2	PÁGINA	4/7

Infraestructuras de Saneamiento y Depuración

Actualmente no existe en el sector una red interna de saneamiento.

En base a la escasez de información en relación a las infraestructuras de saneamiento y depuración, es necesario considerar lo expuesto a continuación:

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 al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR, además de especificar la estación depuradora donde verterán las aguas residuales generadas en el nuevo ámbito a desarrollar.

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

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

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



COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu876PFIRMAx8hNwf8MuTDu0V2.

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

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAx8hNwf8MuTDu0V2	PÁGINA	5/7

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 (EDAR) en funcionamiento al 100%, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.

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

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

Se debe aportar los planos correspondientes a las Infraestructuras de Saneamiento en los que se describa un diseño de red separativa de pluviales y fecales, y su conexión con la red municipal existente.

Se debe recoger en el Plan Especial como tarea prioritaria la clausura y limpieza de las fosas sépticas que actualmente existen en el ámbito de desarrollo.

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.

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTDu0V2. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTDu0V2	PÁGINA	6/7

5. Respecto al Estudio Económico-financiero:

Se aporta un estudio económico-financiero que, conforme al documento, evalúa de modo aproximado, los costes del desarrollo e inversiones del Plan Especial .

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

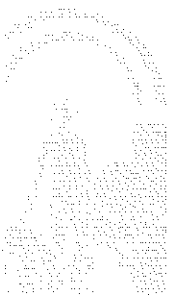
Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

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

Para su conocimiento y efectos oportunos.

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

Rafael Martín Ballesteros



COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTdu0V2.

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

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	26/09/2018
ID. FIRMA	640xu876PFIRMAtx8hNwf8MuTdu0V2	PÁGINA	7/7

P. Amb

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Delegación Territorial de Cádiz

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	18 SET. 2018	
	REGISTRO GENERAL DELEGACIÓN TERRITORIAL	3 4101-14866 CÁDIZ

Fecha: 18 de septiembre de 2018
 Ref.: Secretaría General
 Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica – P.E.R.I. ARG-11
 “Las Banderas – El Palomar II” El Puerto de Santa María

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
 Cádiz

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	18 SEP 2018	
	4202-13039	
	Registro General Delegación Territorial	2 Hora Cádiz

ASUNTO: Evaluación Ambiental Estratégica – P.E.R.I. ARG-11 “Las Banderas – El Palomar II”, en El Puerto de Santa María

Adjunto se remite, como contestación a la solicitud recibida el 30 de julio de 2018, el informe elaborado por el servicio de Vivienda sobre el proyecto de referencia.

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL



Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 30 de julio de 2018, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

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

E.A.E. s – 18.18 P.E.R.I. ARG-11 BANDERAS-PALOMAR.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/c1c84f93c12932ae815d00e87cbaacc4>

1. Ámbito, objeto y determinaciones urbanísticas del PERI ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II":

Ámbito:


El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) delimita el Área de regularización ARG-11 (LAS BANDERAS-EL PALOMAR II), con una superficie total de 129.407 m2. Se encuentra situado al noroeste del municipio, dentro del área de reparto urbanístico AR-SUNC-37 y lindando con la carretera A-491. El ámbito descrito en la ficha de planeamiento del Plan General incluye 55 fincas registrales del Registro de la Propiedad nº 4 de El Puerto de Santa María.

Objeto :

El objeto del PERI es el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito situado en la zona conocida como Pago PALOMAR-LAS BANDERAS, y que el Plan General de Ordenación Urbana reconoce como área ARG-11.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el P.G.O.U. para el Área ARG-11 son *"promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se ha de incidir en la mejora de la permeabilidad de la red viaria- resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano- y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estos asentamientos. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos".*

Código:	BY5747445PJY6VJqPov9Y30AHh07 -	Fecha	14/09/2018
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/4



Determinaciones urbanísticas del PERI ARG-11 “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II”

Entre los distintos ámbitos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, se encuentra el Área de regularización ARG-11 LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2, clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, conformada por una área residencial diseminada con uso característico de Vivienda unifamiliar aislada y completamente consolidada.

En el ámbito de ordenación existen edificaciones de uso residencial distribuidas sobre 107 de las 149 parcelas existentes. El Plan General declara la posibilidad de que el instrumento de planeamiento de desarrollo reconozca lo construido como compatible con el planeamiento, en virtud del artículo 10.2.8.3, a aquellas construcciones levantadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la revisión: 21 de Febrero de 2012.


Régimen urbanístico vigente en el Área de regularización ARG-11 (LAS BANDERAS-EL PALOMAR II)

	DATOS S/FICHA DEL PGOU	DATOS RESULTANTES DE LA ADAPTACIÓN A LA MEDICIÓN REAL DEL SECTOR, CON CRITERIO DE PROPORCIONALIDAD
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
Superficie de al A.R.G.	129.407	129.407
Factor de adaptación según medición real del sector		
Edificabilidad (m2/m2)	0,1875	0,1875
Densidad (Viv/has)	11.50	11.50
Nº máximo de viviendas	149	149
Nº de viviendas existentes	107	107
Máxima edificabilidad	24.264	24.264
Máxima edificabilidad residencial	24.264	24.264
Edificabilidad vinculada a edificaciones existentes	18.516	18.516
Edificabilidad vinculada a nuevas edificaciones	5.748	5.748
Mínima edificabilidad terciaria	0	0

d) Estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Debido a la reducida existencia de suelo vacante y a su dispersión, no se contempla la reserva de suelo para viviendas de protección pública.

Tal como contempla el PGOU, “dado que para el cómputo de edificabilidad destinada a vivienda protegida se detrae el techo edificable vinculado a las viviendas existentes en estos asentamientos, el “déficit legal ... **habrá de ser compensado en otras áreas y sectores, principalmente del suelo urbanizable sectorizado**”.

Código:	BY574744SPJYV6VJqPov9Y30AHh07 -	Fecha:	14/09/2018	
Firmado Por:	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	2/4	

2. Valoración del contenido del PERI ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" : En cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002.

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

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

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

En base a que la densidad de viviendas establecida en el documento es de **11,50 Viv/Ha < 15 viv/Ha** y su tipología unifamiliar aislada, no acorde con la vivienda protegida, el sector estaría exento de acuerdo con el mismo artículo de la Ley que explícitamente establece que:

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

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

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

En consecuencia, el propio PGOU de El Puerto de Santa María, exime de **la obligación de reserva del 30 % de vivienda protegida al PERI ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II"** debido a la reducida existencia de suelo vacante y a su dispersión.

Queda por tanto garantizar por parte del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que la reserva del 30 % del PERI ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II", ha sido compensado en otras áreas y sectores de Uso Residencial del municipio.

Código:	BY574744SPJY6VJqPov9Y30AHh07 -	Fecha:	14/09/2018
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/4



Conclusión:


Del análisis de la documentación presentada relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-11 "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se concluye, que de acuerdo con el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el ámbito está exento de la reserva legal de vivienda protegida, por lo que se INFORMA FAVORABLEMENTE el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Por la oficina técnica

Código:	BY574744SPJVY6VJqPov9Y30AHh07 -	Fecha:	14/09/2018
Firmado Por:	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	4/4



Ref: DPPH/JMPA/AMV

Asunto: Evaluación Ambiental
Estratégica. PERI ARG 11 Las
Banderas-El Palomar II. El Puerto de
Sta. M.ª:

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Plaza de Asdrúbal 6- 3ª planta
Edificio Junta de Andalucía
11008 CÁDIZ



En relación a su escrito de fecha 30 de julio de 2018, nº registro salida 8870, recibido en esta Delegación el 2 de agosto de 2018, por el que nos remite el documento del "Plan Especial de Reforma Interior ARG-11 "Las Banderas-El Palomar II" en el término municipal de El Puerto de Santa María, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y siguientes 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, 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 afectado.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Daniel Moreno López



C/Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz. Telf.: 956 00 94 00. Fax: 956 00 94 45
Correo-e: informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw571PFIRMarIARDPIL82W/009d.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	DANIEL MORENO LOPEZ	FECHA	03/10/2018
ID. FIRMA	RXPMw571PFIRMarIARDPIL82W/009d	PÁGINA	1/1

INFORME: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-11 “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II”. T.M. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Se redacta el presente informe al objeto de cumplimentar el escrito de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 30 de julio de 2018, nº reg. Salida 8870, recibido en esta Delegación el 2 de agosto de 2018, relativo al proyecto citado en el encabezamiento, en el término municipal de El Puerto de Santa María, sometido al inicio de Evaluación Ambiental Estratégica, para su informe en materias de nuestra competencia.

1.- Descripción del Plan Especial.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad ARG-11, Las Banderas-El Palomar II, del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Puerto de Santa María, supone la normalización e integración urbana ambiental del sector.

Sus objetivos son promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. El documento indica que *“no existen servidumbres o afecciones conocidas sobre el ámbito que nos ocupa. Habría que esperar a los informes sectoriales de las diferentes administraciones que habrán de intervenir, para conocer si existe alguna servidumbre o afección sobre el ARG-11”*.

2.- Análisis del PERI ARG-11 desde la perspectiva del patrimonio histórico.

En el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma, no consta la existencia de yacimiento arqueológico ni ningún otro bien del Patrimonio Histórico, tanto en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía, como en el Catálogo del PGOU.

3.- Conclusiones y propuestas.

Dado que en los terrenos objeto del Plan Especial de Reforma no se conoce la existencia de restos arqueológicos ni otros elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía, no procede establecer en principio ninguna cautela en la fase previa de ejecución de cualquier tipo de obra que implique remociones del terreno.

No obstante, en el caso de hallazgos arqueológicos casuales por cualquier circunstancia, se estará a lo estipulado en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, que determina que *“la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración”*.



EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
 Ángel Muñoz Vicente

C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz. Telf.: 956 00 94 00. Fax: 956 00 94 45
 Correo-e: informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw740PFIRMAlyKVH/5Fz1TQnz1L.
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ANGEL MUÑOZ VICENTE	FECHA	02/10/2018
ID. FIRMA	RXPMw740PFIRMAlyKVH/5Fz1TQnz1L	PÁGINA	1/1

Prot. Sub,



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	17 SEP 2018 4202-12962	
	Registro General Delegación Territorial	3 Hora Cádiz

Negociado: 2.7.2 Neg. de Informac.
Fecha: 11/09/2018
Nº Reg. Salida: 6186

Asunto: Remitiendo documentación

De acuerdo con lo establecido la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 82,2º de la Ley 9/2007 de 22 de octubre de Administración de la Junta de Andalucía, remitimos los documentos que a continuación se relacionan.

REMITENTE: ECOLOGISTAS EN ACCION

ASUNTO: ESCRITOS

FECHA PRESENTACIÓN: 10/09/2018

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	27 SEP 2018 4202-15578	
	Registro General Delegación Territorial	3 Hora Cádiz

Adjuntamos una copia para que sea devuelta a este Ayuntamiento (Registro) con la fecha de recepción.

El Puerto de Santa María, a 11 de septiembre de 2018



CAJERA DE NEGOCIADO DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN
Asunción Gálvez Vao

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
PLAZA ASDRUBAL 6 3ª PLANTA
11008.- CADIZ



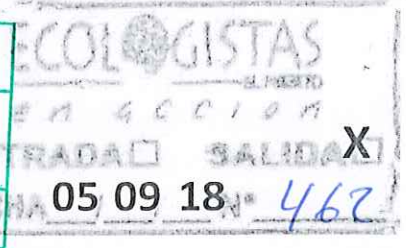
Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

Edificio San Agustín-C/Misericordia,31-Apartado Correos 283

11.500-El Puerto de Santa María-Cádiz-CIF:G11056249-Teléfono; 956873002

puertosantamaría@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto



El Puerto de Santa María, 05 de septiembre 2018

A LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
DELEGACION TERRITORIAL DE CADIZ
Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz

Javier Ricoy Fernández, con DNI 09721387Ty Joaquín Paloma Vega con DNI 05610978Jen representación de Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María



EXPONEN:

En fecha 2 de agosto de 2018 se recibe en la sede de esta asociación Ecologistas en Acción oficio con N° de Referencia RBL/AJRR-Prevención y control ambiental en relación al expediente EAEs 18/2018 y sobre asunto de Evaluación Ambiental Estratégica. ARG-11 "Las Banderas – El Palomar II" en el Puerto de Santa María.

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

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

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan no nos consta que se haga mención a la existencia de pozos ciegos o fosas sépticas. Consideramos que debe de indicarse a la hora de describir la situación actual la existencia de pozos ciegos y su efecto contaminante sobre el acuífero. Por otra parte en la medidas correctivas se debe proceder a una inspección para determinar o no la existencia de las fosas sépticas y señalar su localización en plano.

Igualmente a la hora de establecer las medidas previstas para prevenir los efectos negativos en el medio ambiente se debe de contemplar la obligación del sellado de todas las fosas sépticas de la unidad como condición para la legalización de las construcciones a las que dan servicio. Esta obligación está recogida en el artículo 12.1.d) de La Ordenanza Municipal para el Fomento del Desarrollo de las áreas de regularización que establece que será necesario incorporar en todo caso certificado del Area de Medio Ambiente del sellado de fosas sépticas y pozos ciegos si los hubiere en el expediente antes de proceder a la legalización de la construcción.

En el borrador del PERI igualmente no se contempla ni el número ni la ubicación de los pozos ciegos así como la obligación de su sellado previo a la legalización de las construcciones.

2.- PROTECCION DEL CAMALEON.

A pasar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona, sin embargo no se establecen las medidas necesarias a la hora de llevar a cabo los trabajos de urbanización para prevenir los efectos negativos que los mismos tengan sobre las poblaciones de camaleones ubicadas en las cercanías o parcelas libres de la unidad.

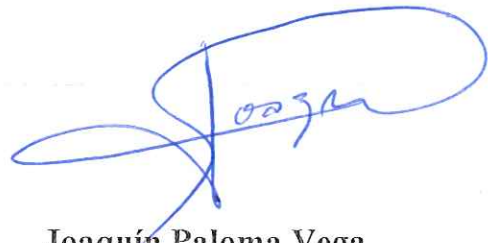
3.- DETECCIÓN Y CLAUSURA DE POZOS ILEGALES DE EXTRACCIÓN DE AGUA.

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

4.- ESTUDIO ACUSTICO.

Debido a la cercanía de la autovía A491 consideramos necesario hacer un estudio acústico para determinar si el nivel de ruido y su incidencia en la urbanización.

Javier Ricoy Fernández



Joaquín Paloma Vega

