INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI "CABALLO BLANCO" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA CÁDIZ.

N.º Expediente: EAE/S-01/2023

0. PREÁMBULO

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

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

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

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

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

El artículo 12 del Decreto 10/2022, de 26 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese mo-

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

Es copia auténtica de documento electrónico

mento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, correspondientes a las materias de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Por otro lado, advertimos de los plazos tanto de la entrega de la documentación tras la aprobación provisional como la vigencia una vez resuelta la declaración o el informe atendiendo a que:

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su artículo 22.d) marca:

> “Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.”

En ese sentido, se indica a los promotores en el sentido de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

En otro sentido, tenemos que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

A tenor de lo establecido en el artículo 5.2.d) de la Ley de Evaluación Ambiental, podemos definir la Declaración Ambiental Estratégica como el “informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa”. Culmina así el procedimiento de evaluación ambiental, que pretende introducir la variable ambiental en el procedimiento de toma de decisiones desde un enfoque preventivo y participativo.

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera

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

Es copia auténtica de documento electrónico

privar al informe ambiental estratégico de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

Respecto de los instrumentos de planeamiento suspendidos parcialmente o totalmente por deficiencias sustanciales a subsanar, el transcurso del plazo de los cuatro años desde su publicación sin la aprobación del plan, obliga a reiniciar el procedimiento ante la administración ambiental.

1. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.- La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

Segundo.- De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Los artículos 39 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Tercero.- 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 en artículo 10.10 de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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.

Cuarto.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto; así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la or-

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

Es copia auténtica de documento electrónico

ganización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul competente por razón del territorio.

Quinto.- 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 14de abril de 2023 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo al Plan de Reforma Interior ARI "Caballo Blanco" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 14 de abril de 2023 tiene entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Plan de Reforma Interior ARI "Caballo Blanco" formulada por el Excmo. Ayuntamiento de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, conforme a lo establecido en la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4.b) de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 19 de junio de 2023, se emite Resolución de esta Delegación Territorial, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada tras requerimento de subsanación en fecha 12 de septiembre de 23.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio se somete el Documento Ambiental 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.

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 del presente Informe Ambiental:

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Vivienda)		22/06/23	-
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)		22/06/23	17/08/23
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		22/06/23	30/10/23
D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico		22/06/23	05/07/23
AGADEN		22/06/23	-
Ecologistas en Acción (Cádiz)		22/06/23	-
D.T. de la Consejería de	Sv. Gestión del Medio Natural	22/06/23	27/02/24

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz	Departamento de Vías Pecuarias	22/06/23	-
	Departamento de Costas	22/06/23	-

4. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).
4.1. JUSTIFICACION Y OBJETO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

El presente PRIN, tiene por objeto la delimitación y reordenación de un ámbito de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, ARI CABALLO BLANCO.

Se trata de una actuación de transformación urbanística que, mediante la introducción de nuevos usos, y las dotaciones públicas correspondientes tiene como finalidad la mejora y cualificación del ámbito y de su entorno.

Su ámbito territorial se ha delimitado en la planimetría de este documento y es coincidente en delimitación y ordenación con el anterior Sector ARI-14 “Caballo Blanco”, del PGOU Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María. Dicho PGOU fue aprobado el 21 de febrero de 2012, PGOU y fue objeto de Sentencia de Nulidad.

La finca que ocupa el ámbito tiene en el Plan General un uso de Centros Terciarios: Hospedaje.

A los terrenos le son de aplicación las condiciones particulares u ordenanzas de la “subzona del suelo urbano CHO1”, uso global Servicios terciarios, uso pormenorizado hospedaje, que vienen recogidas en el TÍTULO X de las NNUU, artículo 10.10.3, y alteradas por Modificación Puntual del PGOU.

El documento de adaptación parcial del PGOU a la LOUA sitúa los terrenos en suelo urbano consolidado.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La propuesta de ordenación pretende establecer un área de centralidad en el ámbito de Valdelagrana, promoviendo la transformación y revitalización de las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco, para que siga siendo destinado a Uso Hospedaje, completando la oferta con una pequeña manzana residencial.

Los Criterios Generales adoptados son:

a) Promover la transformación de las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco como uso Hospedaje, apostando por su correcta integración en el entorno urbano.
b) Concretar los usos pormenorizados y la distribución máxima de la edificabilidad entre éstos.
c) Promover una nueva oferta residencial recayente sobre la C/ Jaén.
d) Establecer una ordenación detallada del nuevo volumen edificatorio (posición, altura, máxima ocupación) preservando las masas forestales existentes.
e) Preservar las zonas arboladas más densas para su uso como Sistema de Espacios Libres, estableciendo la interconexión entre la Avda. de Madrid y la C/ Jaén.
f) Establecer las Dotaciones Públicas como consecuencia de la previsión de una oferta residencial, vinculada al Sistema de Espacios Libres propiciando su accesibilidad e interconexión entre la Avda. de Madrid y la C/ Jaén.

OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS

- Establecer un diseño para la nueva ordenación junto con las medidas necesarias, que posibiliten la materialización de los objetivos establecidos, favoreciendo su integración ambiental y paisajística en el entorno en que se sitúa. En este sentido el PRIN establece la ordenación detallada del ámbito para su mejora y colmatación, conservando, protegiendo y mejorando el medio urbano en el que se ubica.

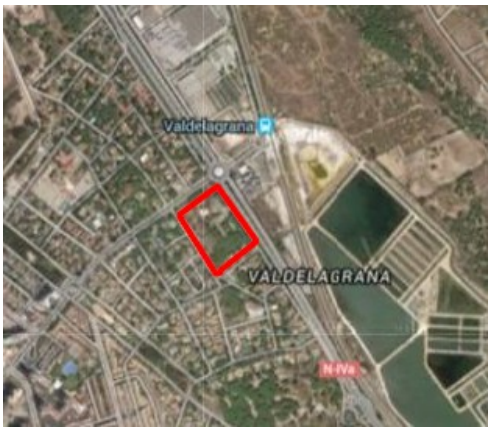
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

- Adecuar la ordenación propuesta a los valores ambientales presentes, así como a los posibles riesgos existentes.
- Disminuir en todo lo posible el impacto paisajístico.
- Desde el PRIN se garantiza y se da cobertura a la masa arbolada existente, realizando un marcado individualizado de los árboles que quedan dentro del área de movimiento de la edificación, situando tanto las unidades y especies, así como la superficie de las masas arboladas existentes a proteger y mantener.
- Se realizará una labor de plantación de 4 unidades por cada unidad talada, incompatible con la ordenación, que se distribuirán tanto en la zona verde, como en los espacios libres de parcelas, así como en las plantaciones lineales de calles.
- Desde el PRIN se establece que el posterior Proyecto de Urbanización deberá prever las necesidades de poda y clareo de la masa arbórea existente, con el fin de proporcionarle naturalidad, favorecer el desarrollo del estrato arbustivo y mejorar sus condiciones como hábitat de especies silvestres.
- En consecuencia, el Proyecto de Urbanización deberá incluir una propuesta de actuación detallada relativa al tratamiento de la vegetación existente, tanto aquella que vaya a verse necesariamente afectada, como la que será objeto de conservación, y las actuaciones (plantaciones, trabajos silvícolas, sistemas de riego, mobiliario, señalización, cerramientos, etc) a llevar a cabo para la configuración y habilitación del espacio libre de uso público. Los sistemas de riego estarán automatizados, y diseñados bajo criterios de máxima eficiencia y ahorro de recursos.
- Adaptación de la altura de la edificación y de la tipología Hotelera a Hotel de Playa, limitadas por estar la parcela en la Zona de Influencia del dominio Público Marítimo Terrestre.
- El alcance del PRIN, no afecta a las emisiones de CO2 a la atmósfera, sino que serán los posteriores proyectos de edificación que se redacten, los que hagan incidencia en las mencionadas emisiones, en función del diseño de los edificios que se planteen.
- No obstante, desde el PRIN se establecen una serie de medidas a tener en cuenta por los posteriores proyectos de edificación que se elaboren, con el objetivo de que éstos reduzcan la emisión de CO2 a la atmósfera.
- Estas emisiones de CO2 pueden reducirse disminuyendo el consumo energético de los edificios. Por tanto, los proyectos de edificación que se redacten deberán cumplir la normativa relativa a la eficiencia energética, en lo que se respecta a requisitos mínimos de la misma, inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas, y certificación energética de edificios.
- La presente actuación se ha concebido con criterios preventivos de la contaminación acústica, así como justificación del cumplimiento de la normativa acústica aplicable, teniendo en cuenta que según el mapa acústico, la mayor parte del perímetro de la unidad constituye “zona de transición entre áreas acústicas por diferir sus objetivos de calidad en más de 5db” y en concreto entre la zona acústica D a la A, los cuales habrán de ser respetados por las actividades futuras a implantar.
- Las actividades futuras a implantar, de acuerdo a la zonificación y objetivos de calidad acústica previstos, deberán cumplir las especificaciones al respecto del PGOU y contar con sus correspondientes estudios acústicos.
- En cuanto a la Gestión de Residuos serán los posteriores proyectos de reurbanización, urbanización o desarrollo del suelo los que lleven aparejado la gestión de sus propios residuos.

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

Es copia auténtica de documento electrónico





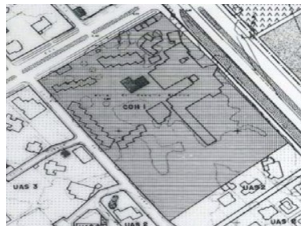
Ortofotos del ámbito.

4.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

La **Alternativa 0** o de no actuación consiste en no tramitar el PRIN y mantener las condiciones fijadas en el PGOU vigente para la parcela.

La **Alternativa 1** propone una parcela para uso Hotelero coincidente con las antiguas instalaciones del Hotel Caballo Blanco, una parcela residencial recayente sobre la C/ Jaén, una parcela dotacional también en la C/ Jaén y otra parcela destinada a Espacios Libres entre la Parcela Dotacional y la Hotelera con acceso desde la Avda. de Madrid.

La **Alternativa 2** surge como evolución natural de la alternativa anterior, como búsqueda de mejorar la ordenación propuesta en relación a su integración en el entorno y una evaluación ambiental más positiva que las dos alternativas previas ya que aumenta la dotación de espacios verdes y relocalización de los equipamientos.

		
Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2

En el documento Ambiental Estratégico se ha realizado un análisis multicriterio por cada alternativa, siendo una evolución encaminada a mejorar los aspectos ambientales a partir de la posibilidad existente establecida en el actual PGOU.

Todas las alternativas indicadas son racionales, técnicas y ambientalmente viables y todas ellas, la Alternati-

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

Es copia auténtica de documento electrónico

va 0 es la que más afectaría al medio ambiente.

Tras realizar la valoración de las alternativas antes indicadas, se ha optado por la **Alternativa 2** por ser la que globalmente mejor satisface la mayoría de los criterios utilizados.

5. CONDICIONADO, INDICACIONES Y OBSERVACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior ARI "Caballo Blanco" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

5.1. EN MATERIA DE COSTAS

No se ha recibido el informe de Costas solicitado el 22 de junio 23, en cualquier caso, cualquier actuación deberá cumplir la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su desarrollo y solicitarse de forma sectorial si fuese el caso.

5.2 EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Se recibe en fecha 5 de julio de 2023 informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad Aguas que se anexa y al que ha de atenerse al contenido completo. No se aprecian afecciones y en principio suficiencia de recursos a detallar técnicamente.

5.3. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Se recibió informe de fecha 27 de febrero de 2024 del Servicio de Gestión del Medio Natural que se anexa, al que ha de atenerse al contenido completo y el que se concluye la no apreciación de afecciones importantes.

5.4. URBANISMO.

Se acompaña el presente informe ambiental estratégico con las indicaciones del Servicio de Urbanismo de fecha 17 de agosto de 2023.

5.5. CULTURA.

En fecha 30 de octubre de 2023 se recibe el informe arqueológico del servicio de cultura, que se incluye en el anexo y al que ha de atenerse al contenido completo. Dado que no hay indicios de restos arqueológicos, simplemente se establece la cautela normativa indicada en el documento.

6. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y 40.4 de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la información presentada y 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,

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

Es copia auténtica de documento electrónico

de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible 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, **sólo a efectos ambientales**, determina formular el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI "CABALLO BLANCO" en el término municipal de El Puerto de Santa María no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico y se contemplen las indicaciones de apartado 5. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo de la presente informe sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

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 de la Modificación en el plazo máximo e improrrogable 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.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Es copia auténtica de documento electrónico

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

Junta de Andalucía

ANEXO.

N.º Expediente: EAE/S-01/2023

- D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Servicio de D.P.H. y calidad de aguas.
- D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)
- D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)
- D.T. de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz. Sv. Gestión del Medio Natural

Es copia auténtica de documento electrónico

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

Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura,Pesca, Agua y Desarrollo Rural

Delegación Territorial en Cádiz

Fecha: el del pie de firma

Ref.: CA 11027/ARI/23.018

S/Ref: EAEs 01/2023

Asunto: Informe en materia de aguas en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior ARI "CABALLO BLANCO" en el t.m. de El Puerto de Santa María (Cádiz).

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ

SERVICIO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Plaza Asdrúbal s/n

Edificio Junta de Andalucía, 11071 CÁDIZ

Con fecha 26 de junio de 2023, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial en Cádiz, petición de Informe en materia de aguas desde el Servicio de Protección Ambiental, en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior ARI "CABALLO BLANCO" en el t.m. de El Puerto de Santa María.

El área de desarrollo está clasificada como suelo urbano consolidado con disponibilidad de los servicios del ciclo integral del agua en las inmediaciones el ámbito de crecimiento.

Una vez examinada la documentación técnica aportada y consultada la información de las Áreas con riesgo potencial Significativo de Inundación y el Estudio Hidrológico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la cuenca del Río Guadalete, se constata que no existe afección sobre el D.P.H y sus zonas inundables asociadas.

Plaza de la Constitución nº 3, 11008 - Cádiz

Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Es copia auténtica de documento electrónico

En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua, se aporta la planimetría relacionada y los certificados de la empresa gestora de dichos servicios municipales en el término municipal, APEMSA,S.A. fechada el 6 de febrero de 2020 en el que se indica que es posible dar cobertura al sector urbanístico ya que existen tanto conducciones de agua potable como red de aguas residuales y pluviales. Les adjuntan al certificado los planos actualizando de las redes existentes del ciclo integral del agua, los cuales ya han sido incorporadas en el documento presentado además de los puntos de conexión del ámbito de crecimiento a dichas redes municipales. También se les indica en dicho informe que habrán de justificar técnicamente el dimensionamiento y cálculo de dichas redes en el correspondiente proyecto de urbanización y cumplir con la normativa técnica de APEMSA.

Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas

Antonio Gómez Ferrer

Es copia auténtica de documento electrónico

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL
Servicio de Protección Ambiental
Pza. Asdrúbal 6 – 3ª pl.
11008- CÁDIZ

Ref.: TOAO/FJBR Servicio de Urbanismo
Su Ref.: PLC/SAG - Prevención y Control Ambiental
Asunto: Consulta Expte EAE/S-01/2023

En relación con la consulta formulada respecto al expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada correspondiente al *PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI "CABALLO BLANCO"* en el municipio de El Puerto de Santa María le comunico lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido por los artículos 75.2.b y 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, será durante la tramitación urbanística del instrumento de planeamiento, tras la aprobación inicial del mismo y durante el trámite de información pública, cuando esta Delegación Territorial elabore el informe en materia de ordenación del territorio y urbanismo que ha de emitir con carácter preceptivo. Dicho informe, tal y como se regula en el artículo 107 del Reglamento General de la citada Ley 7/2021, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista del contenido de la documentación remitida se le traslada lo siguiente, al considerarse relevante para una mejor adecuación de la propuesta a la normativa urbanística vigente:

- De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera, *"Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente"*, del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), el Plan de Reforma Interior propuesto se ajustará a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:
  - Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV
  - En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 de dicho Reglamento.

- Con respecto al contenido del Plan Parcial, éste deberá ajustarse a lo establecido por el artículo 91, *"Los Planes de Reforma Interior"*, del citado Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO
M.ª Teresa Ortega Álvarez-Ossorio

MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ OSSORIO		17/08/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJARSZKAFEHT3QETGU8Z2QUG7XLQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Informe arqueológico relativo a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI "CABALLO BLANCO". T.M. EL PUERTO DE SANTA MARÍA(CÁDIZ). (Cádiz).

Expte: A-261/23

Se recibe en esta Delegación Territorial, tramite de acuerdo con lo establecido en los arts. 39 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, solicitud de informe sobre la posible incidencia en materias de su competencia (Cultura), sobre el documento del Plan Especial de Reforma Interior ARI "CABALLO BLANCO". T.M. El Puerto de Santa María.

Descripción del Plan Especial.

El suelo delimitado como ARI "CABALLO BLANCO" se encuentra en la zona de Valdelagrana, enclavada entre la desembocadura del Rio Guadalete y la Playa de Levante, formando parte de la Bahía de Cádiz. Se ubica en la Avda. de Madrid, (N-IV), en una zona residencial donde predominan las viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría como residencia vacacional. La parcela se encuentra a unos 1.000m de la costa a la que se accede directamente a través de la Avda. de la Paz, uno de los viarios principales de Valdelagrana y al que la finca presenta uno de sus linderos. Al otro lado de la Avda. de Madrid encontramos una gasolinera y zonas de servicios y tras ella un apeadero de tren de Cercanías.

Análisis 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.

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, quién dará traslado a dicha Con-

sejería 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".

LA ARQUEÓLOGA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL
Ana Mª Troya Panduro

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: 092/SGMN/23 Fecha:27/02/24

Asunto: Plan de Reforma Interior ARI "Caballo Blanco".

Remitente: Servicio de Gestión del Medio Natural.

Destinatario: Servicio de Protección Ambiental. Dpto. Prevención y Control Ambiental.

Se elabora el presente informe en respuesta a la solicitud realizada por parte del Servicio de Protección Ambiental en relación con la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa al Plan de Reforma Interior ARI "Caballo Blanco" en el término municipal de El Puerto de Santa María, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1 ANTECEDENTES.

El documento ambiental estratégico del plan tiene como objeto la delimitación y reordenación de un ámbito de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, ARI CABALLO BLANCO. El ámbito del Plan comprende una sola parcela de 24.059 m^2 .

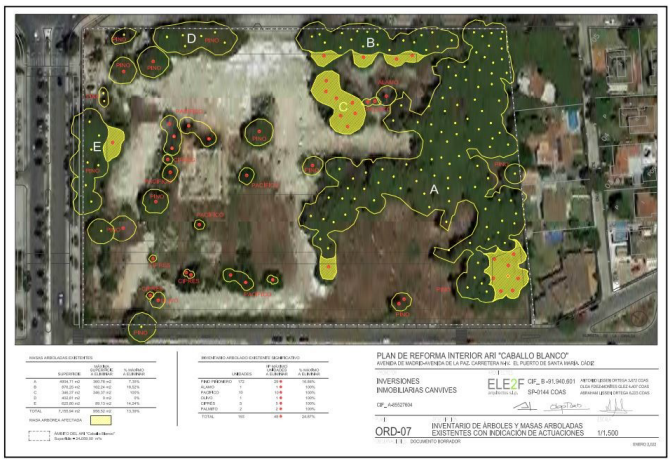


Figura 1. Ámbito del Plan de reforma interior con indicación de la vegetación existente y la susceptible de ser afectada.

2 ANÁLISIS TÉCNICO.

Tras las correspondientes consultas a los diferentes departamentos de este Servicio de Gestión del Medio Natural, se comprueba que no existe afección a Montes Públicos y que los terrenos están clasificados en la normativa urbanística municipal como suelo urbanizable, no teniendo carácter forestal.

Por otro lado, no se detectan afecciones significativas siempre y cuando se sigan las indicaciones del documento ambiental estratégico, especialmente en referencia a la vegetación existente y al camaleón común *(Chamaeleo chamaeleon).*

A continuación se redactan una serie de precauciones generales que se deberán tener en cuenta para minimizar impactos sobre la fauna y la flora ante cualquier actuación:

- Antes del inicio de cualquier actuación sobre zonas vegetadas, se realizarán prospecciones previas por personal cualificado para evitar o reducir posibles afecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies de interés o con menor capacidad de movimiento, como pueden ser anfibios y reptiles. Si se encontrasen nidos o madrigueras de especies de interés ocupados se deberá esperar, en las actuaciones que pudiesen afectarlos, a que termine la cría y desarrollo de los ejemplares.
- La planificación y elaboración de redes eléctricas debe ser de la manera menos impactante sobre el medio. En caso que en algún tramo la línea eléctrica deba realizarse de manera justificada de forma aérea, deberá incorporar las determinaciones del Real Decreto 263/2008 y del Decreto 178/2006 por los que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. En particular se dará prioridad a las medidas antielectrocución estructurales frente a los dispositivos de aislamiento que tienen un carácter temporal. Este aspecto cobra especial relevancia debido a la presencia habitual del ibis eremita.
- Aquellos trabajos que conlleven la apertura de zanjas, fosas o cualquier otro elemento que puedan provocar una trampa para la fauna silvestre, deberán ser dotados con rampas u otros sistemas que permitan su huida.
- Para favorecer la alimentación de ciertas aves se aconseja la plantación de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento en entornos habitados por el hombre.
- En la creación de zonas verdes tendrá en cuenta que no se pueden utilizar especies incluidas en el Catálogo de especies exóticas invasoras. En caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con los establecido en el “Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras”. Cualquier especie silvestre utilizada en estos espacios verdes deberá guardar concordancia con las características climáticas de la zona.

3 CONCLUSIONES.

Desde este Servicio de Gestión del Medio Natural no se detectan afecciones negativas a las competencias que se desarrollan en el mismo, por lo que no se encuentran inconvenientes a la actuación planteada. En coherencia con la petición efectuada por el Servicio de Protección Ambiental, se emite el presente informe para que surta los efectos oportunos, en Cádiz, a la fecha de la firma digital.

EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Fdo.: Juan Antonio Martín Gómez