

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACION DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “SAN ANTONIO” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

N.º Expediente: EAE-17/2021

1. ANTECEDENTES.

En fecha de 14 de diciembre de 2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACION DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “SAN ANTONIO”, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encontraba sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 23 de marzo de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

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

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

2. OBJETO DE LA REVISIÓN.

Tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2012) de esta ciudad, de fecha 28 de octubre de 2019 vuelve a cobrar vigencia el anterior plan PGOU 1992 como se detalla en borrador que acompaña a este documento de alcance.

El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU 1992) es conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada “SAN ANTONIO”, a través de la atribución a la

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

misma de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación. La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red **existente general de infraestructuras de la ciudad**.

El ámbito incluye 119 fincas registrales del Registro de la Propiedad nº 4 de El Puerto de Santa María. Este ámbito tiene una superficie total de 244.602 m². San Antonio está situado en la zona Noroeste del término municipal y al norte de la carretera A-491. Comparte todo su lindero Norte con el Camino Viejo de Rota, linda al Sur con franja de suelo colindante con camino de servicio de la A-491 y al este y oeste con suelo no urbanizable.

El ámbito presenta una topografía que tiene dos vertientes, con orientación Norte -Sur. La cota inferior del ámbito es 35,62 en la vertiente norte, 46,46 en la vertiente sur y la superior 56,70, por lo que en todo el ámbito existe una diferencia máxima de cota de unos 21,08 m.

El ámbito se extiende sobre un antiguo pago de orografía accidentada, que básicamente estaba conformado por suelo arenoso, retamares y pinos de la especie pino Carrasco y pino piñonero. En el área de San Antonio existen edificaciones de uso residencial distribuidas sobre 80 de las 119 parcelas existentes.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, estas se encuentran parcialmente ejecutadas, con servicios enterrados y calles sin asfaltar ni acerar. El ámbito cuenta con varios accesos. Dos desde la vía de servicio de la A-491, a través de las calles Perdiz y Jara y otro acceso a través de camino central. Actualmente la única comunicación viaria directa con el casco urbano es por el sur, a través de la vía de servicio de la A-491.



Ortofoto de la propuesta

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

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

ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS		Fecha consulta	Fecha respuesta
AGADEN		04/04/2022	-
Ecologistas en Acción		04/04/2022	12/06/2022
D.T. de la Agricultura, Agua y Desarrollo Rural	Servicio de de D.P.H. y C.A.	01/04/2022	19/7/2022

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

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

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

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

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

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- Descripción de los usos actuales del suelo.

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

- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

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

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

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

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

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

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

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

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

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

5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con carácter previo a la formulación del mismo, así, de acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación del plan.

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

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

5.2. Contaminación acústica.

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

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

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

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

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

establecimiento de pantallas antirruidos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

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

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

5.4. Adecuación paisajista.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

5.5. Cambio Climático.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

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

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

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.6. Salud.

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

5.7. Vías Pecuarias.

El borrador del plan en la página 5 y el Documento Inicial Estratégico en la página 32 contemplan la afección a la vía pecuaria denominada Vereda del Vado de Villarana, en una superficie de 776 m², que afecta en concreto al extremo noreste del ámbito, como también se aprecia en REDIAM.

Antes de la aprobación provisional deberá contemplar la completa desafectación de las porciones de Cañada ocupada por particulares, y el procedimiento de obtención del trazado alternativo. La zona a desafectar de la Vereda quedaría como viario del sector, y ello determina la necesaria compensación de los posibles usurpadores a la Administración si han de regularizar las ocupaciones llevadas a cabo, en el marco del proceso reparcelatorio como se indica en el artículo 41.1 del decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que se informará de forma sectorial.

5.8. Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.

El Servicio de D.P.H. y C.A. en el informe emitido de fecha 19 de julio de 2022, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance y al que hay que atenerse al contenido completo con su condicionado y solución a las dificultades expresadas.

5.9. Sugerencia de Ecologistas en Acción.

La asociación Ecologista en Acción remiten dos escritos con fecha 12 de junio de 2022 y 7 de junio de 2022 con contenido idéntico. Se anexa el documento último en entrar para su valoración y contestación por parte del ayuntamiento.

Esta delegación realizará a continuación las observaciones que considera que son de ámbito ambiental ya que el documento contiene también sugerencias de carácter urbanístico.

- Respecto a la sugerencia de los impactos sinérgicos: Esta Delegación Territorial tiene en cuenta las posibilidades de desarrollo en los planes de ordenación pero se observa que son situaciones donde la actividad antrópica ya está consolidada y su regularización serviría para reducir el impacto ambiental.
- Respecto a la sugerencia de las alternativas fraudulentas queda la propuesta para su valoración por parte del ayuntamiento.
- Respecto a la vía pecuaria, el borrador y el documento inicial estratégico la contempla. De forma sectorial el ayuntamiento deberá tramitar la solución con el trazado alternativo y las desafectaciones correspondientes según la normativa vigente.
- Respecto a la afectación y contaminación de los acuíferos por la presencia de fosas sépticas, precisamente la regularización eliminaría el problema, por la obligación de canalización de las aguas sanitarias residuales. Queda la sugerencia de la catalogación y sellado.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Respecto a la protección del camaleón se valora positivamente la sugerencia debiéndose estudiar la situación inicial, estudio y plan para recoger las medidas oportunas para mejorar los hábitats de los camaleones tales como:
- Respeto a las agrupaciones de especies vegetales y las distribuciones geométricas que favorezcan la vida del camaleón.
- Respeto a la tipología de suelo arenoso y las especies vegetales.
- Reducir al mínimo el cambio a suelos y especies de tipo cesped.
- Evitar la realización de actividades de riesgo evidente para la especie como las fumigaciones, incendios provocados, quema de rastrojos y la extracción de áridos.
- Respecto a la clausura de los pozos ilegales la respuesta es similar a la de las fosas sépticas. El proceso de regularización debe contemplar la sugerencia propuesta.

6. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el presente Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en el epígrafe e) y siguientes del artículo 40.5, en relación con los concordantes del artículo 38, de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.g) en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.k) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, una vez se apruebe provisionalmente el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho expediente **se remitirá a esta Delegación Territorial en el plazo máximo de 15 meses desde la notificación del Documento de Alcance, y deberá contener** (de acuerdo con el artículo 38.5.):

- **Estudio Ambiental Estratégico** aprobado provisionalmente.
- **Documento de planeamiento** aprobado provisionalmente.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La citada documentación será presentada en soporte papel y digital, debidamente diligenciada.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

De acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre*, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

De acuerdo con todo lo expuesto y conforme a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta delegación territorial procede a emitir el **Documento de Alcance** sobre la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, DE LA AGRUPACION DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “SAN ANTONIO”** formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I

- **D.T. en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.**
- **Sugerencias de Ecologistas en Acción.**

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/08/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmPRSBAYTETRV2RM5H9VDZXSZ8H	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

**INFORME DEL SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO, EN EL TRÁMITE DE EAE RELATIVA A LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA
INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
GENERAL, DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES
IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO
URBANIZABLE DENOMINADA “SAN ANTONIO”, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA
(CA11027/M/22.012)**

ANTECEDENTES:

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

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



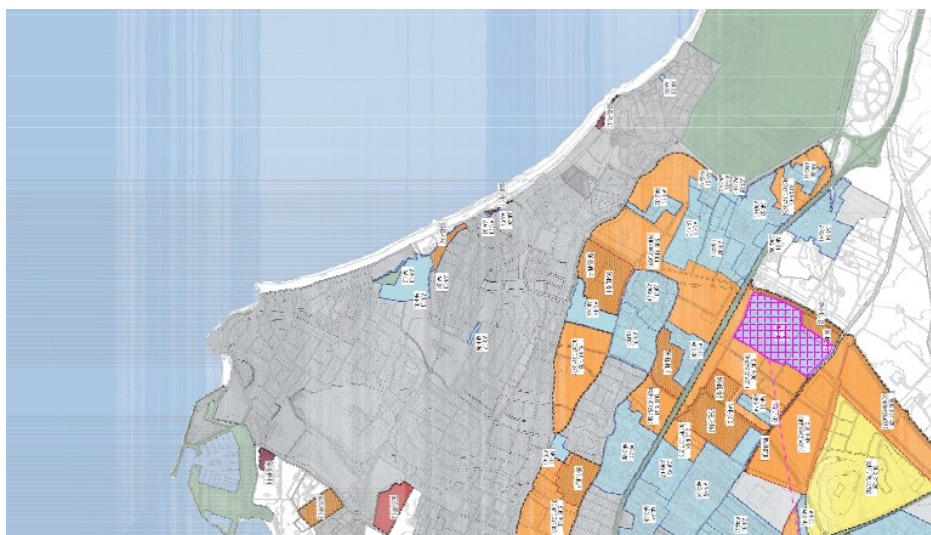
FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN	Pk2jnPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



LOCALIZACIÓN:

El sector cuenta con una superficie total de 244.602 m² y alberga 219 parcelas de las cuales aproximadamente 172 poseen edificaciones ya existentes.

Dicho ámbito está situado en la zona Noroeste del Término Municipal y al norte de la carretera A-491. Los límites del sector son al norte el Camino Viejo de Rota y la vía pecuaria denominada “Vereda del Vado de Villarana”, al este con el SUS R-06 (COSTA OESTE 6) y zona verde compuesta por población de eucaliptos, al oeste la red viaria prevista en el PGOU denominada RV-B-01.13 y el sistema general denominado SG-EQ—S-3 (A.D. SAN ANTONIO) espacio libre adscrito al área de reparto 01 (Crecimiento de la Costa Oeste) y al sur con el futuro vial de servicio a la A-491 denominado RV-B-10.



SITUACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN

OBJETO:

La realización de la presente modificación puntal del PGOU vigente (1992) de El Puerto de Santa María tiene por objeto conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en suelo no urbanizable denominado “SAN ANTONIO”, a través de la atribución a la misma de la clasificación de suelo urbano no consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación. La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.

El área de San Antonio está situado en la zona conocida como Pago LAS JARETAS o CANTARRANAS, y actualmente tiene carácter de área diseminada de alta consolidación.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La documentación, presentada consta de borrador de la modificación puntual y documento de evaluación ambiental estratégica correspondiente a dicha modificación puntual.

La presente propuesta de modificación Puntual del PGMO 1992 adopta los siguientes criterios y objetivos:

- 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.

La propuesta de modificación 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 en lo que se refiere a tipos de parcelas residenciales posibles.

Se han estudiado varias alternativas y la finalmente seleccionada es la número 1 ya que, según la documentación presentada, intenta interferir lo mínimo en la realidad existente, aplicando los criterios urbanísticos necesarios para su legalización según la legislación vigente, proponiendo una ordenación sostenible y que tendrá un mínimo impacto a todos los efectos. Las obras e inversión económica es mínima y el resultado urbanístico es satisfactorio y correcto, garantizando una calidad urbanística a sus vecinos y al termino municipal igualmente.

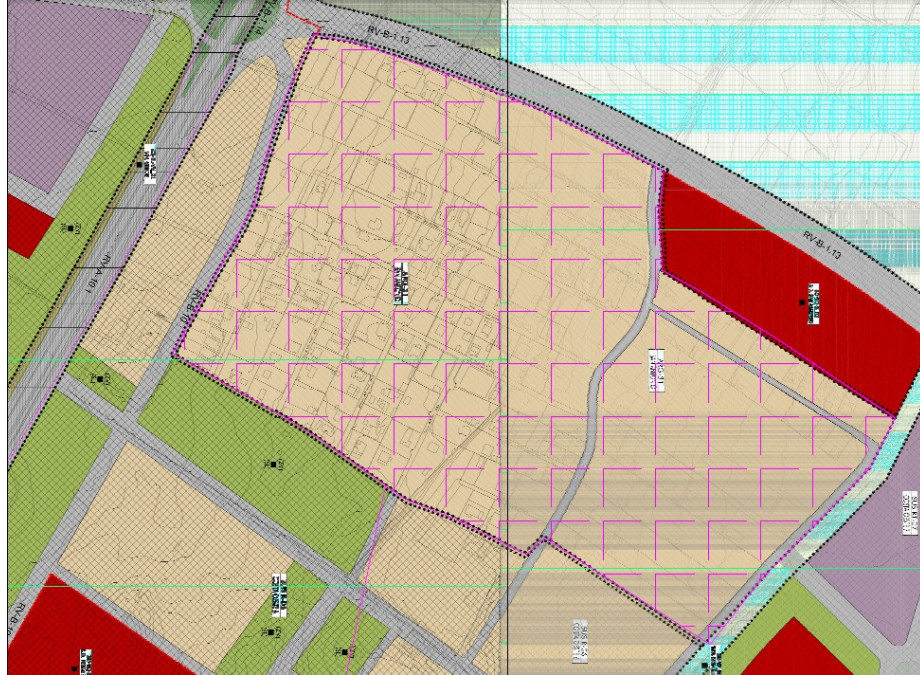
Respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, se encuentran parcialmente ejecutadas. Actualmente los servicios se encuentran enterrados y las calles se encuentran sin asfaltar ni acerar.

El área cuenta con infraestructuras de abastecimiento en servicio y las instalaciones de saneamiento que existen no están en servicio ya que su conexión a día de hoy presenta complicaciones que deben resolverse. La modificación puntual del PGMO 1992 prevé la ejecución de nueva red de saneamiento-pluviales, para establecer red separativa una vez se consiguiera la licencia municipal de obras de urbanización.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se ha de tener en cuenta la afección/servidumbre del trazado de la tubería de abastecimiento en alta del Consorcio Zona Gaditana, que discurre por debajo de la parcela 118P, justo en el extremo noroeste del ámbito, afectando únicamente a parte de la citada parcela.



INFORME:

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

No existe afección al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre, Zonas de Policía y Zonas

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN	Pk2jnPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Inundables asociadas.

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

El instrumento de planeamiento debe incorporar un Plano de Información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas por el sector.

Se indicará 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 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.

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.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Proyecto de Urbanización, los Proyectos de Obra de Urbanización de espacios libres públicos y los Proyectos de Edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

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

El Plan Hidrológico vigente de la Demarcación Hidrográfica de la Demarcación 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 de crecimiento se encuentran contemplados en el informe de disponibilidad de recursos hídricos del Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en El Puerto de Santa María, en consecuencia no es necesario informar este apartado.

Deberá incorporarse en el documento la siguiente información:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN	Pk2jnPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

En el documento presentado para evaluar, concretamente en el apartado dedicado al ABASTECIMIENTO, se expone:

“Actualmente el servicio de abastecimiento se realiza a través de una conexión a la malla urbana, la cual se encuentra en el camino central, fuera del ámbito, en concreto entre la urbanización La Negra y San Antonio.

Teniendo en cuenta que las modificaciones del viario y del sistema parcelario son de reducido alcance, se puede conservar prácticamente en su totalidad el diseño de la red de abastecimiento existente actualmente en servicio. Con esto se consigue provocar un menor número de afecciones y modificaciones posibles, entendiendo que las modificaciones propuestas a la trama parcelaria existente es satisfactoria y garantiza un funcionamiento aceptable a efectos urbanísticos. Se recoge en los planos de información I.06 la red abastecimiento existente que coincide con la propuesta.

Las conexiones realizadas en su momento a las redes municipales así como el diseño de dichos sistemas fueron controlados y aprobados por las compañías de suministro. En la actualidad, y debido al alto grado de consolidación del ámbito cercano al 70%, el proyecto de urbanización procederá a actualizar los sistemas existentes implementando las modificaciones de trazados derivadas de la creación de nuevas calles, con el fin de garantiza el cumplimiento de ellas normativas así como el de los estándares preceptivos.”

En el documento presentado para evaluar, concretamente en el apartado dedicado al SANEAMIENTO, en el ámbito de desarrollo, se expone:

“ La red existente e inoperativa de saneamiento es unitaria y recorre a eje las calles existentes, no estando ejecutadas las acometidas de las parcelas.

El desagüe pluvial no se encuentra ejecutado e igualmente será necesario replantearlo íntegramente, ya que este Plan prevé la separación de redes de saneamiento. Para ello se prevé la utilización mixta de arquetas drenantes, zona de lagunaje existente en una de las parcelas de zonas verdes, así como la reducción de las necesidades de evacuación de pluviales mediante la utilización de soluciones drenantes en el revestido de los aparcamientos.

Se estará a lo que la empresa APEMSA pueda informar respecto a la viabilidad de la conexión de este ámbito a la red general de saneamiento, tanto de pluviales como de fecales.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 7/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se recoge en el plano de información I.06 la red de saneamiento existente.”

En relación con las infraestructuras expuestas anteriormente, se aporta un Certificado de la Empresa Municipal de Aguas de El Puerto de Santa María, APEMSA, fechado en Enero de 2018 en relación al Ciclo Integral del Agua, en el que se exponen las dificultades actuales existentes y las posibles soluciones futuras al respecto. Como conclusiones se expone:

“ ABASTECIMIENTO: ...en previsión al futuro desarrollo de la zona, APEMSA tiene previsto dentro de las inversiones del Canon de Mejora, la instalación de una tubería de abastecimiento de 300 mm de diámetro (malla secundaria d ella Costa Oeste), que discurrirá por el camino viejo de Rota. Esta conducción conectará en le punto anteriormente citado y pasará por parte del perímetro de la ARG-31 SAN ANTONIO...”*

“ SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN: ...se deberán estudiar y justificar estas posibles soluciones y en función del resultado, se podría asumir que el desarrollo de este sector, incluido en la zona de la costa Noroeste, fuesen viable de manera provisional. Es importante que quede claro el carácter provisional de la solución y que en ningún caso representa una solución definitiva, para lo que será necesario que se desarrollen las infraestructuras previstas en el PGOU”*

Con base en la realidad expuesta anteriormente, en relación a la accesibilidad en el entorno a dichas infraestructuras y la existencia de redes privadas en el interior del ámbito de desarrollo, es necesario aportar la siguiente información o documentos:

- Certificado de la Empresa Municipal de Aguas de El Puerto de Santa María, APEMSA, actualizado en relación al Ciclo Integral del Agua.
- En los planos debe reflejarse las nuevas redes proyectadas y los puntos de conexión a las redes municipales o vertido.
- Debe planificarse en el tiempo en relación al desarrollo del Plan Especial clausura de las fosas sépticas existentes en el ámbito de desarrollo.
- En el caso que existan pozos en el ámbito del Plan Especial, deben aportarse los documentos que acrediten su autorización de aprovechamiento. En los casos que no estén autorizados por la administración deben ser clausurados.

Igualmente deberá aportarse la siguiente información en el siguiente documento del Plan Especial a tramitar:

- Se deben 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

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 8/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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.

4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

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

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias tanto para abastecimiento como para el saneamiento de agua deben quedar diferenciados.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	19/07/2022	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN	Pk2jnPVC9ZJB74KELXZEQ8SWFRXU2C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

puertosantamaria@ecologistasenaccion.org

www.nodo50.org/ecologistas.puerto

El Puerto a 6 de junio de 2022

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

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

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

En relación al Expediente EAE-17/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "SAN ANTONIO", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Antecedentes

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

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

Ámbito	Superficie m ²	Nº Viviendas
Almendo 2	124.723	141

1

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		07/06/2022 19:07	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	PEGVEJBFDG5G49EJ3XQ8NW7R5JNXCU	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Las Banderas-El Palomar 2	129.407	149
Bella Bahía	163.055	157
Cantarranas 4	36.044	41
Cantarranas 5	18.532	23
Carretera Sanlúcar 2	20.054	26
El Barrero-Hacienda Los Catorce	107.697	124
Hijuela del Tío Prieto	176.135	202
La Belleza	71.584	36
La Oropéndola 3	4.232	9
Montes de Oca	452.682	367
San Antonio	244.602	208
El Chinarral	47.577	74
TOTAL	1.596.324	1.557

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


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

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

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

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

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

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		07/06/2022 19:07	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	PEGVEJBFDG5G49EJ3XQ8NW7R5JNXCU	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

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

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

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

.- El fraude de las alternativas


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

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

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

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

- La Florida es una zona de 82,5 hectáreas perfectamente integrada en la trama urbana de la ciudad, estando gestionada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Este suelo se declaró urbanizable con el anterior PGOU de 1992, por lo que no se entiende su falta de desarrollo, al no existir impedimento medioambiental ni de ningún otro tipo. De hecho, han sido numerosos los anuncios de los máximos responsables de la Junta de Andalucía sobre el inicio del desarrollo de esta enorme barriada, que siempre han quedado en meras proclamas electorales. La Florida está dividida en dos sectores. El Plan Parcial del Sector 1 se aprobó el 4 de junio de 2009; del Plan Parcial del Sector 2 se acaba de aprobar el IAE favorable, lo que abre las puertas a su aprobación y desarrollo. Desde 2009 sólo se han construido algunos equipamientos (colegio y Centro de Salud) pero ni una sola vivienda de las 3.360 previstas, 2.409 de VPO. Por su ubicación, colindante con el casco urbano, y su titularidad pública, que elimina las tentaciones especulativas, La Florida debería haber sido la prioridad en el desarrollo urbanístico de la ciudad. Pero, desgraciadamente, el ayuntamiento se ha lanzado a una expansión injustificada fomentando el desarrollo de zonas que se incluyeron en el PGOU como suelos urbanizables por intereses especulativos de las empresas promotoras, que adquirieron suelo a bajo precio en la

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		07/06/2022 19:07	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	PEGVEJBFDG5G49EJ3XQ8NW7R5JNXCU	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

periferia del municipio para su posterior reclasificación, o fomentando el urbanismo ilegal en suelos no urbanizables. Con el desarrollo de La Florida habrá una oferta más que suficiente de viviendas para las necesidades de una población estabilizada. Esta oferta, y la rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico, deben ser la prioridad para nuestro municipio, y no el desarrollo de zonas alejadas del centro urbano y con alto valor ecológico, como Rancho Linares o La China.

- “Las Marías”, también colindante con el casco urbano, donde está prevista la construcción de 1.200 viviendas, sin que tampoco se haya desarrollado esta urbanización.
- Bahía Alta: en la antigua bodega de San José del Pino, -la urbanización “Bahía Alta”, donde están previstas 999 viviendas desde hace 15 años, de las que no se han construido ni un 10%.

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


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

.Integración en la estructura urbana

Para el reconocimiento de un asentamiento irregular, debe contarse con capacidad de integración en la estructura urbana en la forma exigida por la LOUA y contar con accesibilidad a las infraestructuras. El reconocimiento de asentamientos residenciales irregulares del suelo no urbanizable supone, de facto, la definición de “nuevos desarrollos urbanísticos” y, en aplicación del apartado A) d) del citado art.9 de la LOUA, el Plan General debe asegurar su integración con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión, mejorando y completando su ordenación estructural. Es decir, la regularización debe promover un crecimiento por "extensión" de estructuras urbanas existentes ayudando a completar racionalmente la forma general de la ciudad. Por tanto, deben descartarse como criterio general aquellas propuestas de regularización de áreas que queden desconectadas de la ciudad consolidada y de sus zonas de extensión.

Cualquier propuesta de reconocimiento de un área de nuevo crecimiento debe tener asegurada su capacidad de conexión a las redes de infraestructuras generales. Por tanto, cualquier ámbito cuya regularización que se proponga (de conformidad con el apartado A) e) del art.9 de la LOUA), debe contar con un “aval infraestructural”. La regularización no podrá, en ningún caso, ser inductora de la adopción de soluciones técnicamente incoherentes, funcionalmente ineficaces y económicamente inviables e insostenibles.

Sugerencia: La agrupación de viviendas irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada “SAN ANTONIO” no cumple con la premisa señalada en los párrafos anteriores para poder ser clasificado como suelo urbano no consolidado a través de esta propuesta de modificación del PGOU dado su alejamiento del casco urbano de la ciudad y las dificultades así como el alto coste para el municipio de la conexión a las redes de suministro de agua y depuración.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		07/06/2022 19:07	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	PEGVEJBFDG5G49EJ3XQ8NW7R5JNXCU	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

SUGERENCIAS DE CARÁCTER PARTICULAR DE LA AGRUPACION "SAN ANTONIO"

1.- VIA PECUARIA Y CAMINOS PUBLICOS: Se trata de una agrupación de viviendas irregulares (San Antonio) que tiene usurpada parte de la Vía Pecuaria Vado de Villarana o Camino Viejo de Rota en 776m² y que debe de tener una anchura de 20,89m. Este hecho debe de tenerse muy en cuenta a la hora de describir la situación actual: Metros cuadrados ocupados por particulares, Metros cuadrados que ocupará nuevo viario o espacios libres...

Igualmente deberá contemplarse la liberación del espacio ocupado o en todo caso la cesión o compensación de trazado alternativo.

Los trazados alternativos son los que aseguran la continuidad e integridad superficial del conjunto de las vías pecuarias, garantizando la mejora del mismo.

Los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo así como las medidas compensatorias por el perjuicio ocasionado por la usurpación debe de contemplarse en el futuro PERI del ámbito.

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

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan no se alude al efecto de las fosas sépticas o pozos ciegos sobre el acuífero . Consideramos que se deben de relacionar el número de los que existen en la unidad así como 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 quedaría acreditada con la incorporación de 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 la elaboración del Plan/Programa debería contemplarse el número y la ubicación de los pozos ciegos así como la obligación de su sellado previo a la legalización de las construcciones.


3.- PROTECCION DEL CAMALEON.

A pesar de establecer un diagnóstico sobre la situación del camaleón en la zona, consideramos necesario la elaboración de un estudio y propuesta de actuación para la realización de los trabajos de urbanización así como en la distribución de las zonas verdes del área creando zonas seguras para su reproducción.

4.- 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 Estudio Ambiental Estratégico debe de contemplar su existencia dado que afecta gravemente a la recarga del acuífero. Se debe de censar el número de pozos extractores de agua y comprobar si existen permisos y en caso de no haber sido emitido proceder a su clausura previamente a la regularización de la vivienda.

Por todo lo expuesto:

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		07/06/2022 19:07	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	PEGVEJBFDG5G49EJ3XQ8NW7R5JNXCU	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

SOLICITAMOS:

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

Nº Reg. Entrada: 202299906085975. Fecha/Hora: 07/06/2022 19:13:45

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		07/06/2022 19:07	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	PEGVEJBFDG5G49EJ3XQ8NW7R5JNXCU	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
