

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

N.º Expediente: EAE S-11/2021

### 1. OBJETO

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 20/09/2021 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

### 2. MARCO NORMATIVO

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

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.

### 3. TRAMITACIÓN

En fecha 10 de agosto de 2021, se recibió en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, solicitud del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador de la Innovación del PGOU y del Documento Ambiental Estratégico del mismo.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 20 de septiembre de 2021, del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO.

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

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

Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta	
D.T. de Desarrollo Sostenible	Sv. Gestión del Medio Natural	21/09/2021	08/10/2021
	Sv. Incendios Forestales COP	21/09/2021	-
	Departamento de Costas	21/09/2021	10/12/2021
D.T. de Agricultura, Ganadería y Pesca. Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas.	21/09/2021	02/12/2021	
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.	21/09/2021	18/11/2021	

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



D.T. de Turismo. Servicio de Turismo.	21/09/2021	09/11/2021
D.T. de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Servicio de Comercio.	21/09/2021	-
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Secretaría General Provincial de Cultura y Patrimonio Histórico.	21/09/2021	-
AGADEN	21/09/2021	-
Ecologistas en Acción	21/09/2021	01/12/2021

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (extracto de la documentación presentada)

Tanto el Borrador de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO” como el Documento Ambiental Estratégico, definen la propuesta de modificación de planeamiento urbanístico del siguiente modo:

##### 4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Club Mediterráneo se encuentra situado en la zona oeste de la ciudad, en la urbanización de Vistahermosa y la Playa de Santa Catalina (conocida popularmente como Playa de Vistahermosa o del Cangrejo Rojo). Dichos terrenos se encuentran en primera línea de playa y junto al Pinar Mochicle, un sistema dunar que une la playa con la masa forestal que se encuentra hacia el interior.



*Ambito de actuación*

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El ámbito queda delimitado por aquellas fincas registrales que derivan del Proyecto de Reparcelación del PERI-ARI-01, instrumento que permitió la reorganización parcelaria del antiguo Club Mediterráneo siguiendo instrucciones del Plan General de 2012 por gestión su urbanística. Son 16 las fincas que conformaban en origen el recinto del antiguo Club Med, actividad hotelera de origen francés que funcionó desde la década de los 60 hasta principios del siglo XXI en la que es cerrada por diversas circunstancias de su explotación.

El Sector Club Mediterráneo se encuentra situado en la zona oeste del núcleo urbano de El Puerto de Santa María. En un entorno sustancialmente suburbano de baja densidad (urbanizaciones mayoritarias de tipología edificatoria unifamiliar aislada) si bien existen en dicho tejido puntualmente edificios de bloque en altura y en algunos casos, sorprendentemente, en primera línea de playa.

#### 4.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Se redacta el presente documento con el objetivo de tramitar Aprobaciones ante administración local y autonómica en pro de la consolidación urbanística del Suelo Urbano del ámbito objeto mediante la definición de su ordenación detallada. A tal efecto se propone una Modificación Puntual de Plan General, que como se verá posteriormente tendrá carácter de Ordenación Pormenorizada.

El presente Modificación Puntual tiene por objeto:

- Transformar e integrar con el entorno los antiguos terrenos del Club Med, que se han quedado aislados en medio de una trama urbana de ciudad jardín consolidada.
- Mejorar la conectividad viaria de la Costa Oeste, dando continuidad a las arterias viarias de condición estructural.
- Garantizar accesos públicos a la playa y mejorar la dotación de aparcamientos públicos.
- La implantación de servicios turísticos tipo hotel y apartamentos turísticos de playa, de los que adolece la ciudad.
- Recuperar la antigua duna perpendicular a la costa, acercándola a la que discurre paralela a la misma y al pinar de Mochicle, garantizando los accesos peatonales al litoral a través de sendas. Sería una operación de cosido entre las diversas zonas de pinares actualmente inconexas.

Se trata de dar una respuesta coherente a la integración de unos terrenos pertenecientes a unas instalaciones obsoletas en la trama urbana de ciudad jardín del entorno.

La solución adoptada respeta en su gran mayoría la ordenación que establece el PGOU vigente, en la ficha correspondiente, en cuanto al trazado del viario y a las áreas definidas para ubicación de las edificabilidades, tan solo se reubican los áreas de superficies terciarias, que se conectan al uso hotelero, al ser este también terciario, para dotarlas de mayor flexibilidad.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### 4.3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Es importante señalar que al tratarse de suelo urbano consolidado el margen de planificación respecto a lo establecido en el PGOU es muy limitado, por lo que no es posible considerar alternativas con diferencias muy significativas al margen de la alternativa cero. No obstante, durante el desarrollo algunas reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales, se han planteado y estudiado diferentes posibilidades de ordenación, todas ellas sobre la base de lo que se establece el PGOU. En este sentido, se plantean las siguientes alternativas para su análisis:

- Alternativa 0.
- Alternativa 1: Usos permutados, ubicando el residencial en primera línea y los turísticos en segunda.
- Alternativa 2. Final, la ordenada.

#### ALTERNATIVA 0

En la actualidad y tal y como se documenta en los puntos anteriores, el sector se encuentra perfectamente delimitado y cerrado.

Además, hay que tener en cuenta la ejecución de la Fase 1 del Plan Especial de Reforma Interior ARI-01, de forma que se han realizado algunas obras recientes, básicamente en relación a la urbanización así como la demolición de edificios.

En cuanto a la distribución de los usos actuales, se considera que el impacto de varios edificios es muy elevado sobre el elemento dunar central existente, con especial relevancia en el edificio central del comedor-recepción que corta e interrumpe el elemento arenoso existente alterando fuertemente la geomorfología y hábitats de dicha zona.

ALTERNATIVA 1: Usos permutados, ubicando el residencial en primera línea y los turísticos en segunda.

Se trata de una alternativa similar a la ordenada pero con los usos permutados, ubicando el residencial en primera línea y los turísticos en segunda. Esta fórmula reduciría posibilidades para los usos turísticos y comerciales, que son los que se quieren potenciar respecto al uso residencial.

ALTERNATIVA 2: Final, la ordenada.

Se trata de la alternativa que prácticamente recoge el PGOU con algunos pequeños matices, dónde se planifican usos turísticos, comerciales y residenciales respetando al máximo (sin tocar) las zonas verdes con mayor valor ecológico.

La pertinencia de llevar a cabo este plan (alternativa 1 o 2) se basa en para poder contribuir a un desarrollo sostenible del sector que permita una puesta en uso que actualmente no tiene, en concreto los usos turístico, comercial y residencial, siempre en compatibilidad con el uso de protección de los espacios verdes de mayor valor ambiental que resultan intactos en esta propuesta. Tras el análisis de los efectos ambientales, se concluye que no son previsibles efectos significativos sobre el medio ambiente tanto de las alternativas 1 como 2.

Se selecciona la alternativa 2, para promover los usos turísticos y comerciales, que son los que se quieren potenciar respecto al uso residencial.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Alternativa 2: Propuesta de ordenación

## 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



### 5.1. EN MATERIA DEL MEDIO NATURAL

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 8 de octubre de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental. A continuación se extraen las principales consideraciones, **debiéndose atender no obstante a su contenido completo**:

La zona descrita **constituye hábitat del camaleón** (*Chamaeleo chamaeleon*). Por tanto, al objeto de salvaguardar las poblaciones de esta especie catalogada de Interés Especial por la Ley 8/2003 de la flora y fauna silvestre, el condicionado que se establece para cualquier proyecto que vaya a afectar dicho hábitat es que las actuaciones de seguimiento ambiental, prospección, manejo y traslocación de camaleón **deberán ser realizadas por personas o empresas consultoras con experiencia acreditada en el manejo de esta especie y que previamente deberán obtener autorización nominal de esta consejería**. Esto incluye cualquier actuación descrita en la memoria relativa a obras, ajardinamiento y regeneración paisajística de las zonas verdes que contemple la eliminación de especies invasoras, desbroce o movimientos de tierra.

Se considera adecuado que las especies arbóreas y arbustivas a emplear sean, además de autóctonas, especies adaptadas al clima de la zona y con bajos requerimientos de agua para el riego, tal y como se recoge en la memoria.

### 5.2. EN MATERIA DE COSTAS

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 10 de diciembre de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental. A continuación se extraen las principales consideraciones, **debiéndose atender no obstante a su contenido completo**:

- No se afecta a zonas de dominio público marítimo terrestre, ni a si servidumbre de tránsito.
- Las zonas afectadas en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se clasifican como sistema de espacios libres, siendo esta compatible con lo dispuesto en la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6)
- Respecto a la zona de influencia en la modificación planteada se tiene la consideración que en la zona de influencia del litoral se evitara la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección, en este sentido se tiene que dar cumpliendo a lo establecido en el artículo 59 del Reglamento General de Costas.

### 5.3. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz, de fecha 2 de diciembre de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCSMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En el mismo se informa de que **no existe afección al Dominio Público Hidráulico y sus zonas inundables**. Estableciendo consideraciones y determinaciones para:

- **Afección a masas de aguas subterráneas.**
- **Disponibilidad de recursos hídricos.**
- **Ciclo integral del agua (abastecimiento, saneamiento y depuración).**
- **Estudio económico-financiero.**

#### 5.4. EN MATERIA DE VIVIENDA

Con fecha 18 de noviembre de 2021 se emite informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que se adjunta en el anexo I del presente Informa Ambiental, donde concluye que el informe sectorial en materia de vivienda **se emitirá tras la Aprobación Inicial** del presente instrumento de planeamiento. No obstante hace las siguientes consideraciones:

- La densidad propuesta según el artículo 10.1d de LOUA es “baja”, menor de 15 viviendas por Ha.
- El uso característico y global es turístico, reconociéndose un ámbito fuera de las necesidades de la primera vivienda.
- La adaptación del PGOU 1992 a la LOUA define claramente en la zona un tejido residencial de "segunda residencia", no existiendo una población que viva estable y con necesidad de servicios (escolar, sanitario...) al tratarse de una zona suburbana dedicada históricamente a la vivienda libre. De acuerdo con el artículo 10.1.A. b. LOUA ( Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), el Plan General de Ordenación Urbanística, podrá eximir total o parcialmente de la obligación de reserva de vivienda protegida a sectores ó áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, por su tipología ( vivienda unifamiliar aislada) no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas, siempre que el Plan prevea su compensación en el resto del municipio y asegure su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

#### 5.5. EN MATERIA DE TURISMO

Se deberán tener en cuenta las consideraciones y determinaciones propuestas en el informe del Servicio de Turismo de la Delegación Territorial de Turismo en Cádiz de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 9 de noviembre de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental. Donde propone que el documento definitivo de la ORDENACIÓN DETALLADA E INNOVACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, Epígrafe 5. ORDENANZAS (pp. 28ss.), recoja las determinaciones descritas en el informe.

#### 5.6. EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general **que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica** en el correspondiente ámbito territorial.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCSMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Conforme al artículo 43 del Decreto 6/2012, los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deberán 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 de los estudios acústicos 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 acústicas que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

En lo que respecta al “análisis de la situación actual existente” del Estudio Acústico se puede realizar mediante una 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 cuál 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 del presente Plan contribuye a un incumplimiento de los Objetivos de Calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre. En todo caso, 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.

**Por lo anteriormente expuesto se deberá realizar el mencionado estudio acústico previo a la Aprobación Definitiva del Plan donde una vez valorado el impacto acústico de la implantación del mismo, se establezcan las medidas correctoras a aplicar, en caso de que fuese necesario, y que así quede justificado en las conclusiones del estudio.**

## 5.7. SOBRE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS POR ECOLOGISTAS EN ACCIÓN.

Con fecha 1 de diciembre de 2021, se recibe por parte del Grupo Ecologistas en Acción escrito de alegaciones para que sean tenidas en cuenta en la emisión del Informe Ambiental Estratégico. Dicho escrito se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

En el mismo se realizan las siguientes sugerencias:

Sugerencia 1: «El hecho de que parte de la urbanización propuesta como modificación del PGOU esté ya ejecutada no puede justificar la misma, pues se hizo en base a un PGOU declarado ilegal y anulado por los tribunales por carecer de EAE.»

**En cuanto a la Sugerencia 1 no es objeto de este Informe Ambiental Estratégico valorar la justificación del inicio de una modificación de planeamiento urbanístico general.**

Sugerencia 2: «Cambiar un suelo terciario-hotelero a residencial, es seguir el camino inverso al que recomiendan todos los expertos en turismo: aumentar el turismo de alojamiento y la actividad terciaria y restringir

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



el desarrollo residencial, que genera sólo empleo en la fase de construcción y provoca unos impactos y unas hipotecas al municipio insostenibles a medio y largo plazo.»

Sugerencia 3: «Esta modificación del PGOU pretende cambiar el actual uso exclusivamente hotelero, a uso residencial, de apartamentos turísticos, y comercial. De una edificabilidad 100% hotelera, se baja a un 20%, y de una edificabilidad del 0% para usos comerciales, residencial y de apartamentos, se sube a un 80%. Este es el único objetivo de la modificación, sin que se justifique la necesidad de esos nuevos usos, ni la mejora que supone para el municipio.»

Sugerencia 4: «Un nuevo centro comercial aislado del casco urbano supondrá un nuevo mazazo al comercio del casco histórico, ya muy deteriorado, y un sobredimensionamiento de centros comerciales.»

Sugerencia 5: «Esta dispersión de viviendas y centros comerciales atenta contra el concepto de ciudad compacta mediterránea, provocando más movilidad, más emisiones de gases de efecto invernadero, y más consumo de energía y recursos como el agua y suelo. De hecho, paralela a esta modificación del PGOU, la misma empresa promotora está tramitando otra para adecuar las vías de acceso al aumento de tráfico que se prevé con estos nuevos usos residenciales y comerciales.»

Sugerencia 6: «Es urgente una revisión del PGOU para reducir los sobredimensionados suelos residenciales y garantizar suficiente oferta de suelo para usos hoteleros que potencien la economía del municipio.»

**Referente a las sugerencias de la 2 a la 6 expuestas anteriormente en las que se analizan los usos del suelo propuestos en la modificación puntual del PGOU, se informa que éstas sugerencias de modificación de ordenación pormenorizada y usos del suelo establecen criterios de diseño, no siendo objeto del presente Informe Ambiental Estratégico proponer cambios en dichos usos, si no analizar los efectos ambientales de los usos propuestos por el documento de planeamiento. Por lo que se recomienda que dichas sugerencias sean presentadas en la fase de Participación Ciudadana durante la Información Pública tras la Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU.**

Sugerencia 7: «El análisis de alternativas es un fraude, al partirse de que hay que seguir con la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior del PGOU anulado.»

Sugerencia 8: «No es de recibo que por toda justificación de la alternativa seleccionada se argumente que se ha abordado en “en algunas reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales”.»

Sugerencia 9: «En el análisis de alternativas hay que partir de las necesidades de viviendas, apartamentos turísticos y zonas comerciales del municipio, y hacer un análisis comparativo de las zonas más adecuadas para su ubicación.»

Sugerencia 10: «No se analiza la alternativa de mantener los usos exclusivamente hoteleros, modificando la ubicación de los edificios para no afectar a las zonas forestales.»

**En cuanto a las sugerencias de la 7 a la 10 donde se hacen consideraciones sobre el estudio de alternativas realizado en el Documento Ambiental Estratégico, informar que dicho estudio de alternativas es acorde a lo que requiere el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.**

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCSMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Sugerencia 11: «Hay que impedir la colmatación por construcciones de la costa oeste de El Puerto de Santa María, manteniendo las escasas zonas sin edificar, o reduciendo la edificabilidad sin usos residenciales.»

**Referente a la Sugerencia 11 informar que existe informe favorable del Servicio de Costas de esta Delegación Territorial, de fecha 10 de diciembre de 2021 el cual se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.**

Sugerencia 12: «Este ambicioso Plan de información y participación ciudadana es el mismo que incluyó el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 “Club Mediterráneo”, y que nunca se ejecutó. La “participación” en este Plan Especial se limitó al preceptivo e insuficiente anuncio en el BOP, y a incluir el texto del Plan especial en la web municipal. Esto demuestra la falta de interés de la empresa promotora porque la ciudadanía esté informada y participe en el diseño de futuro de esta zona, y la falta de seguimiento por parte de las administraciones -Delegación de Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía y Ayuntamiento-, en la ejecución del mismo.»

Sugerencia 13: «Un Plan de participación debe garantizar:

- Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de planeamiento
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos por los ciudadanos mediante diversas metodologías.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.
- Creación de espacios de participación donde coincidan diferentes sectores de la vida local que tengan diversas visiones sobre el desarrollo urbanístico y turístico.»

**En cuanto a las sugerencias 12 y 13 referentes al Plan de Participación señalar que no procede su valoración puesto que no es competencia del presente Informe Ambiental Estratégico, ya que dicho Plan de Participación pertenece a otra fase del procedimiento de aprobación del documento urbanístico, contemplado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

## 6. PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de 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, a los solos efectos ambientales,

### DETERMINA

Que el PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

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 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.- **DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



### ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Departamento de Costas.
- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.
- Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Vivienda.
- Delegación Territorial de Turismo en Cádiz. Servicio de Turismo.
- Sugerencias formuladas por parte del Grupo Ecologistas en Acción.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	22/12/2021	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmZGSVHEBNCsMY2X86VRV645R77	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: 332/SGMN/21 EAE S-11/2021 Fecha: 27/09/2021

Asunto: PLAN DE MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADO DEL PGOU DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DEL T.M. DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Remitente: Servicio de Gestión del Medio Natural (Dpto. de Geodiversidad y Biodiversidad)

Destinatario: Dpto. de Costas

Analizada la información obrante en el expediente referenciado, se informa que la zona descrita constituye hábitat del camaleón (*Chamaeleo chamaeleon*). Por tanto, al objeto de salvaguardar las poblaciones de esta especie catalogada de Interés Especial por la *Ley 8/2003 de la flora y fauna silvestre*, el condicionado que se establece para cualquier proyecto que vaya a afectar dicho hábitat es que las actuaciones de seguimiento ambiental, prospección, manejo y traslocación de camaleón deberán ser realizadas por personas o empresas consultoras con experiencia acreditada en el manejo de esta especie y que previamente deberán obtener autorización nominal de esta consejería. Esto incluye cualquier actuación descrita en la memoria relativa a obras, ajardinamiento y regeneración paisajística de las zonas verdes que contemple la eliminación de especies invasoras, desbroce o movimientos de tierra.

Se considera adecuado que las especies arbóreas y arbustivas a emplear sean, además de autóctonas, especies adaptadas al clima de la zona y con bajos requerimientos de agua para el riego, tal y como se recoge en la memoria.

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

Conforme: EL JEFE DE DPTO.  
GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD  
Fdo: José M. López Vázquez

Vº Bº EL JEFE DE SV. GEST.  
DEL MEDIO NATURAL  
Fdo: Juan A. Martín Gómez



FIRMADO POR	JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ	08/10/2021	PÁGINA 1/1
	JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ		
	FEDERICO LUIS SOBOL AGUIRRE		
VERIFICACIÓN	640xu768PFIRMA9JQRGGyMxoLNFu0C	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: CI/21/CA/0071 EAE S-11/2021

Fecha: firma digitalmente

Asunto: INFORME AL PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADO DEL PGOU DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Remitente: DEPARTAMENTO DE COSTAS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (DEPARTAMENTO PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL)

En relación a su solicitud de informe sobre la posible incidencia en materia de este Departamento relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADO DEL PGOU DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, (Cádiz), promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad, este Departamento informa:

La documentación presentada consta de:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA ORDENACIÓN DETALLADA E INNOVACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN CLUB MEDITERRÁNEO.
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN CLUB MEDITERRÁNEO.

El presente informe se hace sobre las posibles incidencias en materias de la competencia de este Departamento, haciendo referencia exclusivamente a las zonas afectadas al dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres legales, así como a la zona de influencia del litoral.



FIRMADO POR	JOSE LUIS REYES ELIAS	10/12/2021	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmBS5QGPXVHPJRZ248J9NXLLPMA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 1. - ANTECEDENTES

Con fecha 21/09/2021, se recibe en este Departamento solicitud de informe sobre las posibles incidencias en materias competenciales de este Departamento de Costas.

### 1.- OBJETO

El objeto es la consolidación urbanística del Suelo Urbano del ámbito objeto mediante la definición de su ordenación detallada.

### LOCALIZACIÓN

El ámbito queda delimitado por aquellas fincas registrales que derivan del Proyecto de Reparcelación del PE-RI-ARI-01, instrumento que permitió la reorganización parcelaria del antiguo Club Mediterráneo siguiendo instrucciones del Plan General de 2012.

El conjunto de fincas objeto de la presente Modificación Puntual se localiza al noroeste del término municipal de El Puerto de Santa María, cerca del límite con el municipio vecino de Rota y en una ubicación netamente costera en el entorno de la zona dunar de primera línea de playa en un área que se denomina localmente como Costa Oeste.

### ALTERNATIVAS

Se presentan las siguientes alternativas de ordenación:

#### ALTERNATIVA 0.

Como esta en la actualidad.

#### ALTERNATIVA 1.

Se trata de una alternativa similar a la ordenada pero con los usos permutados, ubicando el residencial en primera línea y los turísticos en segunda.

Esta fórmula reduciría posibilidades para los usos turísticos y comerciales, que son los que se quieren potenciar respecto al uso residencial.

#### ALTERNATIVA 2.

Se trata de la alternativa que prácticamente recoge el PGOU con algunos pequeños matices, dónde se planifican usos turísticos, comerciales y residenciales respetando al máximo (sin tocar) las zonas verdes con mayor valor ecológico.

FIRMADO POR	JOSE LUIS REYES ELIAS	10/12/2021	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmBS5QGPXVHPJRZ248J9NXLLPMA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Se selecciona la alternativa 2 , para promover los usos turísticos y comerciales, que son los que se quieren potenciar respecto al uso residencial.

## CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación remitida de la modificación puntual del PGOU y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del cumplimiento del Plan en relación a los terrenos afectadas al dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres legales, así como a la zona de influencia del litoral, de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas del borde litoral:

El análisis y estudio de la documentación remitida de la Modificación Puntual de Ordenación Permenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 de el Puerto de Santa María, en le Club Mediterraneo y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

I.- El ámbito de actuación de la presente modificación corresponde a la zona “El Club Mediterraneo”, que se encuentra situado en la zona oeste de la ciudad, en la urbanización de Vistahermosa y la playa de Santa Catalina.

II. Con la modificación del PGOU presentado se afecta a zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deslinda C-DL-39-CA, con publicación en Orden Ministerial de 28 de febrero de 1991, entre los hitos M13 al M17.

III. La zona de de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, corresponde en la propuesta de ordenación con sistema de espacios libres dónde no se prevén obras.

IV. A continuación se presenta dos imágenes donde se presenta por una parte los límites del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbre y otro con la propuesta de ordenación.

FIRMADO POR	JOSE LUIS REYES ELIAS	10/12/2021	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmBS5QGPXVHPJRZ248J9NXLLPMA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

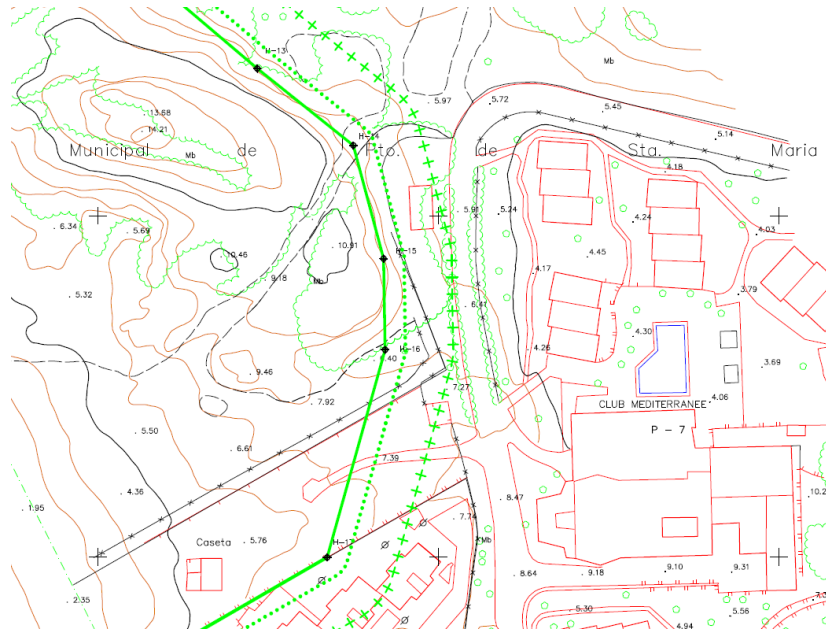


Figura 1: Plano del deslinde del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres.



Figura 2: Plano de ordenación propuesta

FIRMADO POR	JOSE LUIS REYES ELIAS	10/12/2021	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmBS5QGXPVHPJRZ248J9NXLLPMA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



III. En las zonas afectadas por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, clasificadas como suelos no urbanizables de Especial protección, serán asignados como sistemas general de espacios libres, compatible con lo que determina la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6)

IV. De conformidad con el artículo 110.c de la Ley 22/88 de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de Protección y Uso sostenible del Litoral, le corresponde a la Administración del Estado la tutela y policía del Dominio Público Marítimo-terrestre y de sus servidumbres, y concretamente el artículo 227 del Reglamento General de Costas, donde se regula la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, precisando de informe por parte de este organismo en relación al contenido de la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del PGOU de 1992 de el Puerto de Santa María, en Club Mediterráneo.

### 3.- CONCLUSIONES

I. No se afecta a zonas de dominio público marítimo terrestre, ni a si servidumbre de transito.

II. Las zonas afectadas en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se clasifican como sistema de espacios libres, siendo esta compatible con lo dispuesto en la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6)

III. Respecto a la zona de influencia en la modificación planteada se tiene la consideración que en la zona de influencia del litoral se evitara la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección, en este sentido se tiene que dar cumpliendo a lo establecido en el artículo 59 del Reglamento General de Costas.

Visto lo anterior, este Departamento de Costas informa favorablemente a la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del PGOU de 1992 de el Puerto de Santa María, en Club Mediterráneo. Cádiz.

Se le da traslado de este informe, para que se proceda a respuesta coordinada de la misma.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE COSTAS

José Luis Reyes Elías

FIRMADO POR	JOSE LUIS REYES ELIAS	10/12/2021	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmBS5QGPXVHPJRZ248J9NXLLPMA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# Informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del PGOU de 1992 del suelo urbano consolidado Club Mediterráneo en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz) (CA11027/M/21.026)

## ANTECEDENTES:

**PRIMERO:** El planeamiento vigente de El Puerto de Santa María es el Plan General de Ordenación Urbana de 1992. vigente desde el 27 de marzo de 1992 hasta la aprobación de su Revisión de 2012, es el instrumento de planeamiento objeto de innovación mediante la presente Modificación Puntual. Dicho instrumento goza de nueva vigencia en aplicación de sentencia de septiembre de 2019 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de nulidad de pleno derecho del Plan General vigente en ese momento. El recurso casacional en Sala del Tribunal Supremo no hizo sino corroborar en junio de 2021 el signo de la sentencia anterior.

La puesta en marcha de la Ley 7/2002 LOUA, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en 2002 que ya imponía una serie de novedades que lógicamente no estaban implantadas en el instrumento de planeamiento vigente en El Puerto de Santa María desde hacía una década.

En 2009 se aprueba con carácter definitivo en sesión plenaria extraordinaria de 10 de marzo de 2009 la Adaptación Parcial a LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de 1992.

**SEGUNDO:** El Plan General de 2012, anulado, facultaba el desarrollo de este ámbito mediante su consideración como Suelo Urbano No Consolidado, estableciéndose la obligación de tramitar un Plan Especial de Reforma Interior. Este hecho culminó posteriormente con la Aprobación de Proyecto de Parcelación y un Proyecto de Urbanización.

En el año 2017 se realizó la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que desarrollaba las determinaciones previstas en el PGOU de 2012. A tal efecto entraba en vigor el Plan Especial de Reforma Interior Sector ARI-01 Club Mediterráneo tras su publicación en abril de 2018. Con posterioridad,



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	02/12/2021	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

se realizaron las aprobaciones consecuentes tanto de la Reparcelación del Sector como del Proyecto de Urbanización del mismo. Desde julio de 2020 y hasta finales de abril de 2021 se han venido ejecutando obras de urbanización conforme a Proyecto de Urbanización del Sector ARI-01 Club Mediterráneo, el cual define dos fases de ejecución, cada una de ellas en un estado diferente de construcción a fecha de julio de 2021.

**TERCERO:** Con fecha 21 de setiembre de 2021, se recibe en este 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 de Ordenación Pormenorizada del PGOU de 1992 del suelo urbano consolidado Club Mediterráneo en el Término Municipal de El Puerto de Santa María.

## **LOCALIZACIÓN:**

El ámbito queda delimitado por aquellas fincas registrales que derivan del Proyecto de Reparcelación del PERI-ARI-01, instrumento que permitió la reorganización parcelaria del antiguo Club Mediterráneo siguiendo instrucciones del Plan General de 2012.

Estas 16 fincas conformaban en origen el recinto del antiguo *Club Mediterráneo*, actividad hotelera de origen francés que funcionó desde la década de los 60 hasta principios del siglo XXI en la que es cerrada por diversas circunstancias de su explotación.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	02/12/2021	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## **OBJETO:**

La documentación presentada consta de Declaración Ambiental Estratégica y Borrador de la Modificación Puntual que contiene memoria de información, memoria de ordenación y planimetría.

El presente documento de la modificación puntual, con carácter de ordenación pormenorizada, tiene el objetivo de tramitar aprobaciones ante administración local y autonómica en pro de la consolidación urbanística del Suelo Urbano del ámbito objeto mediante la definición de su ordenación detallada. A tal efecto se propone una Modificación Puntual

Según extracto de la documentación presentada:

*SUPERFICIE: 129.019 m<sup>2</sup>*

*CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado.*

*USO GLOBAL: terciario hotelero*

*En la actualidad el ámbito se encuentra perfectamente delimitado, parcelado a los efectos del Registro de la Propiedad y con la urbanización ejecutada.*

*Las obras encontradas en el ámbito son obras convencionales de formación viaria y de infraestructuras. Éstas han dejado una serie de pavimentos que se concentran casi todos en la parcela 34 y diversas instalaciones en otras tales como centros de transformación MT-BT y una Estación de Bombeo de Aguas Residuales. El ámbito se encuentra prácticamente conectado en todos sus elementos con la ciudad de El Puerto de Santa María a falta de algunos puntos finales que serán resueltos con el objeto de culminar el proceso de Recepción de Urbanización previsto en los artículos 153 y 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	02/12/2021	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

Se ha comprobado que **no existe afección al Dominio Público Hidráulico y sus zonas Inundables.**

En relación a la **afección a masas de aguas subterráneas**, 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 planeamiento.

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.

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

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	02/12/2021	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 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 Guadalcaín 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 al mismo. **Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará como máximo las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación para las Cuencas Atlánticas Andaluzas vigente.**

En la documentación aportada se indica que el número máximo de viviendas a construir será de 117, apartamentos turísticos 131 y 201 plazas hoteleras que supondrían aproximadamente unos 796 habitantes. Dicho crecimiento no supondría un crecimiento superior al 10% de la población actual (fuente INE 2020 población El Puerto de Santa María, 88.703 hab) por lo que los recursos hídricos necesarios para su desarrollo estarían contemplados en la demanda actualmente concedida en el Plan Hidrológico de la Demarcación para las Cuencas Atlánticas Andaluzas vigente.

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.

## CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):

En la documentación presentada se expone:

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	02/12/2021	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## **“8. REDES DE INSTALACIONES URBANAS**

*Una vez finalizadas las obras de urbanización indicadas anteriormente, el ámbito de las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual tiene todas las instalaciones nuevas, actualizadas y conforme a normativa. Este conjunto de infraestructuras está en proceso de recepción conforme a artículos 153 y 154 de LOUA para que sean entregadas a la administración local tras Solicitud formal por parte del agente urbanizador en el mes de mayo de 2021.*

*Por lo tanto, la reflexión sobre las redes necesarias para el desarrollo urbano (técnico y funcional) de las redes debe realizarse en el contexto de unas redes totalmente terminadas y conectadas, las cuales han recibido en su fase de proyecto el visto bueno no sólo de administraciones competentes sino incluso de cada una de las empresas suministradoras de los servicios.”*

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

Los instrumentos de planeamiento, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente la conexión al abastecimiento, incluyendo la traza de las nuevas redes y la conexión a la red general del municipio.

Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento al 100%, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplirse esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR del municipio funcione al 100% y su rendimiento sea óptimo, la incorporación de nuevos volúmenes podrían alterar dicho rendimiento por lo que deberán disponer de forma transitoria de un sistema alternativo acorde con la normativa vigente en materia de aguas, al menos para depurar las aguas residuales en ellos generadas hasta tanto no se solucionen los problemas de depuración de la EDAR principal del núcleo urbano. Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Se debe garantizar que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

Deberá justificarse el cumplimiento del artículo 259 ter “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, de la Sección 4ª Bis “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (aprobado por R.D Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus posteriores modificaciones).

A nivel de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración) es necesaria la aportación de certificado o informe actualizado de la empresa gestora en el término municipal que asegure una gestión integral y sostenible del mismo así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías y nuevas demandas, a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	02/12/2021	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

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

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado, incluyendo las nuevas instalaciones para evitar problemas de inundabilidad asociados a la red de fluviales y pluviales.

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

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

Lo cual se informa para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	02/12/2021	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm7T9FST3GQRQ9RPXVRYTXJ9UNZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

**0. ANTECEDENTES:**

Con fecha 21 de septiembre de 2021, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (Cádiz)** y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

[2021-S 01.1\\_MP\\_PGOU\\_CLUBMED\\_EL\\_PUERTO\\_DE\\_SANTA\\_MARIA.zip](#)

<https://consigna.juntadeandalucia.es/9172dd2f7c826b981b8e2eb6eedcecb>

**2. OBJETO, ÁMBITO Y DETERMINACIONES:**

El objeto de esta Modificación Puntual, con carácter de Ordenación Pormenorizada es la consolidación urbanística del Suelo Urbano del Área, mediante la definición de su ordenación detallada.

El ámbito con una superficie de 83.848,46 m<sup>2</sup>, deriva del Proyecto de Reparcelación del PERI-ARI-01, instrumento que permitió la reorganización parcelaria del antiguo Club Mediterráneo del Plan General de 1992, estableciendo un uso pormenorizado de tipo terciario HOTELERO.

La presente Modificación Puntual pretende implementar en la Ordenación Pormenorizada los usos Residencial, Apartamento Turístico, Comercial, buscando reproducir la misma ordenación de usos con idéntica geometría.



Dada la derogación del PGOU de 2012, el de 1992, es en la actualidad el vigente y la Adaptación Parcial a LOUA del Plan General de 1992, aprobado en 2008, que no afecta a la ordenación de suelo .

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático  
11071 – Cádiz

T: 956006300  
[dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es](mailto:dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es)



Código Seguro De Verificación:	BY574W2X4NE5WA3YD5ZYDPBMHKFWKP	Fecha	18/11/2021
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	1/3





Los parámetros propuestos para el área son:

- CLASIFICACIÓN. Suelo Urbano Consolidado.
- CALIFICACIÓN Y USOS PREVISTOS. PGOU 1992: terciario hotelero.
- ORDENANZA. Ordenación directa, de aplicación la comercial CO-HO2.
- EDIFICABILIDAD. zona de Ordenanza CO-HO2, que establece una total de 0,70 m2t por cada m2s.

Determinaciones directas objeto de innovación:

- Se modifica la ordenación pormenorizada: nuevos usos además del terciario Hotelero.
- Se incorpora uso pormenorizado turístico de Apartamentos Turísticos.
- Se incorpora como nuevo uso pormenorizado Terciario-Comercial.
- Se incorpora el uso pormenorizado Residencial, conservando el uso global turístico.
- Se establecen ordenanzas de uso y edificatorias en congruencia con los nuevos usos previstos.

USO	Superficie	Edificabilidad	Unidades	ORDENANZA
Residencial	17.331,79 m2s	18.111,27 m2t	117	RES-CLUBMED
Turístico AT	11.399,99 m2s	10.298,56 m2t	131	CO-CLUBMED
Turístico H	13.035,74 m2s	7.891,62 m2t	201	THO-CLUBMED
Terciario Comercial	1.931,29 m2s	3.156,65 m2t		CO-CLUBMED


## 2. CONSIDERACIONES

El borrador de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ha eximido a dicha ARI, respecto a la reserva mínima del 30% de edificabilidad residencial para viviendas protegidas, en base a las siguientes consideraciones:

- La densidad propuesta según el artículo 10.1d de LOUA es "baja", menor de 15 viviendas por Ha.
- El uso característico y global es turístico, reconociéndose un ámbito fuera de las necesidades de la primera vivienda.
- La adaptación del PGOU 1992 a la LOUA define claramente en la zona un tejido residencial de "segunda residencia", no existiendo una población que viva estable y con necesidad de servicios (escolar, sanitario...) al tratarse de una zona suburbana dedicada históricamente a la vivienda libre.

De acuerdo con el artículo 10.1.A. b. LOUA ( Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), el Plan General de Ordenación Urbanística, podrá eximir total o parcialmente de la obligación de reserva de vivienda protegida a sectores ó áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, por su tipología ( vivienda unifamiliar aislada) no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas, siempre que el Plan prevea su compensación en el resto del municipio y asegure su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Código Seguro De Verificación:	BY574W2X4NE5WA3YD5ZYDPBMHKFWKP	Fecha	18/11/2021	
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	2/3	





### 3. CONCLUSIÓN

La documentación presentada para la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)**, constituye un borrador que deberá definirse para la Aprobación Inicial.

De acuerdo al artículo 32.1 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

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

Asimismo el artículo 10.4 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda establece que:

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

En consecuencia, de acuerdo a la legislación referenciada, **el informe sectorial en materia de vivienda se emitirá tras la Aprobación Inicial** de dicho instrumento de planeamiento.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Cádiz, a la fecha de la firma digital

VºBº JEFE SERVICIO DE VIVIENDA

POR LA OFICINA TÉCNICA

Código Seguro De Verificación:	BY574W2X4NE5WA3YD5ZYDPBMHKFWKP	Fecha	18/11/2021	
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	3/3	



## INFORME S/EL PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADO DEL P.G.O.U. DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DEL TERMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Documento 1 'RGE 25669 04-08-2021 (MOD PGOU)': ORDENACIÓN DETALLADA E INNOVACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN CLUB MEDITERRÁNEO. Versión 26/07/2021 12:30:49.

Documento 2 'DAE\_CLUBMED\_2021\_SEPT\_FDO': DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Septiembre de 2021

---

Ref.: PLC/FCC - Prevención y Control Ambiental  
Expte.: EAE S-11/2021  
Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada  
Fecha: 21/09/2021

---

El presente informe se emite a instancias del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL de la DELEGACIÓN TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CÁDIZ, oficio de referencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Su contenido se circunscribe esencialmente a la verificación del cumplimiento de la **normativa turística** aplicable, en particular:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (L. 13/11).
- Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros (DL. 13/20).
- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (D. 194/10).

Por el contrario, no se entrará a valorar las determinaciones y decisiones urbanísticas y ambientales que contiene el plan, por carecer de competencia sectorial, debiendo tenerse, además, en consideración que el Plan General de Turismo Sostenible<sup>1</sup> ha perdido la consideración de Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio en virtud del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

---

1 Decreto 218/2021, de 7 de septiembre, por el que se aprueba el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía META 2027.



FIRMADO POR	MARIA JESUS HERENCIA MONTAÑO	09/11/2021	PÁGINA 1/4
	MARIA DEL PILAR FERNANDEZ-MELERO ENRIQUEZ		
VERIFICACIÓN	KWMFJUX4NTYXC73CER2ABF36Z3U3X7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El plan prevé **usos alojativos** en tres de los sectores, de los cuales dos se destinan a alojamiento turístico reglado, Ordenanzas **THO-CLUBMED** y **TAT-CLUBMED**: uso hotelero y apartamento turístico, lo cual supone aproximadamente la mitad del total de la edificabilidad máxima de las tres áreas<sup>2</sup>.

USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	UNIDADES
Turístico Hotelero	THO-CLUBMED	13.035,74 m <sup>2</sup> s	7.891,62 m <sup>2</sup> t	201
Turístico Apartamento Turístico	TAT-CLUBMED	11.399,99 m <sup>2</sup> s	10.298,56 m <sup>2</sup> t	131
Residencial	RES-CLUBMED	17.331,79 m <sup>2</sup> s	18.111,27 m <sup>2</sup> t	117
Terciario Comercial	CO-CLUBMED	1.931,29 m <sup>2</sup> s	3.156,65 m <sup>2</sup> t	-

Como antecedente es relevante poner de manifiesto que el uso previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, de 1992, era terciario hotelero. Este Plan fué objeto de revisión en el 2012, sin embargo este instrumento ha sido declarado nulo por el TSJA en sentencia de 2019.

Con el Plan objeto de informe, se pretende implementar en la Ordenación Pormenorizada los usos Residencial, Apartamento Turístico, Comercial y el resto ya considerados en la gestión urbanística tramitada en el PERI-ARI-01 Club Med<sup>3</sup> que desarrollaba el Plan General de Ordenación Urbana de 2012, buscando reproducir con exactitud y precisión la misma ordenación de usos con idéntica geometría (p. 16 de la Memoria de Ordenación).

Por lo anterior, vistas la normativa turística aplicable y contenido del Plan, se **PROPONE** que el documento definitivo de la ORDENACIÓN DETALLADA E INNOVACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, Epígrafe 5. ORDENANZAS (pp. 28ss.), recoja las siguientes **determinaciones**:

#### Título 4. ZONAS DE ORDENANZA: CONDICIONES DE LOS USOS Y DE LAS EDIFICACIONES.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico que se ubiquen en los sectores THO-CLUBMED y TAT-CLUBMED deberán cumplir, respectivamente, las prescripciones contenidas en el **DL. 13/20** y **D. 194/10**, y sus modificaciones o normas que los sustituyan.
2. Las dependencias, servicios e instalaciones comunes exigibles por la ordenación turística a cada establecimiento de alojamiento turístico, en función de su tipo, grupo, modalidad y

<sup>2</sup> Pp. 16s. y 20s. de la Memoria de Ordenación.

<sup>3</sup> Publicado en abril de 2018.

FIRMADO POR	MARIA JESUS HERENCIA MONTAÑO	09/11/2021	PÁGINA 2/4
	MARIA DEL PILAR FERNANDEZ-MELERO ENRIQUEZ		
VERIFICACIÓN	KWMFJUX4NTYXC73CER2ABF36Z3U3X7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



categoría deben ubicarse ineludiblemente en la parcela respectiva, con las salvedades que los propios reglamentos fijen, y con las superficies mínimas que correspondan en función de su capacidad y categoría, no pudiéndose además compartir estos usos el establecimiento hotelero y el de apartamentos turísticos.

3. Respecto al **principio de unidad de explotación** que afecta a ambos establecimientos de alojamiento turísticos, insertar el artículo 41 de la L. 13/11:

1. Los establecimientos de alojamiento turístico serán gestionados bajo el principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a una única persona titular, sobre la que recae la responsabilidad administrativa derivada de su funcionamiento.

2. La unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular.

3. Son actuaciones contrarias al principio de unidad de explotación, quedando, en consecuencia, prohibidas:

a) Destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros.

b) La existencia de unidades de alojamiento, integrantes de la edificación a que se refiere el apartado 2 anterior, cuya explotación no corresponda a la empresa titular.

4. La empresa explotadora deberá poder acreditar fehacientemente ante la Administración turística, en los términos dispuestos reglamentariamente, la titularidad de la propiedad u otros títulos jurídicos que la habiliten para la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento que constituyen el establecimiento.

5. La vigencia de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía quedará condicionada al mantenimiento de las condiciones dispuestas en el presente artículo, pudiendo, en caso contrario, dar lugar a la modificación o revocación de la misma, previa audiencia de la persona interesada y mediante resolución motivada.

4. Respecto al **régimen de propiedad horizontal** o figuras afines, también respecto a ambos establecimientos de alojamiento turístico, insertar el artículo 42 de la L. 13/11:

1. En los supuestos en que se permita por el planeamiento urbanístico, los establecimientos de alojamiento turístico podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, estando sometidos en todo caso al cumplimiento del principio de unidad de explotación conforme a lo expresado en el artículo anterior.

2. Los establecimientos a los que se refiere el apartado anterior deben reunir las siguientes garantías:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal:

1. La afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento.

FIRMADO POR	MARIA JESUS HERENCIA MONTAÑO	09/11/2021	PÁGINA 3/4
	MARIA DEL PILAR FERNANDEZ-MELERO ENRIQUEZ		
VERIFICACIÓN	KWMFJUX4NTYXC73CER2ABF36Z3U3X7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



2. La cesión del uso de forma permanente a la empresa explotadora.

b) Cada una de las personas propietarias se comprometerá a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato cuya vigencia no será inferior a diez años.

3. En ningún caso las personas propietarias o cesionarias podrán darle un uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro destino.

#### Artículo 11. Zona de Ordenanza Apartamento Turístico TAT-CLUBMED.

5. Por imperativo del uso programado del suelo, el establecimiento de apartamentos turísticos a implantar en el Sector TAT-CLUBMED deberá adscribirse al **Grupo EDIFICIO/COMPLEJO** previsto en el art. 9º del D. 194/10.
6. Las unidades de alojamiento integrantes de los establecimientos de apartamentos turísticos estarán afectas a la prestación del servicio de alojamiento turístico, quedando **prohibido** destinar aquéllas a un **uso** distinto, como el **residencial**, bajo cualquier título y, expresamente, a la actividad de alquiler de vivienda (artº. 7º.3).
7. Caso de que el planeamiento y ordenanzas permita la **división horizontal** (con categoría mínima de tres llaves), las nuevas fincas registrales que resulten **no podrán ser coincidentes con una unidad de alojamiento**, y en el Registro de la Propiedad se hará constar, mediante nota marginal, la limitación del derecho de uso, en su caso, que recaerá sobre cada unidad de alojamiento en favor de la empresa explotadora así como el período por el que queda sujeta a uso turístico (art. 12º).

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Cádiz, en la fecha acreditada al pie  
**Pilar Fernández-Melero Enríquez**  
**JEFA DE SERVICIO DE TURISMO**

Vº Bº  
**María Jesús Herencia Montaña**  
**DELEGADA TERRITORIAL**

FIRMADO POR	MARIA JESUS HERENCIA MONTAÑO	09/11/2021	PÁGINA 4/4
	MARIA DEL PILAR FERNANDEZ-MELERO ENRIQUEZ		
VERIFICACIÓN	KWMFJUX4NTYXC73CER2ABF36Z3U3X7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María**

CIF G11056249 - Teléfono: 956873002

[puertosantamaria@ecologistasenaccion.org](mailto:puertosantamaria@ecologistasenaccion.org)

[www.nodo50.org/ecologistas.puerto](http://www.nodo50.org/ecologistas.puerto)

El Puerto a 1 de Diciembre de 2021

## **A la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible**

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, en relación con el PLAN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADO DEL PGOU DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, presentan las siguientes sugerencias e información de carácter ambiental para que sean tenidas en cuenta para la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

### **1.- Antecedentes**

Esta modificación del PGOU a la carta pretende exclusivamente incorporar al PGOU de 1992 las determinaciones de ordenación del PGOU de 2012 que fue anulado por carecer de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). La propuesta que se pretende aprobar es la misma que la del Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 "Club Mediterráneo".


Se pretende, además, no tener que motivar ni justificar esta propuesta, aduciendo que ya fue aprobada y está a medio ejecutar, cuando dicho Plan ha decaído al hacerlo el PGOU, y todo plan urbanístico, y sus revisiones y modificaciones, tiene que estar debidamente motivado y justificado, y someterlo a un análisis comparativo de alternativas.

En las alegaciones que presentó ecologistas en Acción a dicho Plan Especial de Reforma Interior ya advertimos de la necesidad de someterlo a EAE, lo que fue desestimado por el ayuntamiento y por la propia Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible, en una clara y consciente vulneración de la legislación vigente sobre evaluación ambiental de planes y programas, y las reiteradas sentencias del Tribunal Supremo (TS). Al final se tuvo que someter a dicho procedimiento de EAE.

**Sugerencia 1:** El hecho de que parte de la urbanización propuesta como modificación del PGOU esté ya ejecutada no puede justificar la misma, pues se hizo en base a un PGOU declarado ilegal y anulado por los tribunales por carecer de EAE.

### **2.- Una modificación especulativa que sólo pretende un nuevo desarrollo residencial en primera línea de playa**

1

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

Esa modificación del PGOU no puede hacerse al margen del análisis del desarrollo del PGOU de El Puerto en vigor. Al no haberse sometido dicho PGOU a ningún procedimiento de evaluación ambiental, esta modificación del PGOU plan plantea un uso residencial y comercial en una de las escasas zonas de primera línea del litoral de El Puerto que quedan actualmente sin construir sin justificación de ningún tipo, más allá del lucro de una importante empresa privada. Y se hace pretende no tener que justificar la necesidad de estas nuevas viviendas y zona comercial en una zona del litoral colmatado de segundas residencias y en un municipio con cientos de viviendas vacías, y con un claro déficit de instalaciones hoteleras en zonas de playa.

Por tanto, esta modificación del PGOU ni motiva ni justifica la necesidad de construir en El Puerto 117 nuevas viviendas, la mayoría de segunda residencia, 131 apartamentos turísticos, y una zona comercial. Habría que destacar que no es la primera vez que se pretende modificar el PGOU para cambiar usos hoteleros en usos residenciales directos (viviendas) o encubiertos (apartamentos turísticos). Así ha ocurrido en la urbanización Islas de Vistahermosa (Campo de golf Vistahermosa 2), Puerto Sherry, El Caballo Blanco y Bahía Blanca.

La clasificación que establece el actual PGOU para el ámbito objeto de innovación de los terrenos del antiguo Club Mediterráneo es un uso de tipo terciario hotelero. Lo que se pretende con la modificación del PGOU es destinar la mayor parte de la edificabilidad a otros usos más lucrativos y generadores de menos empleo y actividad económica. Así, la nueva ordenación propone la siguiente distribución de usos:

**1. Uso residencial. 45,9% edificabilidad.**

Para el uso residencial se proyectan 117 viviendas (31% del sector), con una tipología de edificación plurifamiliar en ordenación abierta con una altura de 4 plantas (B+III).

**2. Uso hotelero. 20% edificabilidad.**

Se destinan el 25% del sector en la parte noreste del sector, dónde anteriormente se ubicaba el edificio principal del Club Mediterráneo. El edificio será de 4 plantas (B+3) y 201 plazas hoteleras.

**3. Uso Apartamentos turísticos. 26,1% edificabilidad.**


El 22 % de la superficie del sector se destina a apartamentos turísticos dónde anteriormente se ubicaba también este tipo de uso. La altura de edificación será de 4 plantas (B+3) y se planifican un total de 131 apartamentos turísticos.

**4. Uso terciario-comercial. 8% edificabilidad.**

Asociada a la zona hotelera, en dos partes diferenciadas.

**Sugerencia 2:** cambiar un suelo terciario–hotelero a residencial, es seguir el camino inverso al que recomiendan todos los expertos en turismo: aumentar el turismo de alojamiento y la actividad terciaria y restringir el desarrollo residencial, que genera sólo empleo en la fase de construcción y provoca unos impactos y unas hipotecas al municipio insostenibles a medio y largo plazo.

**Sugerencia 3:** Esta modificación del PGOU pretende cambiar el actual uso exclusivamente hotelero, a uso residencial, de apartamentos turísticos, y comercial. De una edificabilidad 100% hotelera, se baja a un 20%, y de una edificabilidad del 0% para usos comerciales, residencial y de apartamentos, se sube a un 80%. Este es el único objetivo de la

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

modificación, sin que se justifique la necesidad de esos nuevos usos, ni la mejora que supone para el municipio.

**Sugerencia 4:** Un nuevo centro comercial aislado del casco urbano supondrá un nuevo mazazo al comercio del casco histórico, ya muy deteriorado, y un sobredimensionamiento de centros comerciales.

**Sugerencia 5:** Esta dispersión de viviendas y centros comerciales atenta contra el concepto de ciudad compacta mediterránea, provocando más movilidad, más emisiones de gases de efecto invernadero, y más consumo de energía y recursos como el agua y suelo. De hecho, paralela a esta modificación del PGOU, la misma empresa promotora está tramitando otra para adecuar las vías de acceso al aumento de tráfico que se prevé con estos nuevos usos residenciales y comerciales.

**Sugerencia 6:** Es urgente una revisión del PGOU para reducir los sobredimensionados suelos residenciales y garantizar suficiente oferta de suelo para usos hoteleros que potencien la economía del municipio.

### 3.- El fraude de las alternativas

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.

En el Documento Ambiental Estratégico se indica que *“Durante el desarrollo algunas reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales, se han planteado y estudiado las posibilidades de ordenación, todas ellas sobre la base de lo que se establece el PGOU habiéndose considerado la que desarrolla el presente documento como la que mejor enlaza con los desarrollos contiguos y en cumplimiento de todas las consideraciones que emanan del PGOU como normativa de rango superior.*


*Es importante señalar que al tratarse de suelo urbano consolidado, el margen de planificación respecto a lo establecido en el PGOU es muy limitado, por lo que no es posible considerar alternativas con diferencias muy significativas al margen de la alternativa cero. No obstante, durante el desarrollo algunas reuniones mantenidas con los técnicos municipales se han planteado y estudiado diferentes posibilidades de ordenación, todas ellas sobre la base de lo que se establece el PGOU”.*

Las alternativas que se plantean como mero trámite son:

*“ALTERNATIVA 0.*

*En la actualidad y tal y como se documenta en los puntos anteriores, el sector se encuentra perfectamente delimitado y cerrado. Además, hay que tener en cuenta la ejecución de la Fase 1 del Plan Especial de Reforma Interior ARI-01, de forma que se han realizado algunas obras recientes, básicamente en relación a la urbanización, así como la demolición de edificios.*

*En cuanto a la distribución de los usos actuales, se considera que el impacto de varios edificios es muy elevado sobre el elemento dunar central existente, con especial relevancia en el edificio central del comedor-recepción que corta e interrumpe el elemento arenoso existente alterando fuertemente la geomorfología y hábitats de dicha zona*

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

*ALTERNATIVA 1: Usos permutados, ubicando el residencial en primera línea y los turísticos en segunda. Se trata de una alternativa similar a la ordenada, pero con los usos permutados, ubicando el residencial en primera línea y los turísticos en segunda. Esta fórmula reduciría posibilidades para los usos turísticos y comerciales, que son los que se quieren potenciar respecto al uso residencial.*

*ALTERNATIVA 2: Final, la ordenada.*


*Se trata de la alternativa que prácticamente recoge el PGOU con algunos pequeños matices, dónde se planifican usos turísticos, comerciales y residenciales respetando al máximo (sin tocar) las zonas verdes con mayor valor ecológico”.*

En ningún momento se analizan las opciones de alternativas de ubicación de nuevas viviendas, que en este caso son evidentes y constan en las sugerencias y alegaciones que viene presentando Ecologistas en Acción a todos los desarrollos especulativos en el municipio de El Puerto de Santa María, sin que esa Delegación Territorial, en los procedimientos de evaluación ambiental de dichos planes, se digne aceptar, vulnerando gravemente su obligación de analizar las alternativas.

La prioridad del municipio no es la construcción de más segundas residencias en primera línea de playa, sino construir viviendas de protección oficial (VPO) que satisfaga las necesidades sociales, y se cumpla con el mandato del artículo 147 de la Constitución.

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, sin necesidad de modificar usos de suelos hoteleros a residenciales, se puede 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 Flora está dividida en dos sectores. El Plan Parcial del Sector 1 se aprobó el 4 de junio de 2009; del Plan Parcial del Sector 2 se acaba de aprobar el IAE favorable, lo que abre las puertas a su aprobación y desarrollo. Desde 2009 sólo se han construido algunos equipamientos (colegio y Centro de Salud) pero ni una sola vivienda de las 3.360 previstas, 2.409 de VPO. Por su ubicación, colindante con el casco urbano, y su titularidad pública, que elimina las tentaciones especulativas, La Florida debería haber sido la prioridad en el desarrollo urbanístico de la ciudad. Pero, desgraciadamente, el ayuntamiento se ha lanzado a una expansión injustificada fomentando el desarrollo de zonas que se incluyeron en el PGOU como suelos urbanizables por intereses especulativos de las empresas promotoras, que adquirieron suelo a bajo precio en la periferia del municipio para su posterior reclasificación. 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.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

- “Las Marías”, también colindante con el casco urbano, están prevista 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 7:** el análisis de alternativas es un fraude, al partirse de que hay que seguir con la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior del PGOU anulado.

**Sugerencia 8:** no es de recibo que por toda justificación de la alternativa seleccionada se argumente que se ha abordado en “en *algunas reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales*”.

**Sugerencia 9:** en el análisis de alternativas hay que partir de las necesidades de viviendas, apartamentos turísticos y zonas comerciales del municipio, y hacer un análisis comparativo de las zonas más adecuadas para su ubicación.

**Sugerencia 10:** No se analiza la alternativa de mantener los usos exclusivamente hoteleros, modificando la ubicación de los edificios para no afectar a las zonas forestales.

#### 4.- Contra el hormigonado del frente litoral y por su esponjamiento

Esta urbanización pretende colmatar una de las dos zonas sin edificar existentes en la costa oeste de El Puerto de Santa María. La otra es La China, estando actualmente también en fase de EAE su desarrollo urbanístico.


Como medidas de compensación de la gran pérdida de terrenos forestales que ha tenido lugar en la costa oeste de El Puerto de Santa María en las tres últimas décadas, entendemos que hay que invertir el proceso, procediendo a desclasificar terrenos urbanos y urbanizables que tengan interés forestal, a no urbanizables, para garantizar su conservación y revalorizar estética y paisajísticamente estas zonas. O, en su caso, reducir edificabilidades y promover los usos menos consuntivos de suelo. Esta operación sería todo un ejemplo del nuevo urbanismo que necesita nuestro municipio. Hay que potenciar una política de esponjamiento del frente litoral. En algunos municipios, como Calviá, se abordaron incluso planes de eliminación de edificaciones en primera línea de playa para “esponjar” el frente litoral y aumentar su valor ecológico, su atractivo turístico y la calidad de vida de estas ciudades. En el Puerto estamos a tiempo de no cometer estos errores y no terminar por construir la totalidad del frente litoral, aplicando una política preventiva que es menos costosa y más eficiente. Para conseguir estos objetivos, hemos venido proponiendo la desclasificación de la finca la China como suelo urbano, y la reducción de la construcción del Club Mediterráneo a una instalación hotelera.

**Sugerencia 11:** hay que impedir la colmatación por construcciones de la costa oeste de El Puerto de Santa María, manteniendo las escasas zonas sin edificar, o reduciendo la edificabilidad sin usos residenciales.

#### 5.- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se plantean como objetivos del Plan de Participación:

- Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de planeamiento.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos al territorio por los ciudadanos mediante diversas metodologías.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de la participación.


Y se asegura que *“el Plan de Participación Pública garantizará eficazmente la participación ciudadana en el análisis perceptivo de todos los elementos del territorio que han de estudiarse para realizar las futuras propuestas de ordenación urbanística. Éste pretende consensuar una visión de futuro del ámbito municipal. La información, la formación, la creación de espacios para la deliberación y la propuesta son las tres vías trazadas para la construcción de esa visión participada. La creación de espacios donde coincidan diferentes sectores de la vida local que habitualmente no confrontan sensibilidades e ideas. Espacios donde la sociedad civil, los sectores económicos y profesionales, la ciudadanía asociada y los grupos políticos deliberen, debatan y se llegue a un acuerdo con respecto a las propuestas para lograr un desarrollo coherente en el municipio”*.

**Sugerencia 12:** este ambicioso Plan de información y participación ciudadana es el mismo que incluyó el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-01 “Club Mediterráneo”, y que nunca se ejecutó. La “participación” en este Plan Especial se limitó al preceptivo e insuficiente anuncio en el BOP, y a incluir el texto del Plan especial en la web municipal. Esto demuestra la falta de interés de la empresa promotora porque la ciudadanía esté informada y participe en el diseño de futuro de esta zona, y la falta de seguimiento por parte de las administraciones -Delegación de Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía y Ayuntamiento-, en la ejecución del mismo.

**Sugerencia 13:** Un Plan de participación debe garantizar:

- Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de planeamiento
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado
- Identificar los valores atribuidos por los ciudadanos mediante diversas metodologías
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación
- Creación de espacios de participación donde coincidan diferentes sectores de la vida local que tengan diversas visiones sobre el desarrollo urbanístico y turístico.

POR TODO LO EXPUESTO EN ESTE DOCUMENTO DE SUGERENCIAS A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADO DEL PGOU DEL 1992 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CLUB MEDITERRÁNEO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA,

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

**SOLICITAMOS:**

1. Que teniendo por presentado este escrito, se dignen a admitirlo, tengan por efectuadas las alegaciones que en el mismo se contienen y sean tenidas en cuenta para la emisión del Informe Ambiental Estratégico.
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 sólo responde a los intereses lucrativos de una empresa, y provocará el aumento de los impactos ambientales en relación con la ordenación vigente, reducirá la generación de empleo y actividad económica, y necesitará de nuevas vías de acceso para la nueva urbanización y centro comercial previsto.

Firmado por 05610978J JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA (R: G11056249) el día 01/12/2021 con un certificado emitido por AC Representación

Firmado por RICOY FERNANDEZ JOSE JAVIER - 09721387T el día 01/12/2021 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		01/12/2021 17:42	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	PECLAA865AD6B40D8CB46E569D76BB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
