

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG- 30 “VALDEAZAHARES” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).**

Nº Expediente: EAE-S/23/2017

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

**1.OBJETO**

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 27/07/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 30 “VALDEAZAHARES” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

**2.MARCO NORMATIVO**

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

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



Código:640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k	PÁGINA	1/8

procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-30 “VALDEAZAHARES” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

### 3. TRAMITACIÓN

En fecha 30 de junio de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 30 “VALDEAZAHARES”, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

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

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 21 de julio de 2017, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 30 “VALDEAZAHARES”.

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

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.



Código:640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRncG4k. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRncG4k	PÁGINA	2/8

<b>Consultas efectuadas</b>		<b>Fecha de consulta</b>	<b>Fecha de respuesta</b>
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda y Carreteras)		21/07/2017	12/09/2017
Ecologistas en Acción		21/07/2017	-
AGADEN		21/07/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv. Gestión del Medio Natural	21/07/2017	25/09/2017

**4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) delimita el Área de regularización ARG-30 (Valdezahares), con una superficie total de 68.134 m<sup>2</sup>, la cual alberga 89 parcelas, de las cuales 80 poseen edificaciones existentes. Se encuentra situada al oeste del municipio, dentro del área de reparto urbanístico AR-SUNC-31 y lindando con la carretera A-491. El Área de regularización ARG-30 (Valdezahares) está clasificado como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y su uso característico es el de Vivienda unifamiliar aislada.

El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) se aprobó definitivamente de manera parcial a reserva de simple subsanación, por orden de 21 de Febrero de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (BOJA num. 46, de 7 de marzo de 2012).

La realización del presente Plan Especial tiene por objeto el establecimiento y la ordenación del Suelo Urbano No Consolidado de carácter residencial el área ARG-30 "Valdezahares.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el P.G.O.U. para el Área ARG-30 es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con un ámbito de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales -llamadas a dar cobertura las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

Esta caracterización motiva la exención de localizar reservas dotacionales en el interior del Área. No obstante, al encontrarse afectada por la línea de no edificación de la carretera A-491, el PGOU opta por diferir su ordenación pormenorizada a la formulación de un Plan Especial con la finalidad de acometer de manera particularizada la solución a esta problemática dada la posibilidad que existe de promover su disminución conforme a lo



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

Código:640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRncG4k. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRncG4k	PÁGINA	3/8

regulado en el artículo 56.4 de la Ley 8/2.001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía por entender que podrían concurrir las circunstancias especiales a las que se refiere el citado artículo.

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

1.- El desarrollo urbanístico previsto deberá poner en valor el entorno residencial y urbanístico en el que se ubica, adaptándose a su contexto y facilitando la comprensión del lugar.

2.- El desarrollo urbanístico previsto deberá servir, a su vez, para mejorar la calidad urbana del núcleo urbano consolidado y las condiciones de vida de los actuales residentes del mismo.

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

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

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

- Proponer la reducción de las franjas de afecciones existentes en la actualidad con respecto a la autovía A-491 de reciente ampliación.

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

## 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

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



Código:640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	640xu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k	PÁGINA	4/8

**5.1. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.**

De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 25 de septiembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I, este Plan no supone afecciones a montes públicos, georrecurso, ecosistemas o taxones amenazados o de especial interés, por lo que no existe inconveniente en que prosiga la tramitación del Plan.

**5.2. EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz, de fecha 12 de septiembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I.

**5.3. EN MATERIA DE CARRETERAS.**

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz, de fecha 12 de septiembre de 2017, que se adjunta en el Anexo I.

**6. PRONUNCIAMIENTO**

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



Código:64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k	PÁGINA	5/8

**DETERMINA**

Que el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG- 30 “VALDEAZAHARES” en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

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

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

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

**EL DELEGADO TERRITORIAL**

**ÁNGEL ACUÑA RACERO**



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

Código:64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k	PÁGINA	6/8

**ANEXO I.- Relación de Informes recibidos**

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Carreteras.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Vivienda.



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

Código:64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k	PÁGINA	7/8



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

Código:64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	24/10/2017
ID. FIRMA	64oxu938FXUYJDzppuiUx/2iRNcG4k	PÁGINA	8/8

Ntra. Ref.:	158/SGMN/17	Fecha:	21/09/2017
Su. Ref.:	EAES 23/2017		
ASUNTO:	PERI ARG-30 Valdeazahares		
Remitente:	Servicio de Gestión del Medio Natural. Dpto. Geo y Biodiversidad		
Destinatario:	Servicio de Protección Ambiental. Dpto. de Prevención y Control		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este Servicio en que se continúe su tramitación toda vez que la modificación puntual propuesta no supone afecciones a montes públicos, georrecursos, ecosistemas o taxones amenazados o de especial interés.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO  
GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD,  
Fdo.: José Manuel López Vázquez

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

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:640xu821PFIRMAE15VRimvklfZ1HE7. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL LÓPEZ VÁZQUEZ	FECHA	25/09/2017
	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE		
ID. FIRMA	640xu821PFIRMAE15VRimvklfZ1HE7	PÁGINA	1/1

PA



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

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta  
Cádiz

Fecha: 08 de septiembre de 2017

Ref.: Secretaría General

Asunto: **Plan especial de Reforma Interior (PERI) ARG-30 "Valdeazahares" en El Puerto de Santa María**

ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-30 "VALDEAZAHARES" EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Con fecha 26 de julio de 2017 tuvo entrada en esta delegación territorial una solicitud sobre posibles incidencias con respecto al asunto de referencia.

Le adjuntamos los informes elaborados por los Servicios de Vivienda y Carreteras.

EL DELEGADO TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA

Fdo.: Federico Fernández Ruiz-Henestrosa



**INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS**

**ASUNTO:** EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL PLAN REFORMA INTERIOR ARG-30  
" VALDEAZAHARES " EN EL MUNICIPIO DEL PUERTO DE SANTA MARÍA.

En relación al asunto, y una vez analizada la documentación presentada, este Servicio informa lo siguiente:

- El Plan Especial plantea una modificación de las zonas de afección de la carretera A-491, y en particular de las de Servidumbre, Afección y No edificación, al quedar muchas parcelas y viviendas actualmente existente dentro de estas zonas y por tanto fuera de ordenación. Propone una zona de Servidumbre, Afección y No edificación única de doce metros ( 12 m) de anchura a partir de la Arista Exterior de la calzada.
- Proponen asimismo que el Ayuntamiento tramite la modificación de estas zonas citadas ante la Consejería de Fomento y Vivienda, al tratarse de una problemática común a todas las urbanizaciones colindantes con la carretera A-491 y estimarla por tanto de interés general.

Por tanto, y hasta que no se hayan modificado las zonas de Servidumbre, Afección y No Edificación de la carretera A-491, este Servicio informa DESFAVORABLEMENTE el "Plan de Reforma Interior ( PERI) ARG.30 VALDEAZAHARES del municipio de El Puerto de Santa María ".

Cádiz, a 31 de agosto de 2017

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Edo.: Alberto Bas Dutor



### **CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-30 "VALDEAZAHARES" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

#### **Antecedentes:**

Con fecha 26 de julio de 2017, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-30 "VALDEAZAHARES" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

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

E.A.E. s – 23.17 P.E.R.I. ARG-30 VALDEAZAHARES, EI PTO. DE STA..MARIA.7z

<https://consigna.juntadeandalucia.es/4f95677bf64936a2e4359e3fd0768d8>

#### **1. Ámbito, objeto y determinaciones urbanísticas del Plan Especial ARG-30 "VALDEAZAHARES":**



### Ámbito:

El Área de regularización ARG-30 VALDEAZAHAES, situada al oeste del municipio, supone una área residencial diseminada, de tipología unifamiliar aislada completamente consolidada, dentro del área de reparto urbanístico AR-SUNC-31 y lindando con la carretera A-491.

El ámbito descrito en la ficha de planeamiento del Plan General incluye 54 fincas registrales del Registro de la Propiedad nº 1 de El Puerto de Santa María. La superficie total del área según el PGOU es de 68.134 m<sup>2</sup>. La delimitación de la Unidad de Ejecución es coincidente con la Actuación Integrada, y es la reflejada en el plano Topográfico de delimitación del ámbito de ordenación y cuenta con una superficie de 67.812 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior a la del PGOU.

### Objeto:

El objetivo urbanístico fundamental para el área es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas que garanticen su correcta integración en la malla urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad.

En este ámbito, el grado de ocupación por edificaciones es de 80 viviendas sobre 89 viviendas previstas por el PGOU ( 89,88%), es decir, el nivel de consolidación edificatoria roza el 90%. La reducida superficie de las parcelas libres de edificación así como la dispersión del suelo vacante, justifican la exención de reserva dotacional dentro del mismo según contempla la LOUA y el vigente PGOU.

### Determinaciones urbanísticas del Plan Especial PERI ARG-30 "VALDEAZAHARES":

	DATOS S/FICHA DEL PGOU	DATOS RESULTANTES DE LA ADAPTACIÓN A LA MEDICIÓN REAL DEL SECTOR , CON CRITERIO DE PROPORCIONALIDAD
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
Superficie de al A.R.G.	68.134	67.812
Factor de adaptación según medición real del sector		0,99527402
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,217	0,217 - Se mantiene igual al ser un ratio por superficie, por lo que no a lugar a la adaptación del valor
<b>Densidad (Viv/has)</b>	<b>13,06</b>	13,06- Se mantiene igual al ser un ratio por superficie, por lo que no a lugar a la adaptación del valor
Nº máximo de viviendas	89	89
Nº de viviendas existentes	80	Idem anterior
Máxima edificabilidad	14.807	14.737
Máxima edificabilidad residencial	14.807	14.737
Edificabilidad vinculada a edificaciones existentes	13.421	13.421 - Se mantiene igual al ser un dato existente no proporcionable
Edificabilidad vinculada a nuevas edificaciones	1.386	1.379
Mínima edificabilidad terciaria	0	0

La ordenación pormenorizada del Area con los Usos globales y superficies resultantes:

ARG-30						
Superficie					67.812 m2s	
USOS	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD		parcela	datos	
		mínima	máxima		Superficie	Nº viv.
RESIDENCIAL	UAS		14.737 m2t		67.812 m2s	95 viv.
COMERCIAL COMPATIBLE			-			
HOTELERO			-			
VIVIENDA PROTEGIDA			-			
		EDIFICABILIDAD TOTAL		14.737m2t		
		TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS		95 viv.		
		TOTAL VIVIENDAS/HECTAREA		14,59 viv/Ha		
CESIONES DE SUELO						
DOTACIONAL SIPS						
ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS						
SUPERFICIE DE VIARIO					9.293 m2s	
SUPERFICIE ESTRICTA APARCAMIENTO PUBLICO SR( en viales)					953,46m2s	
nº plazas aparcamiento públicas en viales					95 plazas	
nº plazas aparcamiento privadas en parcelas					95 plazas	
TOTAL Nº PLAZAS APARCAMIENTO					190 plazas	

**2. Valoración del contenido del PERI ARG-30 “VALDEAZAHARES”: En cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002.**

El artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 determina que Los Plan Generales de Ordenación Urbanística establecerán en todos los Municipios, *“En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio”*, también reflejado en el artículo 10.2 de la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

En base a que la densidad de viviendas establecida en el documento de **14,59 Viv/Ha < 15 viv/Ha** y su tipología unifamiliar aislada, no acorde con la vivienda protegida, el sector estaría exento de acuerdo con el mismo artículo de la Ley que explícitamente establece que *“El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad”*.



En este sentido el PGOU de El Puerto de Santa María no prevé la **reserva de suelo para viviendas de protección oficial en las áreas de regularización**. La justificación se basa en que *"En efecto, el desarrollo reglado de un volumen residencial similar al que ofrecen las Áreas de Regularización debería haber aportado a la ciudad un techo edificable destinado a este tipo de vivienda de, aproximadamente, 253.920 m2. En cualquier caso, y dado que para el cómputo de la **edificabilidad destinada a vivienda protegida** se detrae el techo edificable vinculado a las viviendas existentes en estos asentamientos, el "déficit legal" que incorporan asciende a 46.211,70 m2 de techo edificable, que habrán de ser compensados en otras áreas y sectores, principalmente del suelo urbanizable sectorizado."* *"dado que para el cómputo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida se detrae el techo edificable vinculado a las viviendas existentes en estos asentamientos, el "déficit legal" que incorporan asciende a 46.211,70 m2 de techo edificable, que **habrán de ser compensados en otras áreas y sectores, principalmente del suelo urbanizable sectorizado.**"*

En consecuencia, el propio PGOU, exime de **la obligación de reserva del 30 % de vivienda protegida** al PERI ARG-30 "VALDEAZAHARES" debido a la reducida existencia de suelo vacante y a su dispersión.

Queda por tanto garantizar por parte del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que está redactando en la actualidad, que la reserva del 30 % del PERI ARG-30 "VALDEAZAHARES", ha sido compensado en otras áreas y sectores de Uso Residencial del municipio.

**Conclusión:**

Del análisis de la documentación presentada relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-30 "VALDEAZAHARES" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se concluye, que de acuerdo con el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el ámbito está exento de la reserva legal de vivienda protegida, por lo que se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Cádiz, a 08 de septiembre de 2017

Por la oficina técnica

Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez



Fdo: María Rosa Navarro Ariza  
Arquitecta