

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/19/2018

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1.OBJETO

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 25/07/2018, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2" 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



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

Código:640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	1/7

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

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 19 de julio de 2018, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2", en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

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

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 25 de julio de 2018, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2".

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:640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	2/7

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda)		25/07/2018	26/09/2018
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte (Cultura)		25/07/2018	10/10/2018
Ecologistas en Acción		25/07/2018	17/09/2018
AGADEN		25/07/2018	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Sv. Dominio Público Hidráulico	26/07/2018	25/02/2019

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial se localizan en el Puerto de Santa María en una línea trasera respecto de las playas y alejado del casco histórico en la zona de crecimiento de la ciudad hacia el término municipal de Rota.

Los límites del sector quedan delimitados al norte con el camino de la Higuera del Tío Prieto, al Este con parcelas en uso y solares urbanos no consolidados de Cantarrana (Urbanización Los Tres Pinos). Al Sur con La Higuera del Tío Gilito. Al Oeste con la zona de sistemas generales futuros (viales y parques) a través de la calle interior y de borde que cierra y une ambas hijuelas ya citadas. El acceso se puede realizar por el norte por la Higuera del Tío Prieto o por el sur por la CA-603 que continua con la Higuera de Montellano.

El Sector ARG 29 (Suelo Urbano no consolidado) cuenta con una superficie de 126.592,59 m² de uso residencial tras la incorporación mediante una modificación puntual del PGOU de las parcelas 65, 70A y 70B, procedentes del sector SUNC-01 Cantarranas, y que suman una superficie de 1.869,59 m², con una edificabilidad de 0,2 m²t/m²s y una densidad de 14,93 viviendas/Ha. Siendo el número máximo de viviendas 189.

Los objetivos que establece el PGOU para el desarrollo de esta área son promover la regularización de ocupaciones irregulares de 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 ámbitos 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 a las carencias existentes- en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. La ordenación pormenorizada debe posibilitar la colmatación residencial del escaso suelo vacante existente.



Código:640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	3/7

Este Plan Especial establece la ordenación urbanística pormenorizada de los suelos de esta zona del municipio clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, redefiniendo la parcelación, mejorando sustancialmente la red de infraestructuras, eliminando barreras arquitectónicas, redimensionando viarios etc, de manera que se integre en la malla urbana como Suelo Urbano consolidado.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

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

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

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

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 25 de febrero de 2019, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

5.2. EN MATERIA DE CULTURA.

De acuerdo a lo manifestado en el informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz, de fecha 10 de octubre de 2018, que se adjunta en el Anexo I, en los terrenos objeto del Plan Especial no consta la existencia de restos arqueológicos ni ni otros elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que no procede establecer en principio ninguna cautela en la fase previa de ejecución de cualquier tipo de obra que implique remociones del terreno. No obstante, en el caso de hallazgo arqueológico casual por cualquier circunstancia, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	4/7

5.3. EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

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

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

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

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

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito de la asociación Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María, recibido en fecha 17 de septiembre de 2018, que se adjunta en el Anexo I, teniendo en cuenta que algunas de ellas constituyen condiciones de obligado cumplimiento en el antedicho informe en materia de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua; no obstante, no existe afección a vías pecuarias.



Código:640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	640xu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	5/7

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 Agricultura, Ganadería, Pesca y 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 ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2" 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 opongán 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 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 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

DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN

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

Código:64oxu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	64oxu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	6/7

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

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



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

Código:64oxu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	21/03/2019
ID. FIRMA	64oxu84408FYUDJXAq/BDuqfbQp4rv	PÁGINA	7/7

Nº Ref.: CA 11027/E/18024	Fecha: 15 de Febrero de 2019
----------------------------------	-------------------------------------

ASUNTO :	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UNIDAD ARG-29 “ALMENDROS 2” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)
Remitente:	SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario:	SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Especial de Reforma Interior Unidad ARG-29 “ALMENDROS 2” del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María y una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María actualmente en vigor, fue aprobado definitivamente en el año 2013 y publicado en el BOJA con fecha 3 de diciembre de 2013.

SEGUNDO.- Con fecha 25 de Julio de 2018 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Reforma Interior Unidad ARG-29 “ALMENDROS 2” del Plan General de Ordenación Urbanística en el Término Municipal de El Puerto de Santa María. La documentación, presentada consta de Borrador del Plan Especial y Documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada correspondiente a dicho Plan Especial.

OBJETO y ÁMBITO del Plan Especial de Reforma Interior Unidad ARG-29 “ALMENDROS 2”:

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior es establecer la ordenación urbanística pormenorizada de los suelos de esta zona del municipio, clasificada como suelo urbano no consolidado, y dotar de infraestructuras urbanas básicas a estas áreas (ARG), eliminando los impactos ambientales que su desarrollo incontrolado está produciendo.

El sector cuenta con una superficie total de 126.438 m² según el Plan General de Ordenación Urbanística y el número máximo de viviendas que puede albergar es de 189 unidades. Los límites del sector son al norte el camino de la Hijuela del Tío Prieto, al Este con parcelas en uso y solares urbanos no consolidados de Cantarrana

COMUNICACIÓN INTERIOR

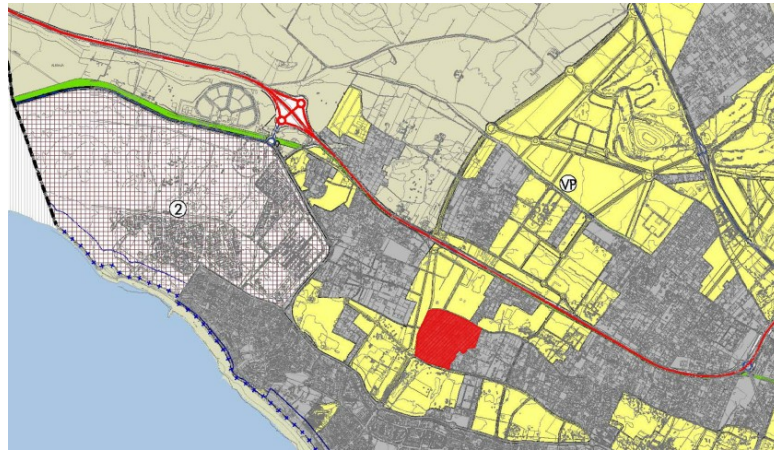
Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código:640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	25/02/2019
ID. FIRMA	640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC	PÁGINA	1/5

(Urbanización Los Tres Pinos), al sur con la Hijuela del Río Gilito y al oeste con la zona de sistemas generales futuros (viales y parques) a través de la calle interior y de borde que cierra y une ambas hijuelas ya citadas.

En el ámbito del Plan Especial no existen equipamientos y con respecto a las infraestructuras son mínimas y con obras paralizadas y parcheadas que se han de recoger en el Proyecto de Urbanización para tratar de reaprovecharlas en la medida que sea legal y técnicamente posible, en el afán de abaratar los costes finales de la operación reurbanizadora.



Situación del Sector



Ámbito del Área ARG-29 "ALMENDROS 2"



INFORME

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	25/02/2019
ID. FIRMA	640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC	PÁGINA	2/5

Se valoran los documentos aportados: Borrador del Plan Especial y Documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y Planos correspondiente a dicho Plan Especial.

En base a lo anterior, es conveniente considerar lo expuesto a continuación en materia de aguas:

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

No hay afección al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre, Zonas de Policía y Zonas Inundables asociadas. En relación con las masas de aguas subterráneas, el sector podría afectar al Acuífero Puerto de Santa María, perteneciente a la Unidad Hidrológica UH05.58 conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate.

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

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

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

2. Respeto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos

No existe afección en relación a la disponibilidad de recursos hídricos.

3. Respeto al Ciclo Integral del Agua.

En el documento presentado para evaluar, concretamente en el apartado dedicado al ABASTECIMIENTO. POZOS. RIEGOS. en el ámbito de desarrollo, se expone:

“No nos consta la existencia de pozos ni legales ni ilegales.

Reciben el agua de red pública de APEMSA, con conexiones individuales de diferentes épocas, todos los vecinos que tienen la residencia habitual allí. Se pretende aprovechar la red existente en la medida de lo posible con refuerzos y con actuaciones en conexiones y pasos. No existe riego en las calles y no consta como se resuelve en el interior de cada parcela. Se regulará.”

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	25/02/2019
ID. FIRMA	640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC	PÁGINA	3/5



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

“La red de saneamiento que está instalada en la actualidad responde al tipo de mixta donde las aguas pluviales y residuales acometen a un mismo colector. Será prioritario de instalación de una red de saneamiento de tipo separativa, según el artículo 14.2.15.4 de las NNUU del PGOU donde indica que debe ser la opción prioritaria en las actuaciones de nueva urbanización. Igualmente, el art. 52 de la Ordenanza Municipal de ARGs señala que la red de colectores interiores de la unidad será preferentemente de carácter separativo.”

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

* Certificado de la Empresa Municipal de Aguas de El Puerto de Santa María, APEMSA, en relación al Ciclo Integral del Agua, garantizando que las necesidades en relación a los recursos hídricos e infraestructuras asociadas a los mismos previstas en el Plan Especial podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad y las condiciones necesarias para poder recepcionar las redes privadas existentes en el ámbito por los servicios municipales.

* En los planos debe reflejarse las nuevas redes proyectadas y los puntos de conexión a las redes municipales o vertido.

* Debe planificarse en el tiempo en relación al desarrollo del Plan Especial clausura de las fosas sépticas existentes en el ámbito de desarrollo.

* En el caso que existan pozos en el ámbito del Plan Especial, deben aportarse los documentos que acrediten su autorización de aprovechamiento. En los casos que no estén autorizados por la administración deben ser clausurados.

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

- Se deben incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
- Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

4. Estudio Económico-Financiero

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



COMUNICACIÓN INTERIOR

Código:640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	25/02/2019
ID. FIRMA	640xu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuIBC	PÁGINA	4/5

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

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

Rafael Martín Ballesteros

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:64oxu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuiBC.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAFAEL MARTIN BALLESTEROS	FECHA	25/02/2019
ID. FIRMA	64oxu635PFIRMAA7Iy2QH559IPuiBC	PÁGINA	5/5



Fecha: 25 de septiembre de 2018
Ref.: Secretaría General
Asunto: Plan especial de reforma interior ARG-29
"Almendros 2" en El Puerto de Santa María

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO
AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**
Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz



**ASUNTO: Evaluación ambiental estratégica - Plan especial de reforma interior ARG-29
"Almendros 2" en El Puerto de Santa María**

En relación a la solicitud de informe sobre posibles incidencias en el asunto de referencia y que entró en nuestra delegación el pasado 30 de julio de 2018, adjunto se remite la contestación elaborada por el Servicio de Vivienda.

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL



Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-29 "ALMENDROS 2" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 30 de julio de 2018, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-29 "ALMENDROS 2" 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 – 19.18 P.E.R.I. ARG-29 almendros 2.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/fc8540db54fd8c0dfebe9ab3e72aaa58>

1. Ámbito, objeto y determinaciones urbanísticas del PERI ARG-29 "ALMENDROS 2"

Emplazamiento, superficie y ámbito:


El Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María (P.G.O.U.) delimita el Área de regularización ARG-29 "ALMENDROS 2", con una superficie total de 126.438,119 metros cuadrados de suelo bruto (m²sb).

Los terrenos se localizan en una línea trasera respecto de las playas y alejado del casco histórico en la zona de crecimiento de la ciudad hacia Rota. Se trata de una de las tantas fincas que se parcelaron en su momento para construir con posterioridad viviendas unifamiliares. De las casi doscientas parcelas existentes, el 90% están ocupadas por viviendas. Dentro del entramado residencial, se detectan inmuebles que responden a propietarios de distinto nivel adquisitivo, incluyendo viviendas de manufactura propia.

Objeto:

Los criterios y objetivos generales establecidos por el P.G.O.U. para el Área ARG-29 son *"promover la regularización de ocupaciones irregulares de 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 ámbitos 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 a las carencias existentes– en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. La ordenación pormenorizada debe posibilitar la colmatación residencial del escaso suelo vacante existente"*.

Plaza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Código:	BY574866H5PZJC1xJF2eUjyoBxtf8s	Fecha	25/09/2018	
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/3	

Determinaciones:


En el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente por Orden de 21-Feb-12 se establecieron 48 Areas de Regularización en suelo urbano no consolidado. Cada una ella dispone de una Ficha donde se especifican las determinaciones urbanísticas y objetivos para la ordenación pormenorizada.

ANEXO I: Ficha de condiciones particulares ARG 29 ALMENDROS 2

El PERI se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en dicho ámbito, estableciendo la ordenación detallada de la unidad, reflejada en su ficha urbanística:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.O.	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº UNIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
<small>(1) Una determinación tiene carácter de Polígonos Urbanísticos</small>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVENTIVA			
1. SUPERFICIE DE A.R.E.	176.408,52	m ²	
2. USOS GLOBALES	Residencial		5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD
3. EDIFICABILIDAD	0,2	m ² /m ²	25.469,33
4. DENSIDAD	14,95	viv./ha	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
5. Nº UNIDADES DE VIVIENDAS	180	viv.	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
Nº DE VIVIENDAS DESTINADAS	120	viv.	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES
			6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESERVA
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
RESERVAS DOTACIONALES		MARCOS	
		23.438,09	
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-3)	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL			
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS 1, UIAS 2, UIAS 3)		1,2	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIALES, OFICINAS (ZO-ST-CO)		0,9	
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UVA/m ²)	AP. OBJE (UVA)	AP. SUBJE (UVA)	EXCESOS AP. (UVA)
0,2300	30.550,00	25.610,08	2.094,35
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<p>El principal objetivo de la ordenación es promover la regulación de ocupaciones ilegales del suelo no urbanizable reservado, las nuevas ocupaciones para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el mismo modelo de ciudad. En este caso, las ocupaciones con carácter de regularización dentro del área de concentración edificada, la superficie del suelo vacante y la adecuada regulación de las parcelas libres se aplican las medidas de ordenación en su ámbito de las reservas dotacionales. Además, a dar cobertura las parcelas existentes en términos de distancia funcional, cercanía geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Reserva de suelo urbano no urbanizable reservado persigue la cohesión territorial del espacio urbano existente.</p>			
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO		104.000,00	
2. TIPOMORFOLOGÍA			
	SUPERFICIE DE SUELO	ÁREA EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	104.000,00	25.469,33	189
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)			
3. OBSERVACIONES			
OTRAS DETERMINACIONES			
1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN		II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIOS DE DETALLE	I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
	X	las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1 CONTRATO		

Plaza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Código:	BY574866H5PZJC1xJF2eUjyoBxtf8s	Fecha:	25/09/2018
Firmado Por:	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ		
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	2/3

2. Valoración del contenido del PERI ARG-29 "ALMENDROS 2": 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 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"*.

Sin embargo el PGOU de El Puerto de Santa María no había previsto la **reserva de suelo para viviendas de protección oficial en las áreas de regularización**. *"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."*

Y en particular en la ficha del PERI **PERI ARG-29 "ALMENDROS 2"**, en base a que la **densidad de viviendas** establecida en el documento es de **14,95 Viv/Ha < 15 viv/Ha** y su tipología unifamiliar aislada, de acuerdo al mismo artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002. *"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 consecuencia, el PGOU de El Puerto de Santa María, exime de **la obligación de reserva del 30 % de vivienda protegida** al PERI ARG-29 "ALMENDROS 2" debido a la reducida existencia de suelo vacante y a su dispersión.


Conclusión:

Del análisis del documento de la PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) ARG-29 "ALMENDROS 2" y de los antecedentes de planeamiento, se concluye, que el área **está exenta de la reserva legal de vivienda protegida**, por lo que no procede el informe de la Consejería de Fomento y Vivienda previsto en el artículo 18.3 c) de la Ley 7/2002 en relación con el 10.1.A)b) y 17.8).

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Por la oficina técnica

Código:	BY574866H5PZJC1xJF2eUjyoBXTf8s	Fecha:	25/09/2018	
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	3/3	

Ref: DPPH/JMPA/AMV

Asunto: Evaluación Ambiental
Estratégica. PERI ARG 29 Almendros
2. El Puerto de Sta. M.ª:

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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



En relación a su escrito de fecha 30 de julio de 2018, nº registro salida 8871, recibido en esta Delegación el 2 de agosto de 2018, por el que nos remite el documento del "Plan Especial de Reforma Interior ARG-29 "Almendros 2" en el término municipal de El Puerto de Santa María, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se adjunta informe del departamento de Protección del Patrimonio Histórico en el que se definen las actuaciones necesarias para una correcta protección del posible Patrimonio Histórico-Arqueológico afectado.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Daniel Moreno López

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA
	201899900663193 - 04/10/2018
	Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Cádiz CADIZ



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

Código:RXPMw686PFIRMALFF0VhYAINhb2ZGC.

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

FIRMADO POR	DANIEL MORENO LOPEZ	FECHA	03/10/2018
ID. FIRMA	RXPMw686PFIRMALFF0VhYAINhb2ZGC	PÁGINA	1/1

INFORME: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARG-29 "ALMENDROS 2". T.M. EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Se redacta el presente informe al objeto de cumplimentar el escrito de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 30 de julio de 2018, nº reg. Salida 8871, recibido en esta Delegación el 2 de agosto de 2018, relativo al proyecto citado en el encabezamiento, en el término municipal de El Puerto de Santa María, sometido al inicio de Evaluación Ambiental Estratégica, para su informe en materias de nuestra competencia.

1.- Descripción del Plan Especial.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad ARG-29, Almendros 2, del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Puerto de Santa María, supone la normalización e integración urbana ambiental del sector.

En el documento de Evaluación Ambiental Estratégica se recogen las características de los terrenos desde el punto de vista del Patrimonio Histórico y se concluye indicando que *"En la parcela no existe ningún bien de interés cultural por lo que a reestructuración del sector no supone ninguna afección al patrimonio cultural. La edificación existente carece de cualquier valor cultural o arquitectónico. Tampoco existe ningún yacimiento arqueológico catalogado. En cualquier caso como se trata de obras en el entorno urbano se tomarán las medidas preventivas y cautelares que al tal efecto disponen las ordenanzas municipales y la propia legislación de Patrimonio"*.

2.- Análisis del PERI ARG-29 desde la perspectiva del patrimonio histórico.

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

3.- Conclusiones y propuestas.

Dado que en los terrenos objeto del Plan Especial de Reforma no se conoce la existencia de restos arqueológicos ni otros elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía, no procede establecer en principio ninguna cautela en la fase previa de ejecución de cualquier tipo de obra que implique remociones del terreno, por lo que se informa favorablemente el documento de Plan Especial de Reforma Interior ARG-29. Almendros 2, aconsejándose, en base a la existencia de varios yacimientos arqueológicos en sus cercanías, un seguimiento arqueológico de las obras que requieran remociones del terreno en el ámbito de aplicación de dicho plan.

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

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

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



FIRMADO POR	ANGEL MUÑOZ VICENTE	FECHA	02/10/2018
ID. FIRMA	RXPMw748PFIRMAHV+Afr6iTSEVOYPz	PÁGINA	1/1



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

PROT. AMB.

Negociado: 2.7.2 Neg. de Informac.

Fecha: 11/09/2018

Nº Reg. Salida: 6186

Asunto: Remitiendo documentación

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO		
	17 SEP 2018 202-12962		
Registro General Delegación Territorial		3	Hora
Cádiz			

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

REMITENTE: ECOLOGISTAS EN ACCION

ASUNTO: ESCRITOS

FECHA PRESENTACIÓN: 10/09/2018

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

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



LA JEFA DE NEGOCIADO DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN

Asunción Gálvez Vao

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

PLAZA ASDRUBAL 6 3ª PLANTA
11008.- CADIZ



Ecologistas en Acción de El Puerto de Santa María
 Edificio San Agustín-C/Misericordia,31-Apartado Correos 283
 11.500-El Puerto de Santa María-Cádiz-CIF:G11056249-Teléfono; 956873002
 puertosantamaria@ecologistasenaccion.org www.nodo50.org/ecologistas.puerto



El Puerto de Santa María, 05 de septiembre 2018

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

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

EXPONEN:

En fecha 2 de agosto de 2018 se recibe en la sede de esta asociación Ecologistas en Acción oficio con N° de Referencia RBL/AJJR-Prevención y control ambiental en relación al expediente EAEs 19/2018 y sobre asunto de Evaluación Ambiental Estratégica. ARG-29 "Almendros 2" en el Puerto de Santa María.

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

2.- VIA PECUARIA Y CAMINOS PUBLICOS: Se trata de una unidad de ARG29 Almendros 2 que tiene usurpado incluso en algún caso con construcciones parte del camino público "Hijuela del Tío Prieto" en su parte norte y del camino público "Hijuela de Montellano" en su parte sur. Este hecho debe de tenerse muy en cuenta a la hora de describir la situación actual: Metros cuadrados ocupados por particulares, Metros cuadrados que ocupará nuevo viario o espacios libres... así como las medidas propuestas para reducir los efectos de esta ocupación y las compensaciones que deben de asumir los propietarios componentes de la Junta de Compensación tanto en indemnizaciones como en la cesión de suelo.

Las vías pecuarias y los caminos rurales son corredores de biodiversidad que forman en el terreno una única red. Por ello, en la urbanización que nos ocupa, el camino Hijuela del Tío Prieto así como el camino Hijuela de Montellano, al ser vías de biodiversidad más de esta amplia red, también se les debería de dotar de un "corredor ecológico o parque lineal" al igual que se le exige a las vías pecuarias. El que camino y vía pecuaria tenga distinta titularidad no justifica el tratamiento excluyente del camino, cuando poseen igual riqueza medioambiental.

Se adjunta el documento: "ANEXO de Biodiversidad De Vías Pecuarias y caminos Públicos de El Puerto de Santa María", elaborados por nuestro grupo ecologista, para que se tenga en cuenta su contenido en el EAE.

Estos dos caminos afectados por el desarrollo urbanístico de este sector vienen recogidos en el actual PGOU en vigor en el documento denominado "Propuesta de modificación del trazado de vías pecuarias". Los caminos públicos son de titularidad municipal residiendo en el ayuntamiento la obligación de su conservación.

Por otra parte, no nos parece adecuado que la superficie (7 metros de anchura) que ocupará el camino Hijueta del Tío Prieto compute dentro del sector.

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

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan se indica que no se tiene constancia de la existencia de pozos ciegos o fosas sépticas. A pesar de la existencia de una muy deficitaria red de saneamiento no todas las parcelas tienen acceso a la misma por lo que debe de procederse a una inspección para determinar la existencia o no de las fosas sépticas por su efecto contaminante del acuífero. En caso de existencia se debe relacionar el número y su localización en plano.

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

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

4.- PROTECCION DEL CAMALEON.

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

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

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



Javier Ricoy Fernández

Joaquín Paloma Vega