

**DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ.**

**0. PREÁMBULO**

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


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

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

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

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

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, establece que corresponden a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias que hasta entonces tenía atribuidas la suprimida Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, salvo las competencias en materia de puertos que se asignan a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y las competencias relativas al

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 1/13	



uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos que se asignan a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Por otro lado, le atribuye las competencias en materia de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030 que correspondían a la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa.

Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

## 1. FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

**Segundo.**-De este modo, queda regulada la evaluación ambiental estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Los artículos 38 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

**Tercero.**-La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa, a los efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

**Cuarto.**- La Disposición transitoria tercera, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que : *“los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma”*, por lo que las referencias al procedimiento para la evaluación ambiental que se contienen en este Informe se corresponden con las establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, antes de su modificación por la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

**Quinto.**-La Disposición adicional octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a los órganos competentes para la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, indica en su apartado primero:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 2/13	



*“La Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental es la competente para resolver los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica (ordinarios y simplificados) de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en los municipios identificados como Ciudades Medias de nivel 1 del sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. El procedimiento se tramitará desde su inicio en la correspondiente Delegación Territorial, que realizará la instrucción completa del mismo, hasta elaborar una Propuesta de Declaración Ambiental Estratégica o Informe Ambiental Estratégico, que será remitida, junto con el resto del expediente, a esta Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, para formular la correspondiente resolución”.*

**Sexto.**- Con fecha 6 de febrero de 2024, se aprueba el Decreto-ley 3/2024, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica de Andalucía. En su Disposición transitoria vigesimosesta, establece en su régimen transitorio, aplicable a los procedimientos de evaluación ambiental de instrumentos de ordenación urbanística que:

*“La modificación efectuada en la Disposición adicional octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, recogida en el artículo 119 del presente Decreto-ley será aplicable a los procedimientos de evaluación ambiental de los Instrumentos de Ordenación Urbanística, y de sus innovaciones, que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente para los procedimientos que a tal fecha ya se encontraran iniciados”.*

**Séptimo.**-Con fecha 1 de abril de 2025, se publica el Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el cual deroga del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, establece en su Disposición transitoria primera los Procedimientos en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre:

*“De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha ley, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de la citada disposición, y a efectos de su aprobación, se atenderán las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo”.*

**Octavo.**-De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024 del 30 de julio, así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía y en aplicación de la Disposición adicional octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, procede emitir la correspondiente declaración ambiental estratégica por la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular.

**Noveno.**-De acuerdo con todo lo anterior, previa resolución de 4 de abril de 2022 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, una vez instruido dicho procedimiento y remitido por Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María el expediente de evaluación ambiental completo según el artículo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 3/13	



lo 40.5.k) y 38.5 de la citada Ley, procede emitir Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria sobre la Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María, para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "Las Banderas-El Palomar II" en el término municipal de El Puerto de Santa María.

## 2. TRAMITACIÓN

En fecha de 21 de diciembre de 2021, tiene entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María, para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "Las Banderas-El Palomar II" formulada por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 4 de abril de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria se somete el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se formula en fecha 29 de agosto de 2022, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

En fecha 11 de agosto de 2023, el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María solicita ampliación del plazo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María, para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "Las Banderas-El Palomar II". A la vista de la solicitud formulada y considerando que no se perjudicaban derechos de terceros, así como que la solicitud de ampliación de plazo se presentó antes del vencimiento del plazo anterior, fijado en fecha 30 de noviembre de 2023, la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, acuerda conforme a lo expresado en el citado artículo 32 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, otorgar una ampliación de plazo de 7 meses y medio para aportar la referida documentación, contada desde la finalización del plazo inicialmente establecido, quedando fijado el nuevo plazo improrrogable en fecha 15 de julio de 2024.

En fecha 4 de octubre de 2024 el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María solicita suspensión del plazo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María, para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "Las Banderas-El Palomar II". En fecha 11 de octubre de 2024 la Delegación Territorial adopta la suspensión del plazo para la entrega de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 4/13	



documentación conforme a lo expresado en el artículo 22 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El citado documento de planeamiento, así como el preceptivo estudio ambiental estratégico, se aprueban inicialmente por Acuerdo del Excmo. Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de fecha 21 de marzo de 2024.

En cumplimiento con lo dispuesto en dicha Resolución de aprobación inicial y tal y como se recoge en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el referido instrumento de planeamiento urbanístico, el estudio ambiental estratégico, y el resumen no técnico de dicho estudio, fueron sometidos a Información Pública por el plazo de 45 días hábiles por parte del promotor, mediante inserción de sendos anuncios en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía BOJA nº 85 de 3 de mayo de 2024, en el BOP de Cádiz nº 67 de 9 de abril de 2024, y en el Tablón de Edictos Electrónico de la Sede Electrónica Municipal, así como en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento y en el portal web oficial del Ayuntamiento.

Tal y como figura en el Certificado N°: 2024/2406 presentado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, durante el periodo de información pública, se han presentado seis escritos de alegaciones:

- 1.- *Ecologistas en Acción, con número 17.775 y fecha 24/05/2024.*
- 2.- *Eugenio Puerto Expósito y Ángeles Francisca Orozco Segura, con número 18.554 y fecha 31/05/2024.*
- 3.- *Mª. del Rosario Páez Manzorro, con número 18.555 y fecha 31/05/2024.*
- 4.- *Agustín González Rique, con número 18.556 y fecha 31/05/2024.*
- 5.- *Javier López Pérez, con número 18.998 y fecha 05/06/2024.*
- 6.- *Juan Luis Doello Gallardo, con número 19.879 y fecha 13/06/2024*

*Sobre las mismas se ha emitido informe por el Servicio de Planeamiento, de fecha 23 de agosto, cuyas consideraciones se asumen por esta Asesoría Jurídica. Se propone la desestimación de las alegaciones presentadas, excepto en lo referente a las cuestiones de titularidad planteadas en las cinco últimas.*

Finalmente, de acuerdo al artículo 40.5 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, es remitido a la Delegación Territorial en Cádiz en fecha 4 de octubre de 2024 el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, al objeto de obtener la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

En fecha 7 de agosto de 2025, se requieren al promotor los escritos de alegaciones recibidas en la fase de información pública, como información adicional necesaria para formular la Declaración Ambiental Estratégica. Dicha documentación es recibida en fecha 26 de agosto de 2025.

La Delegación Territorial en Cádiz realiza un análisis de las alegaciones recibidas en la fase de información pública el cual se adjunta en el Anexo I de Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 8 de octubre de 2025, se recibe en la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular propuesta de Declaración Ambiental Estratégica de la Delegación Territorial en Cádiz.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 5/13	



### 3. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida)

#### 3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU 1992) es conformar el proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable denominada "Las Banderas-El Palomar II" a través de la atribución a la misma de la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar sistemáticamente por Compensación. La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.

El presente área tiene una superficie total de 129.407 m<sup>2</sup>, la cual alberga aproximadamente 149 parcelas, de las cuales aproximadamente 107 poseen edificaciones existentes. Dicho ámbito está situado al norte del municipio y comparte todo su lindero norte y este con el Ensanche Noroccidental 5, su lindero Oeste con Golf Viña Rango y su lindero Sur con La Residencia de las Hermanitas de los Pobres y el IES Las Banderas.



Estado de consolidación actual del ámbito EL PALOMAR II

El objetivo de la normalización de esta agrupación de edificaciones irregulares se desarrolla con las siguientes premisas:

- Ejercer una intervención directa en la realidad histórica construida irregularmente, que pasa, no por olvidar la situación anterior, sino afrontarla, profundizando en su conocimiento, y solucionarla urbanísticamente, ofreciendo un marco de legitimación para la normalización de las edificaciones irregulares construidas con anterioridad y que representan un problema social, ambiental, territorial, económico y urbanístico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 6/13	



- Ejercer, no sólo desde un punto de vista formal, sino también material, la intervención municipal, procurando que la incorporación a la legalidad de las edificaciones anteriores se realice desde la aplicación y exigibilidad de los requerimientos sustanciales del sistema urbanístico vigente. Este planteamiento no es una mera actitud derrotista de aceptación de hechos consumados, sino que, por el contrario, lleva implícito una voluntad de transformar esta realidad desde una óptica de integración urbanística, mejorando la calidad urbana y ambiental de aquellos ámbitos que son conformes con el modelo de ciudad del PGOU vigente y los instrumentos de planificación territorial.
- Solucionar o minimizar los déficits de infraestructuras y equipamientos que padece la zona en la que se localizan las construcciones y al tiempo mejorar sus condiciones ambientales. Son zonas que pueden quedar incorporados a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando, especialmente pozos negros y propiciar la obtención de parques, dotaciones y equipamientos adecuados a las necesidades de estos ámbitos.
- Poder delimitar ámbitos susceptibles de constituir sectores de suelo urbano no consolidado, por la capacidad organizativa del ámbito propiciando un sistema de actuación de iniciativa privada por Compensación.
- Enfrentar el problema urbano, social y ambiental de las edificaciones irregulares de un modo procedente y equilibrado, evitando la explosividad social y las dificultades de gestión que se derivarían de una hipotética decisión de inactividad municipal y desactivación de la iniciativa existente, favoreciendo a los reticentes al cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Legitimar la posibilidad de regularización de edificaciones realizadas sin licencias que, por criterios de una planificación urbanística coherente, quedarán integradas en el modelo de ciudad propuesto por el PGOU de El Puerto de Santa María, de conformidad con las previsiones de la LOUA y la planificación territorial.
- Definir la Ordenación pormenorizada para garantizar los mejores niveles de funcionalidad y dotación de la unidad.

Tras la definición del ámbito de ordenación de la Modificación Puntual de PGOU de 1992 de la agrupación de edificaciones irregulares denominada “El Palomar 2”, los usos globales y pormenorizados resultantes y su superficie, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

Superficie del ámbito					129.406,66 m2s	
USOS	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD		parcela	datos	
		minima	máxima		Superficie neta Parcelas	Nº viv.
(A) RESIDENCIAL	UAS		24,264 m2t		100.496,46 m2 m2s	180 Viv.
(B) COMERCIAL						
(C) HOTELERO						
(D) VIVIENDA PROTEGIDA						
		EDIFICABILIDAD TOTAL		24,264 m2t		
		TOTAL, NUMERO DE VIVIENDAS		180 Viv.		
		DENSIDAD TOTAL VIVIENDAS/HECTAREA		13,91 viv/ha		
(E) INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS				Centro de Transform. 1	34,30 m2s	
				Centro de Transform. 2	21,76 m2s	
(F) EQUIPAMIENTO SIPS					4.134,68 m2s	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 7/13	



(H) ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS	Zonas verdes (Jardines)	3.791,84m <sup>2</sup> s
	Zonas verdes (Juego para niños)	575,66 m <sup>2</sup> s
(I) SUPERFICIE DE VIARIO		20.351,96 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE ESTRICTA APARCAMIENTO PUBLICO SR		0 m <sup>2</sup> s
Nº PLAZAS APARCAMIENTO EN VIALES		137 plazas
SUMA DE TODAS LAS SUPERFICIES ( A+B+C+D+E+F+G+H+I)		129.406,66 m <sup>2</sup> s

### 3.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

A continuación se analizan las alternativas viables:

Alternativa 0.-Para estos efectos se entenderá la alternativa 0, la no realización de la Modificación Puntual del PGOU de 1992, lo que implicaría los consiguientes perjuicios de cara a una demanda social muy patente en el municipio, además implicaría una solución técnica y económica menos viable.

Alternativa 1.- Regularización de las parcelas existentes a través de la ordenación propuesta en la modificación Puntual del PGOU de 1992. La presente alternativa es la propuesta de modificación puntual del PGOU de 1992.

La ordenación propuesta intenta interferir lo mínimo en la realidad existente, aplicando los criterios urbanísticos necesarios para su legalización según la legislación vigente, proponiendo una ordenación sostenible y que tendrá un mínimo impacto a todos los efectos. Las obras e inversión económica es mínima y el resultado urbanístico es satisfactorio y correcto, garantizando una calidad urbanística a sus vecinos y al termino municipal igualmente.

Alternativa 2.- Propuesta urbanizadora basada en un nuevo modelo más equilibrado.

Esta alternativa implicaría cambiar absolutamente la realidad existente. Actualmente el desarrollo urbanístico consolidado es de carácter únicamente residencial, definido en unifamiliares aisladas, con un funcionamiento que se puede considerar correcto. La alternativa sería proponer un desarrollo urbanístico más variado, con presencia de tipologías variadas y con un nuevo trazado viario que optimizase el funcionamiento interno, así como plantease reservas dotacionales centralizadas y englobadas en una única parcela que dotasen al ámbito de mejor estatus y funcionalidad. Esta alternativa, al margen de provocar un impacto económico y ejecutivo inasumible para los vecinos, no se alinearía con el objetivo principal marcado por la LOUA en su artículo 9, en el que se establece que el Plan General de la Ciudad debe de asegurar su integración con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión, mejorando y completando su ordenación estructural.

Tras realizar la valoración de las alternativas antes indicadas, se ha optado por la **Alternativa 1**, por ser la que globalmente mejor satisface la mayoría de los criterios utilizados.

### 4. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de El Puerto de Santa María, para la incorpora-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 8/13	



ción al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "Las Banderas-El Palomar II" .

#### 4.1. Medio Natural.

Con respecto al camaleón común y de acuerdo con el programa para su conservación y recuperación:

- I. Se adoptarán medidas para favorecer la permeabilidad y el uso de la zona por esta especie.
- II. Se realizarán prospecciones previas con el objeto de detectar la presencia de la especie.
- III. Se diseñarán y ejecutarán las infraestructuras viarias y zonas verdes de forma que favorezcan en la medida de lo posible la conservación de la especie.
- IV. Se favorecerá la creación de una red que permita interconectar las poblaciones de camaleón de la zona.
- V. Antes de proceder a la fase de realización de obras la empresa adjudicataria deberá contactar con una empresa o profesional cualificado en el manejo del camaleón que deberá solicitar a la Delegación Territorial en Cádiz la autorización pertinente para el seguimiento y manejo de esta especie.

#### 4.2 Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas

El informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de fecha 4 de julio de 2025 que se adjunta en el anexo II de esta Declaración Ambiental Estratégica y al que ha de atenderse al contenido completo, *informa en sentido favorable condicionada a que la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en Suelo no urbanizable denominada EL PALOMAR II, los condicionantes expuestos en el presente informe deberán ser incorporados en la siguiente fase de tramitación del planeamiento e informados por este organismo.*

### 5. PRONUNCIAMIENTO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la documentación presentada, integrada por la propuesta final de la Modificación Puntual del PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" y el Estudio Ambiental Estratégico, efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, vistas las alegaciones de carácter ambiental formuladas y su respuesta por parte del propio Ayuntamiento de EL PUERTO DE SANTA MARÍA y habiendo sido valoradas por la Delegación Territorial en el anexo I del presente documento, y en base a la propuesta de declaración ambiental estratégica de la Delegación Territorial en Cádiz , se formula la siguiente:

#### DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se considera que la Modificación Puntual del PGOU DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" en el término municipal de EL PUERTO DE SANTA MARÍA no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 4, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.11) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integra-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 9/13	



da de la calidad ambiental, así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.k) de la misma. Se recogen los informes de carácter medioambiental en el anexo II de la presente declaración sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

La Dirección General competente de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente remitirá la Declaración Ambiental Estratégica al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.


De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad Ambiental de Andalucía, la Declaración Ambiental Estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios desde la publicación de la Declaración Ambiental Estratégica, si no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

No obstante, **el promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia** de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el párrafo anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior y se resolverá en un plazo de seis meses de la fecha de presentación de dicha solicitud, pudiéndose ampliar su vigencia por dos años adicionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Contra la Declaración Ambiental Estratégica no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido a la misma.

La Directora General de  
Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular

Fdo.: María del Carmen Jiménez Parrado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 10/13	



## ANEXO I

### VALORACIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ A LAS ALEGACIONES AMBIENTALES REALIZADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Durante la información pública se han presentado seis escritos de alegaciones en el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María:

- 1.- Ecologistas en Acción, con número 17.775 y fecha 24/05/2024.
- 2.- Eugenio Puerto Expósito y Ángeles Francisca Orozco Segura, con número 18.554 y fecha 31/05/2024.
- 3.- M<sup>a</sup>. del Rosario Páez Manzorro, con número 18.555 y fecha 31/05/2024.
- 4.- Agustín González Rique, con número 18.556 y fecha 31/05/2024.
- 5.- Javier López Pérez, con número 18.998 y fecha 05/06/2024.
- 6.- Juan Luis Doello Gallardo, con número 19.879 y fecha 13/06/2024.

#### 1.- ALEGACIÓN DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN.

Se relacionan los apartados de los que consta dicho escrito, las consideraciones que realiza el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y su valoración por parte de la Delegación Territorial.

##### Alegación 1.-

EEAA: *No se ha obtenido respuesta al fraude de alternativas que planteamos en nuestras sugerencias: En el análisis de alternativas hay que partir de las necesidades de viviendas del municipio y hacer un análisis comparativo de las zonas más adecuadas para su ubicación.*

AYUNTAMIENTO: *La MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, CON ORDENACIÓN DETALLADA, DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADA “LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2” incorpora en su memoria, una completa justificación de la legitimidad de la normalización propuesta, incluyendo las alternativas de ordenación, criterios de selección y conclusiones.*

*El trámite ambiental con la consiguiente valoración de alternativas corresponde a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, actualmente la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.*

DT: En el estudio ambiental estratégico, en el apartado 5.1, se realiza un análisis y valoración de las alternativas estudiadas y se justifica la alternativa elegida. En el mismo se recoge que no son muchas las alternativas que se pueden manejar a la hora de plantear la ordenación de este ámbito puesto que está ya altamente consolidado por la edificación, y dispone de un sistema viario ejecutado y funcional y que tiene ejecutadas casi todas las redes de infraestructuras y que la total reversión del proceso de ocupación del suelo no urbanizable resulta totalmente inviable.

Esta Delegación Territorial considera adecuado el análisis realizado de las alternativas propuestas y da por válida la justificación de la alternativa elegida.

**Alegación 2.- No es de carácter ambiental y no le corresponde la Delegación Territorial su valoración.**

**Alegación 3.- No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 11/13	




**2.- ALEGACIÓN DE EUGENIO PUERTO EXPÓSITO Y ÁNGELES FRANCISCA OROZCO SEGURA**  
No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

**3.- ALEGACIÓN DE M<sup>a</sup>. DEL ROSARIO PÁEZ MANZORRO**  
No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

**4.- ALEGACIÓN DE AGUSTÍN GONZÁLEZ RIQUE**  
No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

**5.- ALEGACIÓN DE JAVIER LÓPEZ PÉREZ**  
No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.


**6.- ALEGACIÓN DE JUAN LUIS DOELLO GALLARDO**  
No es de carácter ambiental y no le corresponde a la Delegación Territorial su valoración.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 12/13	



**ANEXO II**  
**RELACIÓN DE ESCRITOS RECIBIDOS EN CONTESTACIÓN A LAS CONSULTAS REALIZADAS**

- **Sv. Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.**
- **Sugerencias de la asociación Ecologistas en Acción .**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	07/12/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAJFVTT88ST6RK7XJRBMLJTY42K	PÁG. 13/13	

# **INFORME SECTORIAL DE AGUAS A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DENOMINADO “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II”, EN EL T.M. DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CA11027/M/22.015)**

## **1. JUSTIFICACIÓN:**

De acuerdo con lo establecido por el artículo 42. Informes de la administración hidráulica, de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía:

1. En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística solicitará el informe tras la aprobación inicial de los mismos. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal básica.

Cuando los actos o planes de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, dicho informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas y sobre la adecuación de las infraestructuras de aducción y las de tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

En dicho informe se incluirá la comprobación de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no incluyan determinaciones que no sean compatibles con los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones hidrográficas, ni con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación; de acuerdo con la legislación estatal básica.

2. Para los actos y usos del suelo que se realicen en las zonas inundables, incluidas las zonas de flujo preferente, la administración competente en materia de aguas deberá emitir informe de forma previa a la autorización de la administración competente conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo.


Plaza de la Constitución n.º 3. 11008 Cádiz

Tel: 956 00 87 00 Fax: 956 90 00 04



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 1/13





Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Consejería competente en materia de Aguas y se hubieran recogido las previsiones formuladas en él.

La presente modificación puntual se realizará en el marco de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía por el que se regula los planes e instrumentos en tramitación a la entrada en vigor de la misma.

## **2.- ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** El planeamiento general vigente en el municipio de El Puerto de Santa María, tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2012), de fecha 28 de octubre de 2019, dictada en el procedimiento ordinario número 98/2014 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda-Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), vuelve a cobrar vigencia el planeamiento anterior: el Plan General Municipal de Ordenación, en adelante PGM 1992, aprobado definitivamente por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, L.O.U.A. (aprobación definitiva por el pleno de este Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm. 180 de 17/09/09).

**SEGUNDO:** Con fecha 1 de abril de 2022, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico, petición de Informe por el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II” en el t.m. de El Puerto de Santa María.

**TERCERO:** Con fecha 19 de julio de 2022, se emitió informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II”.

**CUARTO:** El 22 de octubre de 2024, se ha solicitado informe sectorial de aguas a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del PGOU para la incorporación al planeamiento general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II” desde la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 2/13	



### 3.- LOCALIZACIÓN:



El ámbito de crecimiento cuenta con una superficie total de 130.440 m<sup>2</sup>, la cual alberga aproximadamente 155 parcelas, de las cuales 107 poseen edificaciones existentes. La previsión del sector es albergar un máximo de 189 viviendas. Actualmente no existen edificaciones de carácter no residencial dentro del sector. Dicha área está situado al norte del municipio y comparte todo su lindero norte y este con el ensanche Noroccidental 5, su lindero Oeste con el Golf Viña Rango y su linde Sur con la residencia de las Hermanitas de los Pobres y el I.E.S Las Banderas.



**SITUACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 3/13	



## **OBJETO:**

El área que nos ocupa esta considerado en el PGOU vigente de 1992 de El Puerto de Santa María como suelo no urbanizable natural o rural con categoría común excepto la parte central más antigua que se corresponde con la parcelación no agraria tipo B.

En El POTBC, el área de EL PALOMAR II está considerada como ZS-1: área suburbanizada en el enclave territorial Carretera de Sanlúcar.

La presente modificación incorporará asimismo la ordenación pormenorizada de la unidad, definiendo el viario interior, las dotaciones interiores o exteriores, el aprovechamiento urbanístico con su correspondiente área de reparto, y la contribución previsible al refuerzo y extensión de la red existente general de infraestructuras de la ciudad.

El principal objetivo de la actuación 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.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el estado de las mismas es el mínimo para poder dar servicio a las viviendas. El área cuenta con servicios de infraestructuras de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, siendo estas dos últimas por tendido aéreo. No existen redes de saneamiento en el ámbito.

Como consecuencia del análisis realizado se concluye que la alternativa seleccionada es la número 1 desde una perspectiva meramente ambiental que consiste fundamentalmente en la regularización de las parcelas existentes a través de la ordenación propuesta en la modificación puntual del PGMO 1992.

La ordenación propuesta intenta interferir lo mínimo en la realidad existente, aplicando los criterios urbanísticos necesarios para su legalización según la legislación vigente, proponiendo una ordenación sostenible y que tendrá un mínimo impacto a todos los efectos.

## **4.- INFORME:**

Se valoran los documentos aportados para la aprobación inicial y a continuación se expone por apartados las cuestiones a incorporar en materia de aguas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 4/13	



## 4.1.- AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

El Sector no presenta afecciones a Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de servidumbre o policía, así como tampoco a las zonas inundables, conforme a los Estudios Hidrológico-hidráulico para la Prevención de Inundaciones y Ordenación de las cuencas del Guadalete y del Noroeste de la provincia de Cádiz.

Según el Plan Hidrológico de la Demarcación:

- La actividad que se va a realizar se ubica sobre la masa de agua subterránea catalogada en el Plan Hidrológico de la Demarcación como ES063MSBT0620100 Sanlúcar-Chipiona-Rota-Pto. de Sta. María, formada por dos unidades acuíferas. La actuación se localiza sobre el acuífero del Puerto de Santa María, que es un acuífero libre y detrítico, que se recarga fundamentalmente por infiltración del agua de lluvia. La masa de agua se encuentra en mal estado, con mal estado químico debido a intrusión o contaminación salina y contaminación por nutrientes (de fuente difusa, agricultura).
- La Modificación Puntual del PGOU afecta a la medida frente presiones significativas GB-3051-C: Mejora de agrupación de vertidos y EDAR de El Puerto de Santa María.
- No está en zona sensible.
- Se encuentra dentro de la Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos denominada ES61\_ZONA3 Valle del Guadalete.
- En cuanto a la vulnerabilidad intrínseca de la masa de agua subterránea sobre la que se ubica el uso, al tratarse de un acuífero detrítico se aplica el método DRASTIC y resulta que el uso se desarrolla en zona catalogada de vulnerabilidad intrínseca moderada.
- No afecta a captaciones para agua potable según el PH.
- No afecta a otras zonas protegidas.

Se suelen identificar dos impactos relacionados con el acuífero de El Puerto de Santa María relacionados con la disponibilidad del recurso y la pérdida de la calidad:

- Contaminación de las aguas subterráneas; al no existir redes de saneamiento, este tradicionalmente se realiza mediante fosas sépticas. El ámbito se sitúa sobre una zona de arenas, altamente permeable, el vertido a través de estas fosas sépticas provoca la contaminación del acuífero.
- Sobreexplotación del acuífero, al no existir en los asentamientos irregulares redes de abastecimiento, se produce captaciones que dan lugar a la sobreexplotación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 5/13	



La documentación presentada incorpora un plano de información en el que se identifica las zonas áreas con sobreexplotación del acuífero en el entorno objeto del ámbito.

En relación al acuífero se indica su estado cuantitativo y cualitativo y proponen medidas específicas que deben adoptarse para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. En la documentación se indica la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar.

Se prohíbe expresamente la ejecución de nuevos pozos de agua extractores en el ámbito y en aquellos que existan se indica que en los expedientes de regularización de viviendas del ámbito se debe incluir la legalización de éstos o su clausura, además de sellar todas las fosas sépticas existentes para evitar la sobre explotación de dicho acuíferos y contaminación de este.

Todo ello debe ir acompañado por el desarrollo de un sistema de evacuación de aguas pluviales.

Deberá tenerse en cuenta los posibles efectos de los cambios del sector sobre las aguas superficiales y subterráneas, y adoptarse 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 6/13	



## 4.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de El Puerto de Santa María proceden de la Zona de Abastecimiento gestionada por el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana, recursos regulados procedentes de los Embalses de Guadalcaacín 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 vigente.

El Plan Hidrológico vigente de la Demarcación Hidrográfica de la Demarcación Guadalete-Barbate establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a éste.

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 en el Puerto de Santa María, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor, debiendo utilizar las dotaciones de agua establecidas en el correspondiente Plan Hidrológico de la Demarcación, además de proponer medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

La dimensión del crecimiento propuesto debe fundamentarse sobre parámetros demográficos, necesidades de la población, parque de viviendas, usos productivos y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente como se establece en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Las demandas de incrementos de recursos hídricos no pueden convertirse en demandas ilimitadas por cuanto los recursos hídricos tampoco son ilimitados. El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan.

Tras la sentencia que declaró la nulidad de la Revisión del PGOU del 2012 (28 de octubre de 2019), volvió a cobrar vigencia el planeamiento anterior Plan General Municipal de Ordenación (PGMO 1992) adaptado parcialmente a la LOUA.

El objeto de la presente modificación puntual del PGMO 1992 es conformar un proceso de regularización urbanística de la agrupación de viviendas irregulares existentes en suelo no urbanizable denominado "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II".

Al mismo tiempo que se solicitó la presente modificación también se iniciaron los expedientes de más de 15 modificaciones puntuales de edificaciones irregulares junto con varios proyectos de urbanización en el municipio de El Puerto de Santa María. Como consecuencia de todas las peticiones de disponibilidad de recursos hídricos para dichos ámbitos de crecimiento, cada expediente que supere los 500 habitantes ha de ser evaluado a nivel de disponibilidad de recursos hídricos para poder asegurar que puede cubrirse la demanda del abastecimiento en el área propuesta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 7/13	



El ámbito de crecimiento cuenta con una superficie total de 130.440 m<sup>2</sup>, la cual alberga aproximadamente 155 parcelas, de las cuales 107 poseen edificaciones existentes. La previsión del sector es albergar un máximo de 189 viviendas que considerando 2,6 habitantes por vivienda asendería a un total aproximadamente de 491 habitantes, que no supera los 500 habitantes por lo que no es necesario solicitar informe sobre la disponibilidad de recursos hídricos.

Además se ha de considerar que la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable "LAS BANDERAS-EL PALOMAR II" está conectada a la tubería en alta del Consorcio de la Zona Gaditana que a su vez le factura a la empresa municipal APEMSA el consumo de agua por lo que los recursos hídricos que consumen están contabilizados en la Unidad de Demanda Urbana establecida para el Puerto de Santa María en el Plan Hidrológico vigente.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. En el documento de la modificación putual y en su normativa urbanística 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 que se incorporarán al abastecimiento de la red municipal, se deberán aportar en los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto se debe elaborar un inventario donde se identifiquen los pozos existentes en dichos ámbitos no regularizados y sus usos, debiendo comunicar dicho listado para el control e inspección de los mismos por la administración hidráulica.

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

En la documentación presentada se expone la situación actual del ciclo integral del agua en el ámbito y las necesidades en relación con dichas infraestructuras. A continuación, se indica la información aportada:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 8/13	



En la documentación presentada, en relación con el ciclo integral del agua, se expone:

#### **“Red de abastecimiento**

*La conexión de la red de abastecimiento se realiza a través de la red del Consorcio Zona Gaditana, exactamente a la altura de la parcela 113 en el sector 2 Las Boneas. Dicha conexión es provisional y en el futuro la conexión de la red de abastecimiento se realizará a través de la red existente fuera de servicio (hasta la recepción de los depósitos del Campo de Golf y de la Sierra de San Cristobal), red cuyo trazado se desarrolla por el camino de servicio paralelo a la A-491. El futuro proyecto de urbanización tendrá previsto sendas conexiones de la red de abastecimiento, en previsión de posibles retrasos en la recepción de los citados depósitos y por ende en la entrada en funcionamiento del ramal de la vía de servicio de la A-491.*

*La malla existente en la actualidad recorre todas las fachadas de las parcelas, distribuyéndose a lo largo de seis calles. Dicho abastecimiento lleva en servicio aproximadamente 10 años.*

*El proyecto de urbanización valorará la posibilidad de conservar el diseño de la red de abastecimiento existente, actualmente en servicio, implantando las modificaciones necesarias para poder abastecer el Sector de las Boneas, así como adaptarse al trazado por los nuevos viales creados. Igualmente, dicho proyecto tendrá previsto dos conexiones a red pública. La existente en la actualidad a través de la red de la Zona Gaditana y la conexión definitiva al ramal de APEMSA, aún sin servicio (hasta la recepción definitiva de los depósitos del Campo de Golf y Sierra de San Cristobal) que se realizará en el cruce entre el camino central de Las Boneas y la Vía de servicio paralela a la A-491.*

*Con esto se consigue igualmente provocar las menores afecciones y modificaciones posibles, entendiendo que las modificaciones propuestas a la trama parcelaria existente son correctas y garantizan un funcionamiento aceptable a efectos urbanísticos.”*

#### **“Red de saneamiento**

*Se trata de una red inexistente. Será viable la conexión de las redes de saneamiento para este sector a través del ramal de 500 mms., en la vía de servicio paralela a la A-491, desde el Centro Comercial El Paseo hasta el Recinto Ferial. Dicha conexión se efectuaría por el Camino central de Las Boneas, en el punto de intersección con la vía de servicio.*

*La solución para las aguas pluviales previstas en el PEISA, pasa por conducir las hasta la prolongación del Colector de la Variante de Rota.*

*La red será de tipo separativa.”*

#### **“4. Cumplimiento criterios del art.21 Decreto-Ley3/2019 para la incorporación al PGOU 1992**

##### **4.2.- Posibilidad de integración en la red de infraestructuras de saneamiento generales.**

*Con respecto a la conexión de redes de saneamiento, la conexión a fecales del área EL PALOMAR II será de tipo separativa, donde la red de fecales se conectará al colector de 500 mms. Cuya ejecución acaba de concluirse y discurre por el vial de servicio paralelo a la A-491, y que se parte desde el Centro Comercial El*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 9/13





*Paseo hasta el Recinto Ferial. Dicho punto de conexión se realizaría en el punto de intersección entre el camino central de Las Boneas y el citado vial de servicio de la A-491.*

*La solución para las aguas pluviales pasa por conducir las hasta la prolongación del Colector de la Variante de Rota.”*

A continuación, se exponen las consideraciones en relación con el ciclo integral del agua necesarias para el desarrollo de la modificación puntual que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente a la aprobación provisional de dicho planeamiento:

## Abastecimiento de aguas

- 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. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.
- Es necesario aportar la planimetría correspondiente a las infraestructuras de abastecimiento actuales y su conexión a la tubería en alta del Consorcio Zona Gaditana. También habrá de aportarse en la planimetría la conexión futura a la red municipal de APEMSA y plasmar en la documentación aportada la planificación temporal para eliminar la conexión a la red en alta y no poner en riesgo la gestión del abastecimiento en alta desde la entidad supramunicipal.
- Igualmente deberá aportarse la siguiente información en el siguiente documento de la modificación puntual 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.

## Saneamiento y depuración

- El proyecto de urbanización no conlleva la realización de vertidos de aguas residuales al DPH, puesto que se prevé la conexión a la red de saneamiento municipal de El Puerto de Santa María, por lo que el proyecto no está sometido a Autorización de Vertidos conforme al Decreto 109/2015.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 10/13	



- La red de saneamiento deberá ser separativa.
- En cuanto a la depuración, no se han estimado los caudales y las cargas contaminantes generadas y los incrementos de carga previsible interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. Del análisis de la DAV del año 2023 se desprende que en términos anuales, el cumplimiento para cada parámetro del 95% de los valores puntuales; el 95% de los valores medios diarios y el 90% de los valores medios mensuales para el parámetro:
  - DBO5: Incumple, 37,5 % de cumplimiento de valores medios mensuales por EC (15 superaciones de 24 resultados totales) y 4,93 % de cumplimiento por laboratorio propio (347 superaciones de 365 resultados totales).
  - DQO: Incumple, 87,5% de cumplimiento de valores medios mensuales por EC (con 3 superaciones de 21 resultados totales) y 66,85% de cumplimiento por laboratorio propio (121 superaciones de 365 resultados totales, todas ellas de laboratorio propio).

Por todo lo anteriormente expuesto, se deberán tomar las medidas necesarias para cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la autorización de vertidos.

- Según el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá justificarse el cumplimiento del apartado ciento cuarenta y siete del artículo 1 por el que se modifica el Artículo 259 ter del R.D. 849/1986: "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia", así como del apartado ciento cuarenta y ocho del mismo artículo que añade un artículo 259 quater: "Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia", y el ANEXO XI: "Norma técnica básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia". En este sentido, al proponer un nuevo sistema de evacuación de las aguas pluviales con un nuevo punto de vertido, habrá que tener muy presente lo establecido en la mencionada modificación del artículo 259 ter. en su punto primero: "los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes".
- Si durante las obras de excavación para la instalación de las conducciones se hubiesen de evacuar aguas de drenaje, el promotor habrá de atenerse a lo recogido en el artículo 47.8 de la Orden de 9 de octubre de 2023, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 698/2023, de 18 de julio: "Artículo 47.8. -Los caudales procedentes de obras de drenaje en construcciones situadas por debajo del nivel freático deberán ser restituidos a la masa de agua de la que proceden en las mismas condiciones de calidad, no considerándose por tanto ni recarga artificial ni vertido. En caso de que se pretenda un uso privativo de dichos caudales, se estará a lo previsto en la legislación de aguas y el presente plan hidrológico".

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 11/13





- En caso de que las aguas freáticas no tengan la calidad adecuada, se deberá tramitar la correspondiente autorización de vertido.

Es necesario la aportación de un certificado de APEMSA actualizado en relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua en el que se pronuncien sobre las conexiones a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento, tanto a nivel de infraestructura como temporalmente. Todos los condicionantes expuestos en el informe de APEMSA han de ser incorporados a la documentación de la siguiente fase del planeamiento, siendo conscientes que la regularización del ámbito estará condicionada también a la adecuación de la depuración de las aguas residuales en la estación de tratamiento LAS GALERAS que no cumple con los valores límites de emisión establecidos en la autorización de vertidos y a la conexión del sector a la red municipal, eliminando la conexión a la red en alta del Consorcio Zona Gaditana.

En apartados anteriores del presente informe se expone que la EDAR se encuentra prácticamente al límite de su capacidad por lo que no se podría incorporar todo el caudal procedente de la totalidad de las áreas de regularización y demás sectores urbanísticos. Por tanto habrá de incorporarse un certificado específico de APEMSA en el que se indique si la depuradora LAS GALERAS puede asumir el área de regularización “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II” y que medidas se han tomado para cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la autorización de vertidos.

#### 4.4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- 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.
- 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.
- Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados. En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la conexión a las redes municipales y en el caso de medidas concretas para mejorar determinadas infraestructuras deberán reflejarse por separado del resto de inversiones.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 12/13	




## 5.- CONCLUSIÓN:

Por todo ello, este Servicio de DPH y Calidad de Aguas, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, informa en sentido **favorable condicionado** a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en Suelo no urbanizable denominada “LAS BANDERAS-EL PALOMAR II” , los condicionantes expuestos en el presente informe deberán ser incorporados en la siguiente fase de tramitación del planeamiento e informados por este organismo.

El Delegado Territorial

Fdo.: Francisco José Moreno García

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmN5C4QZKC7GLFC4XJQAL53ZY3H	PÁG. 13/13	



**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 6 de junio de 2022

**A LA DELEGACION TERRITORIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN CADIZ**

**Plaza Asdrúbal 6. 3ª Planta- 11008 Cádiz**

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

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

En relación al Expediente EAE-29/2021. E.A.E ordinaria para la modificación puntual del PGOU del Puerto de Santa María para la incorporación al planeamiento urbanístico general de la agrupación de edificaciones irregulares existentes en suelo no urbanizable denominada "LAS BANDERAS EL PALOMAR II", se presentan las siguientes SUGERENCIAS:

**SUGERENCIAS DE CARÁCTER GENERAL:**

**1.- Antecedentes**

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

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

Ámbito	Superficie m <sup>2</sup>	Nº Viviendas
Almendro 2	124.723	141
Las Banderas-El Palomar 2	129.407	149
Bella Bahía	163.055	157
Cantarranas 4	36.044	41
Cantarranas 5	18.532	23

1

Carretera Sanlúcar 2	20.054	26
El Barrero-Hacienda Los Catorce	107.697	124
Hijuela del Tío Prieto	176.135	202
La Belleza	71.584	36
La Oropéndola 3	4.232	9
Montes de Oca	452.682	367
San Antonio	244.602	208
El Chinarral	47.577	74
<b>TOTAL</b>	<b>1.596.324</b>	<b>1.557</b>

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

En el hipotético caso de que se llevaran a cabo todas las modificaciones de unidades para la regularización, que comparten justificación con la que es objeto de esta modificación, se estaría afectando a una superficie de 1.845.711 m<sup>2</sup>. Un cambio sustancial del modelo territorial del municipio que obliga a una evaluación conjunta.

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

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

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

Todas estas modificaciones puntuales del PGOU se están tramitando de forma independiente, abarcando una superficie de 1.845.711 m<sup>2</sup>, que supone el 11,75 % en relación con los 15.707.856 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado considerado en el PGOU 1992

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

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

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

### **.- El fraude de las alternativas**


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

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

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

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

- La Florida es una zona de 82,5 hectáreas perfectamente integrada en la trama urbana de la ciudad, estando gestionada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Este suelo se declaró urbanizable con el anterior PGOU de 1992, por lo que no se entiende su falta de desarrollo, al no existir impedimento medioambiental ni de ningún otro tipo. De hecho, han sido numerosos los anuncios de los máximos responsables de la Junta de Andalucía sobre el inicio del desarrollo de esta enorme barriada, que siempre han quedado en meras proclamas electorales. La Florida está dividida en dos sectores. El Plan Parcial del Sector 1 se aprobó el 4 de junio de 2009; del Plan Parcial del Sector 2 se acaba de aprobar el IAE favorable, lo que abre las puertas a su aprobación y desarrollo. Desde 2009 sólo se han construido algunos equipamientos (colegio y Centro de Salud) pero ni una sola vivienda de las 3.360 previstas, 2.409 de VPO. Por su ubicación, colindante con el casco urbano, y su titularidad pública, que elimina las tentaciones especulativas, La Florida debería haber sido la prioridad en el desarrollo urbanístico de la ciudad. Pero, desgraciadamente, el ayuntamiento se ha lanzado a una expansión injustificada fomentando el desarrollo de zonas que se incluyeron en el PGOU como suelos urbanizables por intereses especulativos de las empresas promotoras, que adquirieron suelo a bajo precio en la periferia del municipio para su posterior reclasificación, o fomentando el urbanismo ilegal en suelos no urbanizables. Con el desarrollo de La Florida habrá una oferta más que suficiente de viviendas para las necesidades de una población estabilizada. Esta oferta, y la rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico, deben ser la prioridad para nuestro municipio, y no el desarrollo de zonas alejadas del centro urbano y con alto valor ecológico, como Rancho Linares o La China.
- “Las Marías”, también colindante con el casco urbano, donde está prevista la construcción de 1.200 viviendas, sin que tampoco se haya desarrollado esta urbanización.
- Bahía Alta: en la antigua bodega de San José del Pino, -la urbanización “Bahía Alta”, donde están previstas 999 viviendas desde hace 15 años, de las que no se han construido ni un 10%.

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

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

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

**.Integración en la estructura urbana**


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

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

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



Dispersión de las zonas no urbanizables con respecto al casco urbano y que se pretender recalificar a urbanas en las modificaciones del PGOU propuestas

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

## SUGERENCIAS DE CARÁCTER PARTICULAR DE LA AGRUPACION VIVIENDAS IRREGULARES “LAS BANDERAS EL PALOMAR II”

Se adjunta en este apartado las sugerencias de carácter ambiental para que pudieran ser tenidas en cuenta para la emisión del Informe Ambiental Estratégico que en su día planteó esta asociación de Ecologistas en Acción del Puerto de Santa María.

Con la anulación por el Tribunal Supremo del PGOU de 2012 el proceso de regularización igualmente quedó anulado pero consideramos que podrían ser tenidas en cuenta para el Documento de Alcance del Estudio:

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

En la descripción de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan no nos consta que se haga mención a la existencia de pozos ciegos o fosas sépticas. Consideramos que debe de indicarse a la hora de describir la situación existente la existencia de pozos ciegos y su efecto contaminante sobre el acuífero. Por otra parte en la medidas correctivas se debe proceder a una inspección para determinar o no la existencia de las fosas sépticas y señalar 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 Area de Medio Ambiente del sellado de fosas sépticas y pozos ciegos si los hubiere en el expediente antes de proceder a la legalización de la construcción.

En el borrador del PERI 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.

### 2.- 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.


### 3.- 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.

### 4.- ESTUDIO ACUSTICO.

Debido a la cercanía de la autovía A491 consideramos necesario hacer un estudio acústico para determinar si el nivel de ruido y su incidencia en la urbanización.

Por todo lo expuesto:

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

**SOLICITAMOS:**

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

Nº Reg. Entrada: 202299906440790. Fecha/Hora: 14/06/2022 19:17:53

JOAQUIN SANTISIMA TRINIDAD PALOMA VEGA cert. elec. repr. G11056249		14/06/2022 19:17	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	PEGVEQTN98HFMMZ6BB53JVF9BFT2JB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
