

**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 "MONTES DE OCA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ.**

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 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.

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 1/11	



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, quedó regulada la EAE 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 la EAE 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:

*“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”.*

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 2/11	



**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 vigesimosexta, 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.

## 2. TRAMITACIÓN

En fecha de 20 de diciembre de 2021 tiene entrada en la Delegación Territorial en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MP 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 "MONTES DE OCA" 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 29 de marzo 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.

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 3/11	



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 20 de diciembre 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 07 de diciembre 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 MP 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 "MONTES DE OCA". 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 21 de marzo de 2024 la Delegación Territorial 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 05 de noviembre de 2024.

En fecha 20 de noviembre de 2024, se notifica al Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María la advertencia de caducidad en la que se le comunica que, salvo paralización del expediente por causa no imputable al mismo, transcurridos tres meses, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En fecha 24 de enero de 2025, 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, para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la MP 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 "MONTES DE OCA". En fecha 24 de enero de 2025, la Delegación Territorial en Cádiz adopta la suspensión del plazo para la entrega de la 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 29 de noviembre 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.

La información pública se ha realizado mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 1 de fecha 02 de enero de 2025; en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, n.º 4, de 08 de enero de 2025 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.º: 2025/586 presentado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 4/11	



ALEGANTES
María Nuria Pinel Navas
José Javier Ricoy Fernández y Aurora Vicente Gallego
Melani López Ruiz-Herrera
Josefa Rosa Villalba
Eduardo M. Escribano Romero
José Luis Llorca Arévalo y D <sup>a</sup> Sebastiana Jiménez Marín
Eve Marie Fitpatrick
Guillermo Vicente Gallego

Dichas alegaciones se refieren principalmente a cuestiones de ordenación urbanística y han sido examinadas por la Arquitecta del Ayuntamiento, que emite informe con fecha 03 de abril de 2025. Con respecto a la alegación en la que se alude que el ámbito del instrumento de ordenación urbanística podría repercutir en la Laguna de San Bartolomé, la Delegación Territorial en Cádiz determina la no afección a la misma puesto que en la documentación obrante en el expediente se cuenta con el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas en el que se recoge que :

*“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”.*

Finalmente, de acuerdo al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, es remitido a la Delegación Territorial en Cádiz con fecha 29 de abril de 2025, el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, al objeto de obtener la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 03 de julio 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.

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

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

El objetivo principal 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 y además:

- Lograr la normalización e integración urbanística a través de la mejora ambiental, dotacional e infraestructural del área.
- La ordenación pormenorizada se adaptará en la medida de lo posible a la realidad existente y a la estructura de la propiedad.
- La configuración de una red viaria suficiente adaptada al carácter de estos ámbitos.
- Establecimiento como tipología predominante de la edificación unifamiliar aislada en parcela, sin perjuicio de poder introducir otras tipologías residenciales (como las actuaciones de ciudad jardín en condominio) que

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 5/11	



generen tejidos mestizos, sin llegar a desnaturalizar la morfología característica del ámbito y permitan la liberación de espacios libres.

e. Procurarán materializar una pequeña oferta de servicios terciarios.

f. Los sistemas locales dotacionales (de espacios libres y de equipamientos).

g. Se corregirán el déficit y las carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas dotándolo de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento



### 3.2 USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS

#### Trazado y características de la red de comunicaciones del ámbito.

El diseño interior del viario se hace desde las siguientes premisas:

- a) Afectar lo menos posible a la situación existente, debido al alto grado de consolidación tanto a nivel de urbanización, infraestructuras como edificaciones.
- b) Garantizar un diseño estructurante, práctico y lo menos distorsionador de la realidad posible.
- c) Establecer los sentidos de circulación y localización de plazas de garaje de manera que se optimice al máximo las posibilidades del viario existente, tanto a nivel estructurante como funcional.

#### Suelo dotacional público.

Teniendo en cuenta que el grado de ocupación por edificaciones en el ámbito es de 297 viviendas sobre 367 viviendas previstas (80,92%), así como la dispersión del poco suelo vacante existente, se justifica en este caso la reserva dotacional dentro del mismo según contempla la LOUA de 35m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de techo para el aumento de la edificabilidad.

Se considera la superficie de suelo destinado a la ocupación de los Centros de Transformaciones existentes, tal como establece el artículo 3 de la LOUA, como suelos dotacionales los que den soporte a los servicios públicos. En este caso, el centro de transformación se considera suelo dotacional al considerarse una infraestructura de servicio público.

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 6/11	



A efectos de reservas de plazas de aparcamientos, han sido previstas en ocupación de viales un total de 367 plazas, las cuales se han reservado un total de seis plazas para minusválidos, con lo que se supera el ratio mínimo de 1 plaza/40 plazas de acuerdo al Decreto 293/2009.

#### Localización de las reservas de viviendas de protección oficial.

No se prevé la reserva de suelo para viviendas de protección oficial.

#### Residencial

Desde el punto de vista tipológico, el Plan General obliga a establecer como tipo característico el de la vivienda aislada, en concreto la UAS-1, con ligeras variantes en función de los tamaños de parcelas existentes, y la introducción de la tipología CJ para resolver los casos de parcelas preexistentes con superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>. La ubicación de las reservas de dotaciones mínimas recogidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento viene establecida en los planos de ordenación completa pormenorizada.

-Cuadro Sintético de la Unidad:

	Montes de Oca
Superficie de la unidad	453.243,00m <sup>2</sup>
-suelo lucrativo	406.723,94m <sup>2</sup>
-suelo para viario	46.519,06m <sup>2</sup>
Edificabilidad	84.983m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas	367
Plazas de aparcamiento en viario	425

### **3.3 INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA.**

#### Abastecimiento de agua.


En la actualidad, la red general de abastecimiento da servicio al ámbito a través de la conexión sita en carretera de Sanlúcar y calle tramo de unión y que se realiza a través de tuberías de varias secciones que discurren por el trazado viario existente que prevalece en la ordenación prevista hasta los puntos de consumo existentes. En la complementación de la urbanización desde esta red general partirá una red secundaria de 150Ø y a su vez parte de ésta la red final de distribución a la urbanización con el diámetro mínimo de 100 mm como prescribe APEMSA, como suficiente para la demanda del ámbito, a expensas de completar algunos elementos y, obviamente, las calles de nuevo trazado.

#### Saneamiento.

Inexistente en el ámbito generador de grandes problemas vecinales se prevé con la urbanización del ámbito la ejecución completa de esta infraestructura que dependerá del plan director elaborado por el Ayuntamiento para completar la secuencia necesaria para dotar a esta zona de la ciudad y zonas colindantes de dichas canalizaciones externas al sector hasta punto de vertido en depuradora municipal. El proyecto de urbanización resolverá las canalizaciones internas hasta punto de vertido exterior del sector suministrado por AQUALIAAPEMSA.

#### Electricidad.

El ámbito cuenta con una red de suministro eléctrico para las parcelas existentes. Dicha red procede de 2 centros de transformación existentes y en funcionamiento. Para dar servicio a este ámbito será suficiente con los centros de transformación existentes con sus ampliaciones correspondientes en su actual ubicación.

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 7/11	



Red de alumbrado público.

No existiendo red alguna de alumbrado público, la urbanización prevé su instalación mediante columnas de bajo porte, coherentes con las características preferentemente peatonales de los viales, y para cuyo detalle se estará a lo que determine el servicio municipal de alumbrado.

Red de telefonía.

Siguiendo indicaciones de Telefónica, el suministro se daría por nueva red soterrada a partir de la carretera de Sanlúcar.

Mobiliario urbano y señalización.

En relación al arbolado, el cumplimiento del número de plazas de aparcamiento requeridas, tanto en vial como en interior de parcela (lo que origina el número de vados), unido al alto nivel de consolidación de la zona, supone la práctica imposibilidad de introducir más arbolado asociado a los viales de los que ya se prevén.

**3.4. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

No son muchas las alternativas que se pueden manejar a la hora de plantear la ordenación de zonas ya consolidadas por la edificación irregular y se considera que el objetivo básico de intervención en el ámbito es la normalización de un alto grado de consolidación de la edificación en situación irreversible.

La ordenación se encuentra muy condicionada por tratarse de un ámbito consolidado en más del 85 %, con un elevado nivel de dispersión del suelo vacante y una excesiva microparcelación. El conjunto de estos factores inviabilidad la incorporación de las reservas dotacionales en el interior de estos ámbitos en condiciones mínimas de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

ALTERNATIVA 0 : Estado actual. Sin equipamientos planificados.

ALTERNATIVA 1: Equipamientos concentrados en un solo lugar (29.767 m2 )

ALTERNATIVA 2: Equipamientos dispersos en diferentes parcelas (29.767 m2). Desde el punto de vista socioambiental, la dispersión de equipamientos en diferentes puntos del sector permite una mayor accesibilidad por parte de la población a los equipamientos públicos que se ofrecen.

Tras realizar la valoración de las alternativas antes indicadas, se ha optado por la **Alternativa 2**, 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 MP 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 "MONTES DE OCA" .

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 8/11	



#### 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 13 de junio de 2025 que se adjunta en el anexo I de este documento y al que ha de atenerse 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 “MONTES DE OCA”, siempre que incorpore los condicionantes expuestos en el presente informe en la siguiente fase de tramitación del planeamiento y sean 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, analizada la documentación presentada, integrada por la propuesta final de la MP 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 "MONTES DE OCA", el Estudio Ambiental Estratégico, y efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, vistas las alegaciones de carácter ambiental formuladas y su respuesta incluida en la propuesta de declaración ambiental estratégica emitida por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente 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 "MONTES DE OCA" en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz) 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 integrada 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 recoge el informe del Sv. De Dominio Público Hidráulico y Calidad del agua en el anexo I de la presente declaración sin perjuicio de aquellos otros que deban ser solicitados por otra vía administrativa.

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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 9/11	




La Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Economía Circular, 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, 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 artículo 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.: M.<sup>a</sup> 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	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 10/11	



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

- Sv. Dominio Público Hidráulico y Calidad 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	MARIA DEL CARMEN JIMENEZ PARRADO	01/08/2025	
VERIFICACIÓN	BndJA7UNMTDGXJT9GZP7VG2W98K53D	PÁG. 11/11	

# **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 “MONTES DE OCA”, EN EL T.M. DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CA11027/M/22.024)**

## **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 <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	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 PGMO 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 “MONTES DE OCA”.

**TERCERO:** Con fecha 17 de octubre 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 “MONTES DE OCA”.

**CUARTO:** El 15 de enero de 2025, 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 “MONTES DE OCA” desde la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

## **3.- LOCALIZACIÓN:**

Los terrenos objeto de ordenación por este P.E.R.I. se encuentran situados en torno a la variante de Sanlúcar de Barrameda, en la zona noroeste de la ciudad, tal y como se muestra en la imagen expuesta a continuación.

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 2/13	



El ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior está delimitado por: al noroeste por el SUNS-04 WINTHUYSEN; al noreste con la ARG-37 LA ESTACADILLA y con el viario RV-B-11.10.; por el sureste con el SUO RT-28 GOLF VIÑA RANGO; por el suroeste con el viario RV-B-4.8.

## **OBJETO:**

Según extracto de la documentación presentada: “La superficie del ámbito asciende a 453.243 m<sup>2</sup>.”

*La unidad presenta un alto grado de consolidación por lo que en el interior y en las inmediaciones se dispone de las siguientes redes y dotaciones, grafadas en los planos de información:*

*a) Abastecimiento de agua: En la actualidad, la red general de abastecimiento da servicio al ámbito ARG-13 a través de la conexión sita en carretera de Sanlúcar y calle tramo de unión y que se realiza a través de tuberías de varias secciones que discurren por el trazado viario existente que prevalece en la ordenación prevista hasta los puntos de consumo existentes.*

*b) Saneamiento: Inexistente, con la urbanización del ARG se prevé la ejecución completa de esta infraestructura que dependerá del plan director elaborado por el Ayuntamiento para completar la secuencia necesaria para dotar a esta zona de la ciudad y ARG colindantes de dichas canalizaciones externas al sector hasta punto de vertido en depuradora municipal.*



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

13/06/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV

PÁG. 3/13





*El proyecto de urbanización resolverá las canalizaciones internas hasta punto de vertido exterior del sector suministrado por APEMSA.*

*Las determinaciones urbanísticas vigentes que deben considerarse preceptivas en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montes de Oca" en base al citado precepto y que son asumidas por este instrumento de planeamiento ya adaptado a la realidad de la delimitación y ajustado de manera proporcional son las siguientes:*

*-Superficie bruta: 453.243m*

*-Máxima edificabilidad residencial: 84.983m<sup>2</sup>*

*-Uso global: Residencial*

*- Superficie máxima de suelo lucrativo: A determinar por el Plan Especial. (Potestativamente 383.611,59m<sup>2</sup>). -Densidad máxima (viviendas/ha): 8,1*

*-Número máximo de viviendas: 422"*

## **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.

### **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.

En relación con las masas de aguas subterráneas, el sector 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. Según el Plan Hidrológico vigente:

◦ 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).

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 4/13	



- 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 y 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.

La documentación presentada incorpora un plano de información en el que se identifica el acuífero y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas por el sector. Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Deberá aparecer en el texto la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

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

Debe incluirse en la documentación como medida específica la prohibición de la ejecución de pozos de agua en el ámbito de crecimiento, debiendo legalizarse los existentes o clausurarse y se sellarán todas las fosas sépticas existentes para evitar la sobre explotación de dicho acuíferos y contaminación de este, así como el desarrollo de un sistema de evacuación de aguas pluviales.

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 5/13	



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.

## 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 Guadalcaçín 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 "MONTES DE OCA".

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 6/13	



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.

Por tanto, en base a lo expuesto anteriormente en relación a los ámbitos de crecimiento en el municipio, al tiempo transcurrido desde la emisión del informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica (17 de octubre de 2022) y al reciente período de sequía, es necesario la aportación de la información expuesta a continuación:

- El Ayuntamiento debe disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender la demanda urbana del municipio.
- Si el ayuntamiento no dispone de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas debe regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.
- La solicitud de informe en materia de aguas del Ayuntamiento, regulada en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En el caso que se de la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe al planeamiento urbanístico la solicitud de concesión.
- Si se prevén incrementos de la demanda de agua para cualquier uso deberá incluirse la siguiente información:
  1. Consumos anuales de agua bruta previstos para atender los nuevos crecimientos, expresados en m<sup>3</sup>/año.
  2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m<sup>3</sup>/año.
  3. Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
  4. Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas.
- Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.
- Para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos debe adjuntarse la información requerida la tabla adjunta al presente informe.
- Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 7/13	



- 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.

#### TABLA DE RECURSOS HÍDRICOS

##### 1.- INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Fecha registro solicitud:		
Abastecimiento individual o conjunto		
Informes de agua del municipio anteriores		
Títulos de los aprovechamientos del municipio (indicar EXP AGUACERO)		
<b>DATOS NUMÉRICOS</b>	<b>AÑO ACTUAL</b>	<b>AÑO HORIZONTE</b>
Población permanente (censada y residente)		
Población estacional o turística		
Población equivalente		
Número de viviendas principales y secundarias		
Dotación (l hab eq/día)		
Consumo de agua (real y prevista)		
Recursos utilizados o a utilizar:		
* Superficiales o reguladas.		
* Subterráneas.		
* Otras (indicar cuál).		

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 8/13	



Se ha aportado un informe de APEMSA sobre la disponibilidad de recursos hídricos para la modificación puntual del entorno de LA PUNTILLA fechado el 23 de septiembre de 2024 como parte de la documentación para la presente modificación puntual. Tal y como indica en el asunto de dicho informe de APEMSA, el objeto es el entorno de LA PUNTILLA y el ámbito del presente informe es “MONTES DE OCA”, por lo que no se ha evaluado dicha documentación en la elaboración del presente informe.

Tras el estudio de la documentación aportada para la aprobación inicial de la modificación puntual se ha comprobado que en el ámbito de crecimiento existen tuberías de abastecimiento que cubren la demanda de algunas de las viviendas existentes en la zona, pero no se concreta el número edificaciones irregulares que tienen abastecimiento y las que no. Por tanto no se puede conocer los recursos hídricos necesarios para cubrir la totalidad de la demanda del ámbito de crecimiento.

Debido al desconocimiento de los recursos hídricos necesarios para la regularización de las edificaciones irregulares existentes en el sector, es necesario para la emisión del informe sectorial de aguas la aportación de todos los datos e información expuestos a lo largo el presente apartado. Es necesario que dichos datos en relación a los recursos hídricos necesarios para cubrir la demanda del ámbito sean aportados por APEMSA y en su informe especifique el número de viviendas que disponen de abastecimiento de agua actualmente, los metros cúbicos aportados desde la red municipal anualmente y el número de viviendas que accederán al abastecimiento tras la regularización de las edificaciones irregulares.

### 3.3- 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:

*“Red Abastecimiento de agua:*

*Se adjunta como anejo informe emitido por APEMSA. Actualmente es posible dar cobertura de abastecimiento de agua potable en el propio sector. Se deberán proyectar las mejoras necesarias en la red de abastecimiento existente, para que dicha red sea de tipo mallado y tenga conexiones a la red principal de la zona en varios puntos, cumpliendo la normativa técnica de APEMSA. En la complementación de la urbanización desde esta red general partirá una red secundaria de 150Ø y a su vez parte de ésta la red final de distribución a la urbanización con el diámetro 36 mínimo de 100mm como prescribe APEMSA, como suficiente para la demanda de la ARG, a expensas de completar algunos elementos y, obviamente, las calles de nuevo trazado.”*

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 9/13	



*“Red Saneamiento de agua:*

*Al respecto de las soluciones adoptadas en el presente documento, se adjunta como anejo el informe emitido por APEMSA. La red de saneamiento a proyectar deberá ser de tipo separativa y cumplir igualmente la normativa técnica de APEMSA. En la documentación gráfica se describen de forma esquemática las redes a ejecutar.*

*Dicha infraestructura a ejecutar en el interior del ámbito habrá de verse coordinada con las actuaciones de mayor calado previstas por el propio PGOU para todo el municipio a modo de vertebrar el propio territorio que debe dotar de un colector general que sea capaz de albergar los vertidos de todos estos ámbitos diseminados.”*

En el informe de APEMSA al que se hace referencia anteriormente se expone:

*“- En relación al abastecimiento que es posible dar cobertura al sector ya que existen conducciones de abastecimiento de aguas potable en el propio sector aunque se deberán proyectar las mejoras necesarias en la red de abastecimiento existente para que sea de tipo mallada y tenga conexiones a la red principal de la zona en varios puntos, cumpliendo la normativa técnica de APEMSA.*

*- En cuanto al saneamiento (residuales y pluviales) no existen redes en la zona hasta que no se construyan las infraestructuras previstas en el PGOU.*


*Se determina que la red de saneamiento a proyectar deberá ser de tipo separativo y cumplir normativa APEMSA.*

*La solución para las aguas residuales y pluviales aportadas por este sector urbanístico y parte de los sectores colindantes es conducirlas hasta los colectores de la Cañada del Verdugo. Las conexiones a estos colectores deberían ejecutarse, bien directamente por el sector, o bien las debería ejecutar el Ayuntamiento con cargo a los aprovechamientos urbanísticos, coordinando el desarrollo de todos los sectores.*

*La EDAR “Las Galeras” se encuentra prácticamente al límite de su capacidad, por lo que para poder garantizar la calidad del tratamiento de depuración durante la época estival, no se podría incorporar todo el caudal procedente de la totalidad de las ARGs y demás Sectores Urbanísticos que están en proceso de regularización y urbanización. La capacidad máxima de tratamiento de la depuradora y el desarrollo en el tiempo de las diferentes zonas urbanísticas marcarán el número máximo de sectores a los que se pueda dar cobertura de saneamiento.”*

En la documentación presentada se incorpora la planimetría a nivel esquemático del abastecimiento, saneamiento y pluviales futuras a ejecutar en el ámbito de actuación, definiendo las nuevas redes internas y las conexiones a las redes municipales.

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:

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 10/13	



## Abastecimiento de aguas

- Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.
- La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras.
- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento y su conexión a la red municipal.
- En la documentación presentada se aporta informe de la empresa suministradora sobre las infraestructuras existentes y necesarias para cubrir la demanda del ámbito de crecimiento, fechado en 2019.

Es necesario la actualización del mismo donde quede reflejado el número de viviendas que disponen actualmente de abastecimiento desde la red municipal, la situación de las infraestructuras a día de hoy, el número de viviendas que abastecerán en un futuro y las infraestructuras necesarias para cubrir la demanda total del ámbito de crecimiento, además de quién soportará económicamente la inversión total de las mismas.

## Saneamiento y depuración

- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento y la conexión al colector municipal. La escala de los planos será función del planeamiento: general o de detalle.
- El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos.
- La modificación puntual 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.
- 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:

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 11/13	




- 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".
- 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 (el apartado es del año 2019).

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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 12/13	



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.

En apartados anteriores del presente informe y en el certificado de APEMSA 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 en el proceso de regularización y urbanización. 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 “MONTES DE OCA” y que medidas ha tomado para cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la autorización de vertidos.

### 3.4.- 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.

### 4.- CONCLUSIÓN:

Por todo ello, esta Delegación Territorial de Cádiz, 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** 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 “MONTES DE OCA”, siempre que incorpore los condicionantes expuestos en el presente informe en la siguiente fase de tramitación del planeamiento y sean 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	13/06/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY5GLENC3ABUUD8M7PGN37TSVV	PÁG. 13/13	