

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE. TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIPIONA (CÁDIZ).

N.º Expediente: EAE 002/2020.

1. ANTECEDENTES.

En fecha de 19 de febrero de 2020 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. S.N.U. Y SUELO URBANIZABLE, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Chipiona, conforme a lo establecido en 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.

Según la Disposición adicional tercera, “Suspensión de plazos administrativos”, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el plazo para resolver la admisión de la solicitud ha empezado a contar desde el día 1 de junio de 2020 en que ha sido levantada por el art 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

En fecha 7 de agosto de 2020 se recibe en esta Delegación Territorial subsanación del Documento Inicial Estratégico presentado junto con la solicitud, tras requerimiento de fecha 15 de julio de 2020 al Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encontraba sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 25 de noviembre de 2020, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Chipiona, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter 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 procede a elaborar 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.

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 1/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2. OBJETO DE LA REVISIÓN.

El término municipal de Chipiona se encuentra enclavado en la provincia de Cádiz, en la comunidad autónoma de Andalucía. Según el S.I.M.A., en el año 2.018 contaba con una población de 19.068 habitantes, la cual se incrementa notablemente en el periodo estival, ya que Chipiona es un municipio con una elevada estacionalidad.

La extensión superficial del término municipal es de 32,95 km² y se encuentra situada en la costa atlántica, concretamente en la costa noroeste de la Provincia de Cádiz, a una altitud de 6 metros sobre el nivel del mar.

Su economía se fundamenta esencialmente en el sector terciario (vinculados al turismo) y en el sector primario (agricultura, pesca y, en menor medida, la ganadería).

El ámbito de actuación que abarca la Revisión Parcial del P.G.O.U. del término municipal de Chipiona corresponde al suelo clasificado como Suelo Urbanizable (S.U.) y Suelo No urbanizable (S.N.U.) por el planeamiento vigente.

Atendiendo al conjunto general del contenido expuesto en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona referida a Suelo Urbanizable y No Urbanizable, los objetivos generales van encaminados hacia el cumplimiento de los objetivos y determinaciones de la diversa normativa sectorial que sea de aplicación, destacando entre otros enfoques los siguientes:

- Apertura de nuevas vías hacia el progreso y la modernización de las estructuras físicas y económicas de todo el territorio de Chipiona, sentando las bases para la protección, optimización y aprovechamiento de sus recursos y zonas naturales.
- Actualización de la realidad urbano-territorial-social existente, buscando la coherencia con la realidad urbana y territorial y las necesidades del municipio.
- Proteger tanto los elementos que pueden generar diversificación paisajística como el Monte Público, Vías Pecuarias, la Vía Verde, el Cordón Dunar y las Playas entre otros, como los que forman parte de la identidad cultural del municipio como el Santuario de Nuestra Señora de Regla y el Faro.
- Poner en valor los recursos culturales, naturales y paisajísticos del municipio de Chipiona desde planteamientos de sostenibilidad, de aumento de la calidad de vida de la población y de la búsqueda de la diversificación de la estructura económica.
- Cumplimiento de la normativa de referencia.

Para la consecución de los mencionados objetivos generales se han de ejecutar acciones que atiendan a resolverlos para lo cual se deben atender a los siguientes objetivos pormenorizados:

1. Revisar algunas normas generales de usos.
2. Regular la Red Viaria en Suelo No Urbanizable introduciendo normas de integración paisajística.
3. Adaptación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.).
4. Adaptación al Plan de Ordenación de la Costa Noroeste de Cádiz.
5. Revisar la clasificación del suelo no urbanizable y su régimen jurídico.
6. Revisar la clasificación del suelo no urbanizable y su régimen jurídico.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 2/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Para lo cual, mas concretamente se revisaran los siguientes puntos del PGOU vigente planteados en la Alternativa elegida:

1. Título I. Disposiciones Generales
 - Capítulo III: Revisión Modificación. Artículos 14 y 15.
2. Título IV: Normas generales de los usos. Artículos 95 y 99.
3. Título VI: Red Viaria en suelo no urbanizable. Artículos 205 y 206.
4. Título VIII. Normas particulares para el suelo no urbanizable, que comprende de los artículos 223 a 245 que se componen en tres capítulos:
 - Capítulo I: Disposiciones Generales.
 - Capítulo II: Régimen General Del Suelo No Urbanizable.
 - Capítulo III: Régimen Particular Del Suelo No Urbanizable.
5. Título IX. Normas particulares para el Suelo Urbanizable, que comprende de los artículos 246 a 275 y se compone de cuatro capítulos:
 - Capítulo I: Suelo Urbanizable Ordenado.
 - Capítulo II: Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Capítulo III: Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - Capítulo IV: Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada en Suelo Urbanizable.
6. Anexo normativo. Se revisan las fichas de los sectores urbanizables. Sectores 1 a 12, que se convierten en 17 Sectores.

Siguiendo lo establecido en la legislación vigente urbanística, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Chipiona debe establecer la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

El Objetivo Ambiental básico del PGOU es garantizar la protección de la salud humana, la conservación, en cantidad y calidad, de los recursos que sustentan las condiciones de vida de los asentamientos humanos (aire, agua, suelo, clima, especies de flora y fauna salvaje, materias primas, hábitat urbano y rural, y en general la defensa y mejora del patrimonio natural y cultural), y contar con la indispensable participación ciudadana para fomentar el desarrollo sostenible.

3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las siguientes:

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 3/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS		Fecha consulta	Fecha respuesta
Delegación Territorial de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Servicio de Comercio.		28/11/2020	29/01/2021
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.		28/11/2020	-
D.T. Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.		28/11/2020	22/02/2021
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Urbanismo.		28/11/2020	22/02/2021
AGADEN		28/11/2020	-
CLUB DE AMIGOS DE LA NATURALEZA SCIPIONIS C.A.N.S.		18/02/2021	26/04/2021
Ecologistas en Acción.		28/11/2020	26/04/2021
D.T. de Desarrollo Sostenible	Servicio de Gestión del Medio Natural	28/11/2020	04/12/2020
	Servicio de Dominio Público Hidráulico	28/11/2020	03/07/2021
	Servicio de Vías Pecuarias.	28/11/2020	08/02/2022
	Servicio de Costas.	28/11/2020	06/09/2021

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

A los efectos previstos en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Documento de Alcance se pondrá a disposición del público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

4. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- Ámbito de actuación del planeamiento.
- Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).

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

- c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- e) Descripción de las distintas alternativas consideradas.

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- a) Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

- a) Examen y valoración de las alternativas estudiadas, justificación de la alternativa elegida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, presentado especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidad de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4.4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento.

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

- a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

- a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental realizada.
- b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 5/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, la Delegación Territorial informa lo siguiente:

5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con carácter previo a la formulación del mismo, así, de acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se identificará, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación del plan.

Es por ello, que de acuerdo con el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la descripción de las determinaciones del planeamiento que contenga el Estudio Ambiental Estratégico, se desarrollará convenientemente la descripción de las distintas alternativas consideradas, y en la identificación y valoración de impactos, el examen y valoración de las alternativas estudiadas, así como la justificación de la alternativa elegida.

En este sentido, deberá incluir de manera esquemática una descripción de las distintas opciones o alternativas tenidas en cuenta, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas. Esto se hará mediante el análisis de las ventajas e inconvenientes de las zonas de expansión o crecimiento urbanístico posible del municipio, y en particular las que se refieren a los usos globales vinculantes propuestos, la localización de los distintos sistemas generales u otras decisiones estratégicas.

5.2. Contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la presente Revisión del Planeamiento General conlleva la necesidad de revisar la zonificación acústica en su ámbito territorial, ya que supone modificaciones en los usos del suelo.

Conforme al artículo 43 del Decreto 6/2012, la Revisión del Plan General deberá incluir entre la documentación comprensiva del Estudio Ambiental Estratégico un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento. El contenido mínimo del Estudio Acústico para los instrumentos de planeamiento urbanístico, será el establecido en la instrucción técnica 3, punto 4. Dicho estudio acústico comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbre acústica que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

En lo que respecta al "análisis de la situación existente" el Estudio Acústico se puede realizar mediante mera descripción del territorio y sus condiciones acústicas, aportando si existiesen estudios acústicos de la zona o simplemente mediante una serie de mediciones acústicas "in situ" que permitan evaluar la realidad acústica actual de dicha área. El "estudio predictivo" será realizado mediante los

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 6/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

métodos de cálculo definidos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005.

Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cual será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruidos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

La Revisión del Plan General adoptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Éste establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

5.4. Adecuación paisajista.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

5.5. Cambio Climático.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 7/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Igualmente, deberá incluir los posibles efectos significativos del planeamiento en el medio ambiente correspondiente a los factores climáticos, esto es, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la intervención entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Por último, las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la Revisión, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

5.6. Salud.

De acuerdo con la normativa en vigor, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el presente Instrumento de Planeamiento podría estar sometido a Evaluación de Impacto en Salud, por lo que deberán dirigirse a la Consejería competente en materia de salud, a los efectos de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que deba realizarse la valoración del impacto en la salud, si fuera el caso.

5.7. Protección Patrimonio Histórico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones que pueda realizar mediante emisión de informe el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz. A fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido informe a las consulta realizada, expirando el plazo para la recepción de las mismas según el artículo 38 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, así como el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. No obstante, si una vez emitido el presente Documento de Alcance se recibiese informe del Servicio de Bienes Culturales, el mismo será enviado y notificado mediante oficio al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, para que se adjunte al presente Documento de Alcance, con carácter vinculante.

En todo caso, si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución del presente instrumento de planeamiento se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal y como establece el artículo 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se regula el Reglamento y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5.8. Medio Natural.

En relación con el Medio Natural se informa que en el Documento Inicial Estratégico quedan adecuadamente recogidas las necesidades de incidencia del Estudio de Impacto Ambiental sobre los aspectos competencia del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial (posibles afecciones a ecosistemas y especies de flora y fauna amenazadas o de especial protección así como a al monte público El Pinar) por lo que no existe inconveniente en que se prosiga adelante con el trámite de evaluación ambiental, según se desprende del informe emitido de fecha 4 de diciembre de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 8/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.9. Medio Hídrico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 3 de julio de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. A continuación se extraen las principales consideraciones, debiéndose atender a su contenido completo:

Afección al Dominio Público Hidráulico.

Deberá solicitarse la determinación del DPH del término municipal a este organismo, con carácter previo a la aprobación inicial de la presente revisión parcial. Deberá incluirse un plano en la documentación de aprobación inicial, que identifique el DPH y los sectores que pueden afectar al mismo, tanto por el dominio público como por sus zonas de protección (zona de servidumbre y policía), así como por la inundabilidad.

En las fichas urbanísticas de aquellos sectores en los que se prevea afección por zona inundable, deberá indicarse la necesidad de aportar estudio hidrológico-hidráulico para valorar la afección, teniendo en cuenta respecto al riesgo de inundación en las actuaciones propuestas, su adecuación a los artículos 9, 9bis, 9 ter, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, así como al resto de normativa vigente en la materia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Deberá respetarse el artículo 40 y 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate en vigor (correspondiente al primer ciclo, 2009-2015, según Sentencia de 4 de julio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, BOE núm 182 de 31 de julio de 2019).

El DPH y sus zonas de servidumbre se clasificarán de acuerdo a lo establecido en la normativa territorial y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración con competencias en ordenación del territorio y planificación urbanística la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente. Respecto a este punto, llama la atención que en el documento presentado los cauces no se definen como SNUEPLE (estando así definidas por ej. las vía pecuarias). Por otra parte, las disposiciones generales de protección que se refieren al SNU si incluye a los cauces, riberas y márgenes, por lo que en principio y en lo que respecta a la competencia de este organismo parece que se adoptaran medidas de protección, aunque no se han encontrado en la documentación presentada el detalle de las mismas.

Junto a la delimitación de las masas de aguas subterráneas existentes, se debe recoger las captaciones de abastecimiento municipal y los correspondientes perímetros de protección de las mismas.

Afección a las Zonas Inundables.

Respecto a la afección por inundabilidad, tras la consulta de la información disponible en la actualidad en el visor de los mapas de peligrosidad y riesgo de la demarcación hidrográfica Guadalete-Barbate, se observa que en el término municipal existen 2 Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundaciones: ARPSI ES063_ARPS_0028 "Las Tres Piedras - Costa Ballena - Aguadulce" y ARPSI ES063_ARPS_0027 "Chipiona", estando ambas ARPSIS originadas por inundación costera, debiendo tener en cuenta la inundación costera que afecte al planeamiento y que se muestra en color celeste claro en la siguiente imagen:

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 9/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En la documentación presentada, el punto 6.2 RIESGOS NATURALES analiza: “... los riesgos de inundación, derivados principalmente por la presencia de pequeños cauces abiertos que recogen aguas pluviales, de escorrentías y por la capa freática. El ámbito de actuación puede ser descrito como un área inundable en muchos puntos de la localidad si confluyen ciertas condiciones de pluviometría elevada, grandes mareas y colmatación de acuíferos.”

En base a lo anterior, respecto a la inundabilidad, se recomienda para cada ámbito de desarrollo un estudio que garantice que las infraestructuras de pluviales serán capaces de evacuar las aguas procedentes tanto de las vaguadas de pluviales que pudieran existir, como la inundabilidad que pudiera producirse por el caso más desfavorable del nivel freático que pueda presentar la zona de actuación. De forma que se tenga en cuenta tanto en el dimensionamiento de las infraestructuras de evacuación de los sectores, como durante la ejecución de las obras de urbanización.

Deberá incluirse en el texto de la revisión las garantías suficientes para la no afección a los recursos hídricos de la zona, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles al medio hídrico o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 10/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

Respecto al abastecimiento en las parcelas que en la actualidad el abastecimiento doméstico se realice de forma autónoma debería estar en posesión de la autorización de uso/ inscripción en la sección Sección B: aprovechamientos privativos de aguas públicas por disposición legal (aguas pluviales, pozos y manantiales de hasta 7.000 m³/año, situados dentro de la misma finca). En caso de no poder acreditar lo anterior (pozo sin autorización) o en el caso de que la autorización de aprovechamiento > 7.000 m³/año sea para uso doméstico, al conectarse a red regulada de abastecimiento municipal deberá proceder al sellado del pozo.

Disponibilidad de Recursos Hídricos.

Es necesario cumplir en relación con la disponibilidad de recursos hídricos del Término Municipal:

- 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 m³/año.
 2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m³/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.

"La demanda actual del municipio es superior al máximo establecido por el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalete y Barbate, por ello se deberá tomar las medidas oportunas para reducir el consumo actual"

- Para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos debe adjuntarse con 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.
- 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.

"Entre otros, se deberá de acometer las obras y acciones necesarias para optimizar y reducir las pérdidas en la red de abastecimiento actual."

"Por todo ello, se le comunica que para emitir el correspondiente informe de disponibilidad de recursos hídricos para la actuación planteada, será necesario ajustar la dotación actual y prevista

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 11/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

para el horizonte 2033 a la máxima establecida por el PHDHGB. Las medidas adoptadas para reducir el consumo de agua en el municipio deberán quedar justificadas y documentadas adecuadamente.

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicho entidad supramunicipal.
2. En la 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.
3. También se han de concretar medidas para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para el riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso para evitar que los incrementos demandados no provengan de la sobreexplotación del recurso en alta, sino de la racionalización de la misma.
4. Además, conviene tratar de aminorar las pérdidas de la red de abastecimiento mediante una serie de actuaciones destinadas a mejorar el modelo de gestión del agua, como son la implantación de dispositivos de medida en captaciones y depósitos, la revisión e instalación de contadores o la implantación de un plan de control y gestión de la red.
5. Se deben establecer en la Normativa Urbanística 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.

Ciclo integral del agua

- 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. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.
- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.
- Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica. Los proyectos y las obras de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía contarán con las prerrogativas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 29 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 12/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- En zonas con riesgo de contaminación por productos fitosanitarios, en las plantas de tratamiento de agua potable deberán contemplarse equipos de carbón activo. Para poblaciones atendidas con másde 20.000 habitantes estos equipos serán de filtrado con carbón granular.
- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.
- La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo y almacenamiento, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- 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, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.
- En relación a la red de aguas pluviales, deberá definirse el nuevo punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.
- La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.
- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.
- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 13/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

- Los ámbitos a desarrollar deben contar con conexión a una Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R., en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido.
- Deberá justificarse el cumplimiento del Artículo 259 ter “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, de la Sección 4ª Bis “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus posteriores modificaciones).
- En el caso de ser necesarias nuevas instalaciones de bombeo y almacenamiento, en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- Una vez desarrollados los crecimientos y conectados a la red municipal de saneamiento y depuración deberán dejar sin uso y proceder a la desmantelación de las fosas sépticas existentes en el ámbito de crecimiento ya que la gestión adecuada de las aguas residuales estará garantizada.
- El informe sectorial de aguas se pronunciará sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.
- La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado actualizado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados tanto actualmente como los futuros en el planeamiento general podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico terrestre, en vigor. En caso contrario, se han de prever y exponer en dicho certificado las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.
- A nivel de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración) es necesaria la aportación de certificado ó informe actualizado de la empresa gestora en el Término Municipal que asegure una gestión integral y sostenible del mismo así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas, tanto a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración.

5.10. Vivienda.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 22 de febrero de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance:

“CONCLUSIÓN:

La documentación presentada para la Evaluación ambiental estratégica relativa a la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, se concreta a nivel de Anteproyecto y con distintas Alternativas de ordenación. En consecuencia, en esta fase de la tramitación y

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 14/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

hasta que se concrete la definitiva, no procede emitir un informe en materia de vivienda.

Para que dicha Modificación Parcial del PGOU pueda ser informado favorablemente en materia de vivienda, en la fase de Aprobación Inicial, momento procedimental previsto como preceptivo, deberá contener las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona vigente, aprobado el 9 de agosto de 2018, con cuyas conclusiones debe coordinarse en base a la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía:

Artículo 10. Determinaciones del Planeamiento urbanístico en materia de vivienda. Apartado 2. “El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisos para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda.

Y Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo. Apartado 3. “Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo”

Para ello, entre otras determinaciones, deberá establecer, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, los plazos de inicio y terminación de las actuaciones.”

5.11. Carreteras.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 9 de febrero de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance:

“En relación al asunto, y tras el análisis de la documentación presentada en esta Delegación, este Servicio informa con carácter FAVORABLE la Revisión Parcial propuesta, ya que no afecta a la explotación y usos de las carreteras de la Red Autonómica, regulados por la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, por tratarse fundamentalmente de una reordenación de las clasificaciones del suelo.”

5.12. Vías Pecuarias.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 8 de febrero de 2022, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. A continuación se extraen las principales consideraciones, debiéndose atender a su contenido completo:

1. Consideraciones respecto a la clasificación de las vías pecuarias y afecciones al planeamiento.

Según establece el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, modificado por la Disposición final cuarta del

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 15/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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, las vías pecuarias podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

En el caso de que como consecuencia de la ordenación del territorio planteada fuera necesaria la alteración del trazado de la vía pecuaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del reglamento, se tendrá que contemplar un trazado alternativo a la misma y su forma de ejecución. En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado 1 del artículo 39.

Los trazados alternativos que en su caso se establezcan deberán estar representados en una cartografía a escala 1:2.000 además de incluir las coordenadas UTM HUSO 30 que los delimiten.

Por último, se le recuerda que en el caso de que de los proyectos de ejecución de cualquier obra pública contempladas en el PGOU se derivase la imposibilidad del mantenimiento de una vía pecuaria en su naturaleza y configuración actuales, deberá garantizarse un trazado alternativo a la misma, con los requisitos exigidos en el artículo 32 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Prescripciones a incorporar en la documentación ambiental y urbanística.

- Tanto en la memoria del estudio ambiental estratégico como del instrumento de planeamiento urbanístico se deberán incluir todas las vías pecuarias y descansaderos clasificados en el término municipal (deslindados y no deslindados) con su denominación, anchura, longitud y estado administrativo. En el anexo I se enumeran cuales son las vías pecuarias y descansaderos clasificados en el término municipal de Arcos de la Fra. y cual es su situación administrativa.
- Se deberá incluir normativa específica sobre regulación de usos y actividades en las vías pecuarias integradas en los Sistemas Generales de Espacios Libre y/o clasificadas como Suelos No Urbanizable de Especial Protección, acorde con el Reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.
- Igualmente en la cartografía de ambos documentos deberán representarse las vías pecuarias y descansaderos enumeradas en el Anexo I, con su denominación y/o número de clasificación en planos específicos con una escala acorde para tal fin, donde se puedan identificar claramente cada una de ellas.
- En los planos de Sistemas Generales y planos de Clasificación de Suelo tendrán que incluirse todas las vías pecuarias y descansaderos enumerados en el Anexo I, ya sea como Suelo No Urbano de Especial Protección o como Sistema General de Espacios Libres.

Situación administrativa de las vías pecuarias del término municipal

Las Vías Pecuarias del término municipal de Chipiona, fueron clasificadas por Orden Ministerial de fecha 3/11/1958 (B.O.E. de fecha 13/12/1958) y posteriormente modificadas por Orden Ministerial de 01/02/1961 y 17/12/1972.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 16/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Consultada la documentación obrante en este Departamento, se procede a informar sobre la situación administrativa de cada una de las vías pecuarias del municipio.

- 11016001.- CAÑADA REAL DE CHAPITEL

Anchura de 75 metros y longitud de 4.139,10 metros.

Deslindada mediante Resolución de 14 de agosto de 2013, de la DG de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Cañada Real del Chapitel", BOJA nº 187 de 24 de septiembre de 2013.

- 11016002.-CORDEL DE LOS RINCONES

Anchura legal de 37,61 metros, la vía pecuaria discurre por la línea de término, la mitad de la anchura se localiza en el término de Chipiona y la otra mita en el término de Rota. Sin deslinde en vigor.

Con fecha 20/07/2005 se aprueba Resolución de Deslinde de la vía pecuaria Colada/Cordel de los Rincones en los términos municipales de Chipiona y Rota. (BOJA n.º 158 de 2005). Posteriormente con fecha 03/09/2007 se archiva por caducidad el expediente, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.

- 11016003.-VEREDA DE LA REYERTA

Anchura legal de 20,89 metros, discurre por la línea de término, la mitad de la anchura se localiza en el término de Chipiona y la otra mita en el término de Sanlúcar. Sin deslinde en vigor.

- 11016004.-VEREDA DE LOS PINOS

Anchura de 20 metros y longitud de 2.163,40 metros.

Deslindada mediante Resolución de 26 de agosto de 2013, de la DG de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de los Pinos", BOJA nº 187 de 24 de septiembre de 2013.

- 11016005.-VEREDA DE LOS ARRIATES

Anchura legal de 20,89 metros, y longitud de 1.277,71. En la segunda modificación de la clasificación se declaran innecesarios los últimos 300 metros hasta llegar al Descansadero del Pozo del Mar.

Deslindada mediante Resolución de 14 de diciembre de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de los Arriates", incluido el "Descansadero-Abrevadero del Pozo del Mar", en el término municipal de Chipiona, provincia de Cádiz, BOJA nº 1 de 3 de enero de 2005.

- 11016006 .-COLADA DEL POZO ROMERO

Anchura legal de 10 metros. Sin deslindar.

- 11016007.-COLADA DEL POZO NUEVO

Anchura legal variable entre 20 y 50 metros. Sin deslindar.

- 11016008.-COLADA DEL TIO CARO O CERRO PIÑÓN

Anchura legal variable entre 20 y 70 metros. Sin deslindar.

- 11016009.-COLADA DE LA TAPIA

Anchura legal variable entre 10 y 40 metros. En la primera modificación de la clasificación realizada en 1960, se aprueba una desviación del recorrido en la finca Laguna del Juncal o Regla.

Deslindada parcialmente mediante Resolución de 13 de julio de 2011, por la que se deslinda la vía pecuaria

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 17/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

“Vereda de la Tapia”, en el tramo colindante con el sector 10 AR-2 del PGOU de Chipiona. BOJA n.º 153 de 5 de agosto de 2011.

- 11016010.-COLADA DEL CHAPITEL

Anchura legal de 54,33 metros. En la segunda modificación de la clasificación realizada en 1972 se declara innecesario un tramo de 2000 metros que va desde el Descansadero del Pozo del Mar hasta el cruce con la carretera Chipiona-Rota. Sin deslinde en vigor.

Deslindada mediante Resolución de 9 de febrero de 2012, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Colada del Chapitel», en el término municipal de Chipiona (Cádiz).

Posteriormente con fecha 03/07/2018, mediante Resolución de la Secretaría General Técnica, por la que se dispone dar cumplimiento a la sentencia de fecha 2 de noviembre de 2017, dictada por la Sala Contencioso Administrativa del TSJ, procedimiento ordinario 20/2015, se anula la Resolución de deslinde de 9 de febrero de 2012.

- DESCANSADERO ABREVADERO DEL POZO DEL MAR

Superficie de 1 hectárea. En la segunda modificación de la clasificación realizada en 1972 se declara innecesario en su totalidad.

Deslindado mediante Resolución de 14 de diciembre de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria “Vereda de los Arriates”, incluido el “Descansadero-Abrevadero del Pozo del Mar”, en el término municipal de Chipiona, provincia de Cádiz, BOJA nº 1 de 3 de enero de 2005.

Analizada la documentación presentada, se informa que **será en el preceptivo informe que este Departamento de Vías Pecuarias emitirá al documento de aprobación inicial** de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, en el término municipal de Chipiona, Cádiz, conforme al art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se informe detalladamente sobre la afección a cada una de las vías pecuarias del municipio.

5.12. Comercio.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Dirección General de Comercio de la Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Cádiz, de fecha 29 de enero de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. A continuación se extraen las principales consideraciones, debiéndose atender a su contenido completo:

“CONCLUSIÓN.

[...] Se comprueba que el núcleo principal del municipio de Chipiona tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista.

[...] se informa que el documento de la aprobación inicial, deberá:

- En relación con los sectores de suelo urbanizable ordenado del núcleo urbano de Chipiona, como el SUO-AR.S12, en los que se permiten como uso compatible el terciario comercial y una edificabilidad de mas de 5.000 m²t, en el caso de que prevean la posible implantación de grandes superficies minoristas, calificar de forma expresa el suelo con el uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo implantarse en caso de no contar con dicha calificación.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 18/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

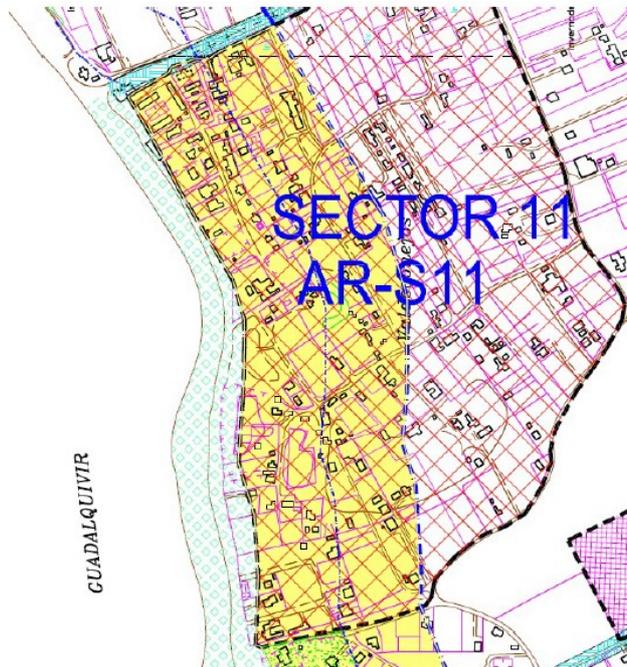
- *Excluir la implantación de grandes superficies minoristas en los sectores 1,2,3,6,11,14,15,16 y 17, por no cumplir con los criterios de implantación previstos por el TRLCIA.*
- *Así mismo, deberá someterse al informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior, conforme al artículo 33, 35 y 36 del TRLCIA.”*

5.13. Costas.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 6 de septiembre de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. A continuación se extraen las principales consideraciones, debiéndose atender a su contenido completo:

- En cuanto a las consideraciones establecidas para el régimen particular de la zona de protección de Costas, además se deberá tener en cuenta las consideraciones y limitaciones establecidas en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- PLANO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 1-1:

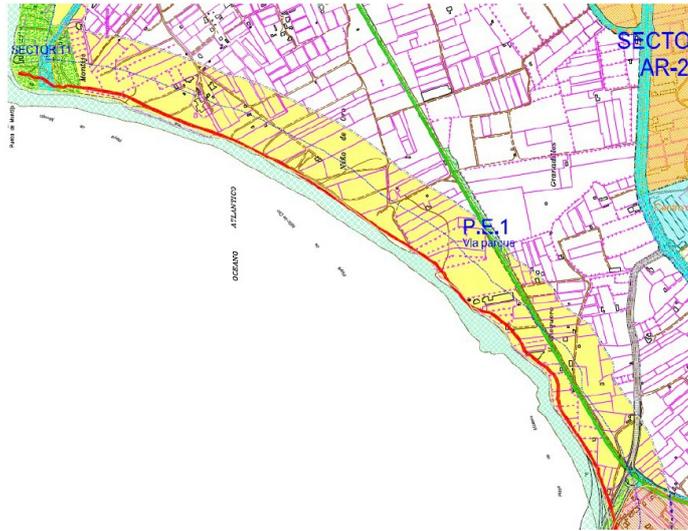
1. En el sector SUS. AR.S11. Valdeconejos, a clasificar como suelo urbanizable no sectorizado, con uso turístico, se aprecia en la zona grafiada de este sector que afecta a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. En esta zona se debe diferenciar la zona de Servidumbre de Protección del dominio Público Marítimo-Terrestre, debiendo clasificarse como Sistema General de Espacios libres, clasificación compatible con lo que determina la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6).



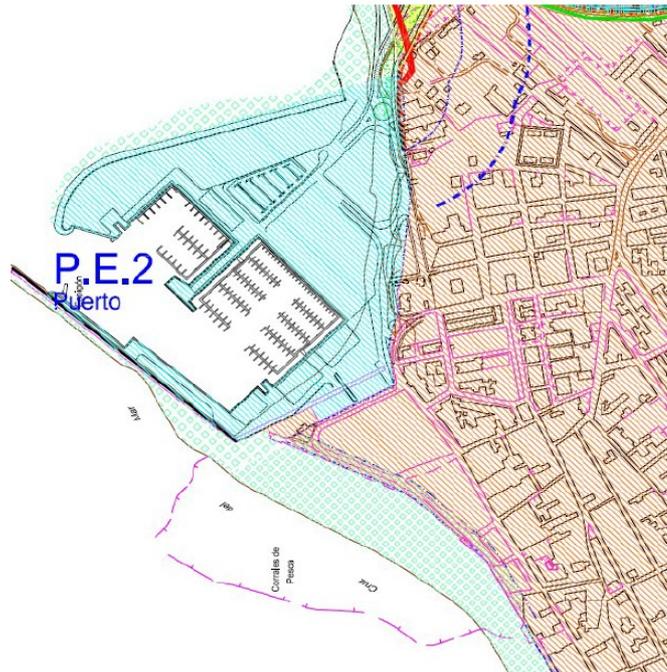
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 19/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2. En el mismo plano donde se delimita como corredor de litoral, en la zona comprendida por la zona de servidumbre de protección se deberá de clasificar como **espacios libre**.



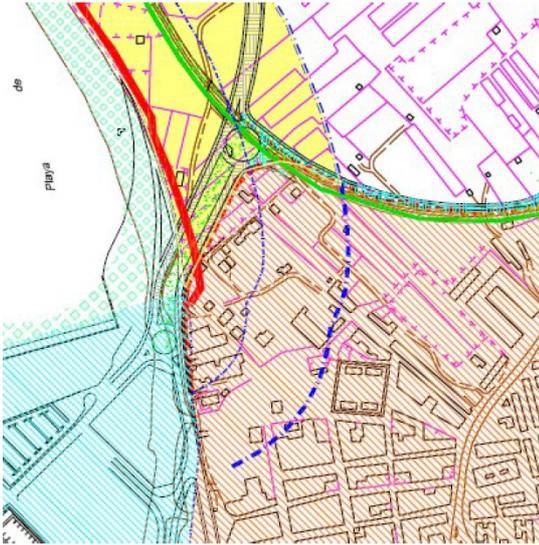
3. La zona del puerto esta grafiada como “DE EQUIPAMIENTO”, se debe de complementar dicha clasificación como **zona portuaria**.



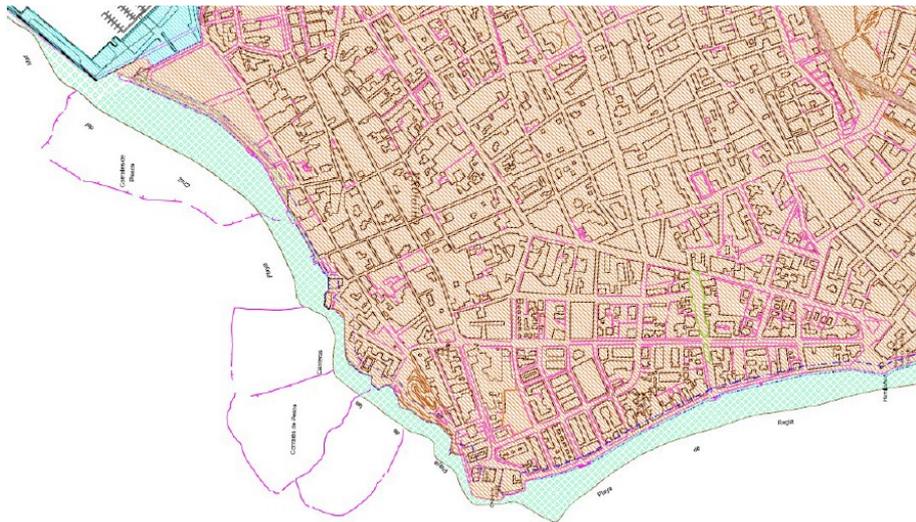
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 20/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4. En la zona próxima al puerto hay una zona grafiada como urbana, parte de esta zona esta afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, **no se ha tenido en cuenta la afección en esta zona**, debiendo corregir el grafiado y en su caso la clasificación o uso del suelo, que en el caso al ser urbano, el uso será dotacional, sistema de espacios libres.



5. En la zona desde el puerto hasta finalizar el casco urbano de la ciudad, se clasifica como “SUELO URBANO”, **afectando a la zona de servidumbre de protección**. En toda esta zona afectada de servidumbre de protección sus usos estará condicionado conforme a lo dispuesta en la Ley de Costas y en su Reglamento General.



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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 21/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- En las zonas clasificadas como sistema general de espacios libres, que afecta a zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre colindantes a suelos no urbanizable serán clasificados como suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Los terrenos afectados por la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, que aun no se encuentre en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene deberá destinarlos a espacios de uso y disfrute público. A estos efectos, en las fichas urbanísticas se deberá establecerse como directriz para su ordenación detallada por el instrumento de desarrollo correspondiente, la vinculación de los terrenos incluidos en la zona de Servidumbre de Protección a espacios libres de uso y dominio público, compatible con lo que determina la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6).
- De conformidad con el artículo 110.c de la Ley 22/88 de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de Protección y Uso sostenible del Litoral, le corresponde a la Administración del Estado la tutela y policía del Dominio Público Marítimo-terrestre y de sus servidumbres, y concretamente el artículo 227 del Reglamento General de Costas, donde se regula la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, precisando de informe por parte de este organismo en relación al contenido del Plan Especial Presentado.

En lo no recogido en las anteriores condiciones, este informe se regirá por lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014.

5.14. Consideraciones de Asociaciones Ecologistas .

En fecha 26 de abril de 2021 se recibe en esta Delegación Territorial informe de sugerencias y propuestas a la Revisión Parcial del PGOU de Chipiona, el cual se adjunta en el Anexo I del presente informe y del que se desprende el siguiente análisis:

- Sugerencias 1,2,3 y 5: En resumen proponen la clasificación o reclasificación de sectores de Suelo Urbanizable en Suelo No Urbanizable alegando diferentes motivaciones para la reconsideración de los criterios de diseño y necesidades del municipio en cuanto al uso del suelo.

Se da traslado al promotor de dichas sugerencias para que reconsideren en la medida de lo posible las alegaciones presentadas por las Asociaciones Ecologistas con objeto de aunar un mayor consenso y convivencia entre el promotor y dichas asociaciones, modificando el documento de planeamiento de cara a la aprobación inicial del mismo.

- Sugerencia 4: Insta a proteger el dominio público hidráulico de los arroyos existentes y definidos así como de los que ya no existen o se encuentran soterrados.

Circunstancia que se produce y que queda recogida en el apartado 5.9 Medio Hídrico y 5.13 Costas del presente Documento de Alcance en base a los informes presentados por los Organismos con competencias en la materia.

- Sugerencia 6: Las asociaciones ecologistas informan que existiendo vía verde de 8,5 km en el término, no existe conexión con la playa. Recogido en el Plan de Vía Verde del litoral (elaborado por

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 22/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ecologistas).

Se insta al promotor a tener en cuenta esta circunstancia y que en la medida de lo posible integre el diseño de dichas vías verdes con conexión a la playa.

- Sugerencia 7: Las asociaciones ecologistas exponen que existe suelo industrial no explotado próximo al casco urbano evidenciando la no necesidad del aumento de suelo industrial. Para lo que propone no clasificar el sector 17 ni el sector 5-AR-2 Madroñales como industrial y considerarlo suelo agrícola.

Se invita al promotor a que reestudie la necesidad de ampliar la dotación de suelo industrial en el municipio.

- Sugerencia 8: Propuesta de que se incorporen los compromisos adquiridos en sesión plenaria el día 19 de diciembre de 2019 de la declaración de Estado de Emergencia Climática por parte del ayuntamiento tanto en la Revisión Parcial como en la evaluación ambiental.

Circunstancia que se deja a criterio del promotor el poder considerar la presente sugerencia.

- Sugerencia 9: Propone que se cumplan las exigencias del artículo 19.2.e) Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, completando la información contenida en el mismo donde se debe analizar *el potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero*, y que a criterio de las asociaciones ecologistas entienden que es escaso.

Se propone al promotor que cumplimente el mencionado apartado con mayor grado de estudio y contenido de cara al Estudio Ambiental Estratégico.

- Sugerencia 10: Propone proteger las zonas citadas: Cañadas de Chipiona, playas y dunas de Montijo y Camarón.

Se deja a criterio del promotor el atender a la presente sugerencia.

- Sugerencia 11: Propone que se considere recuperar la antigua Laguna de Regla y regenerar en El Pinar y sus alrededores pequeñas lagunas y majanos. Expone que existe un proyecto elaborado por el propio Ayuntamiento a propuesta del Grupo Ecologista Cans, que puede servir de punto de partida para la regeneración de parte de esta laguna.

Se propone al promotor que tenga en consideración la presente sugerencia y en la medida de lo posible integre el mencionado proyecto de regeneración de La Laguna en el Estudio Ambiental Estratégico y en el documento de planeamiento de cara a la Aprobación provisional de los mismos.

6. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el presente Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en el epígrafe e) y siguientes del artículo 40.5, en relación con los concordantes del artículo 38, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 23/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.g) en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.k) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, una vez se apruebe provisionalmente el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho expediente **se remitirá a esta Delegación Territorial en el plazo máximo de 15 meses desde la notificación del Documento de Alcance, y deberá contener** (de acuerdo con el artículo 38.5.):

- **Estudio Ambiental Estratégico** aprobado provisionalmente.
- **Documento de planeamiento** aprobado provisionalmente.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La citada documentación será presentada en soporte papel y digital, debidamente diligenciada.

De acuerdo con el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

De acuerdo con todo lo expuesto, previo informe del Servicio de Protección Ambiental de fecha 8/10/2021, y conforme al artículo 40.5.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede emitir el **Documento de Alcance** sobre la **“Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida al Suelo Urbanizable y No Urbanizable”**, presentada por el Ayuntamiento de Chipiona, siendo competente para ello el Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz, teniendo en cuenta lo dispuesto en el *Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías*, modificado por el *Decreto del Presidente 3/2020, de 3 de septiembre*, en el *Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible*, así como en el

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 24/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-**DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 25/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I

- Delegación Territorial de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Servicio de Comercio.
- D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.
- D.T. Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.
- Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Urbanismo.
- CLUB DE AMIGOS DE LA NATURALEZA SCIPIONIS C.A.N.S.
- Ecologistas en Acción.
- Servicio de Gestión del Medio Natural
- Servicio de Dominio Público Hidráulico
- Servicio de Vías Pecuarias.
- Servicio de Costas.

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	13/04/2022	PÁGINA 26/26
VERIFICACIÓN	Pk2jmPSK2LMEDR7NPQXVQBERWUUE6P	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
CONSEJERÍA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIA,
CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES

Nº 757
28-01-2021

Delegación Territorial de Cádiz

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE EMP. FOR Y TRA AUT
	202199900172001 - 26/01/2021
	Registro Auxiliar CA_SV.COMERCIO CÁDIZ

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO,
INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
A/A COMISIÓN PROVINCIAL DE COORDINACIÓN
URBANÍSTICA DE CÁDIZ
Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático
11071- CÁDIZ

N.º Ref: MLRP/gpa

Asunto: Remisión de Informes Dirección General de Comercio de **Plan Parcial de Ordenación del Sector 9 Cortijo Real (Algeciras) (EAE-017-20-CA)** y **Revisión Parcial del PGOU de Chipiona, referida al Suelo no Urbanizable y al Suelo Urbanizable (EAE-02-20-CA).**

Adjunto le remito Informes de la Dirección General de Comercio referente al trámite de inicio de la evaluación ambiental estratégica relativa al Plan Parcial de Ordenación del Sector 9 Cortijo Real (Algeciras) y Revisión Parcial del PGOU de Chipiona, referida al Suelo no Urbanizable y al Suelo Urbanizable.

LA JEFA DE SERVICIO

María Luisa Real Prado

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Cádiz
Plaza Asdrúbal 6, 11071-Cádiz

29 ENE 2021

Edificio "Junta de Andalucía"
Plaza de Asdrúbal, s/n.- 2ª Planta-11008-CÁDIZ
Telfs:639351060/647752016/636226621

Código Seguro de verificación: xkKSLSoxZkey1Be3vFA0mg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacion/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA LUISA REAL PRADO	FECHA	26/01/2021
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/1



xkKSLSoxZkey1Be3vFA0mg==

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO EN EL TRÁMITE DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL BORRADOR DE LA "REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA A SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE", CHIPIONA, CÁDIZ.

EXPT.: EAE-016-20-CA

1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

A) El Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre.

En primer lugar y respecto del ámbito del informe comercial, el artículo 33 del TRLCIA precisa que se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento urbanístico general y las innovaciones de los mismos que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

En el artículo 33.2 del TRLCIA se establece que "igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas".

En relación a los establecimientos comerciales mayoristas, el artículo 30.2 del TRLCIA establece que, se considera que la implantación de un establecimiento comercial mayorista tiene incidencia territorial cuando disponga de una superficie construida total superior a 5.000 m².

B) El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, dispone en su artículo 52, relativo a la actividad comercial, que el planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad, considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

2.- TRAMITACIÓN.

Este informe se emite a solicitud del Servicio de Prevención y Control Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con entrada en la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades el 22 de diciembre de 2020 y se incardina en el procedimiento de formulación y aprobación del borrador de la "Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida a suelo urbanizable y no urbanizable", conforme al artículo 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3.- CRITERIOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

El artículo 34 del TRLCIA introducido por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, establece una serie de criterios, con carácter orientativo, para la localización de las grandes superficies minoristas atendiendo a la articulación territorial y el acceso igualitario a los bienes y servicios. Estos criterios son los siguientes:

- a) Núcleos principales de los municipios que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía identifica como ciudad principal o ciudad media.
- b) Núcleos principales de los municipios con relevancia territorial con más de 5.000 habitantes.
- c) Núcleos principales o secundarios con población superior a 20.000 habitantes.
- d) Núcleos de población identificados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la localización preferente de equipamientos y dotaciones supramunicipales o en aquellos suelos estratégicos para actividades económicas que contemplen la implantación de grandes superficies minoristas como uso compatible.

El artículo 34.2 establece que, en el caso de permitirse la implantación de una gran superficie minorista en un núcleo de población diferente a los señalados en el apartado anterior, deberá quedar suficientemente justificada en el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que la autorice, en razón al ámbito funcional y a las condiciones de accesibilidad territorial de dicho núcleo.

Así mismo, en esta línea debemos recordar que el artículo 21.4 del TRLCIA considera que, en todo caso, tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

3.1º.- Población y distribución espacial.

El núcleo principal del municipio de Chipiona tiene una población de 15.233 habitantes, según datos de 2019 (INE).

3.2º.- Referentes territoriales del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y del Plan de Establecimientos Comerciales.

El POTA integra al municipio de Chipiona en la unidad territorial de Costa Noroeste de Cádiz y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de ciudad media 2.

Según el Plan de Establecimientos Comerciales, Chipiona pertenece a la Unidad Territorial Comercial del Costa Noroeste de Cádiz, encontrándose entre los municipios cuyo núcleo principal cumple con los criterios territoriales establecidos en el artículo 34 del TRLCIA para la implantación de grandes superficies minoristas.

3.3º.- Conclusión.

De conformidad con lo expuesto anteriormente y lo establecido en el Plan de Establecimientos Comerciales de acuerdo con el artículo 34 del TRLCIA, se comprueba que núcleo principal del municipio de Chipiona tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.

4.1º.- Objeto.

El borrador de la "Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida a suelo urbanizable y no urbanizable" presentada tiene por objeto la modificación de diversos artículos referidos a la normativa de las Disposiciones Generales, las Normas particulares para el suelo no urbanizable, las Normas particulares para el Suelo Urbanizable y se revisan las fichas de los sectores urbanizables.

4.2º.- Borrador.

Este informe se refiere a la regulación del uso pormenorizado de gran superficie minorista y a aquellos ámbitos en los que el documento permite la implantación de grandes superficies minoristas. En este sentido, el artículo 229 de las NNUU de la Revisión del PGOU, sobre la definición de los usos en el suelo no urbanizable establece la prohibición expresa en todo el suelo no urbanizable cualquiera que fuera su categoría, de la implantación de grandes superficies minoristas.

El Anteproyecto de la revisión del PGOU propone en el ámbito del Sector 9 Majadales la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado. Según el documento, para este sector "el Plan prevé que una gran parcela, situada en la zona contigua a Costa Ballena, de 1.026.694 m², sirva para el desarrollo del suelo de esta urbanización, que requiere de un espacio de apoyo deportivo, con campos de golf, grandes superficies comerciales, y equipamiento turístico en general, que permita tener un mejor funcionamiento de la unidad y complemente la vocación turística.

Se establece el uso turístico compatible con el terciario e industrial en sus categorías 1ª y 2ª.

La actividad consiste en reservar un suelo cuyo uso característico sea el de equipamiento turístico, de unidad y complemento turístico a La Ballena".

El artículo 93. del PGOU de Chipiona sobre el Uso de Servicio Terciario (modificado por Resolución de Ayuntamiento Pleno de 16/10/2014. BOP N° 240 de 17/12/2014) incluye entre sus categorías la referida al comercial regulando la definición y sus grados de la siguiente manera:

Categoría 3ª. Comercial. Se incluyen en este concepto las actividades que se destinan a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen los siguientes grados:

1º Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.

2º Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, sin limitación de superficie excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².

3º Medias superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanza superficies superiores a 500 m² pero inferiores a los 2.500 m².

4º Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores

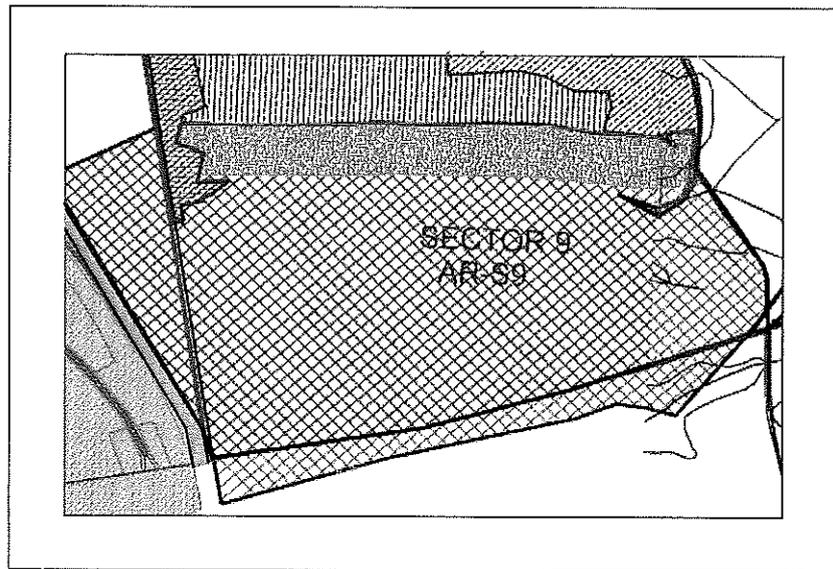


FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

a los dos mil quinientos (2.500) m² de superficie de venta. Se extenderá esta misma consideración los establecimientos constituidos por agrupaciones de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar la superficie arriba indicada de forma individual consigan alcanzarla al sumar sus superficies de venta.

4.3º. Fichas Urbanísticas.

**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SECTOR 9 MAJADALES**



DENOMINACION	SUS-AR.S9	LOCALIZACION	Majadales	DESARROLLO	Plan Sectorización
SUP. TOTAL DEL AMBITO	1.026.694,0 m2	SUP. S.G.s	151.226,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	875.468,0 m2
USO CARACTERISTICO	Turístico Terciario	INICIATIVA	Pública/Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	246.406,56 m2
USOS COMPATIBLES	Servic. Terciario Dotacional Indust. Cat. 1 y 2	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24 m2/m2

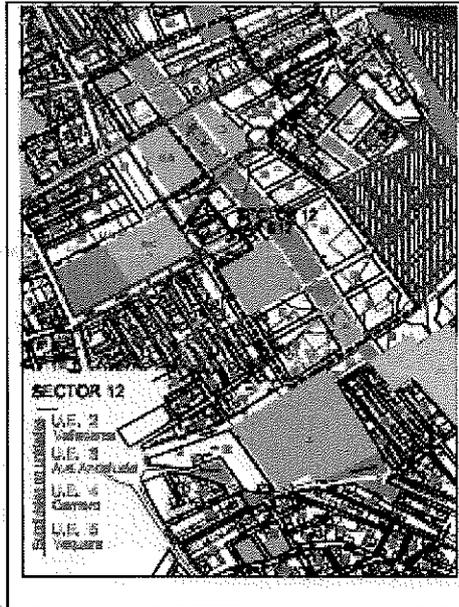
Las determinaciones de ordenación pormenorizada de la ficha del Sector 9 Majadales establecen la prohibición expresa de la implantación de grandes superficies minoristas.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCZV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



**AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SECTOR 12 U.E. 2, 3, 4 Y 5**



**DETERMINACIONES
VINCULANTES A LA
ORDENACION**

Estándares Mínimos	
Zona Verde	17.302,00 m ²
Docente	8.495,00 m ²
Deportivos	4.248,00 m ²
Comercial	1.416,00 m ²
Sociales	2.832,00 m ²

DENOMINACION	SUO-AR.S12	LOCALIZACION	Entorno Urbano	DESARROLLO	Ordenado
SUP. TOTAL DEL AMBITO	142.646,0 m2	SUP. S.G.s ADESCRITOS	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s)	142.646,0 m2
USO CARACTERISTICO	Residencial	INICIATIVA	Privada	EDIFICABILIDAD MAXIMA	75.275,1 m2
USOS COMPATIBLES	Terciario 1º, 2º, 3º, 4º y 5º Industrial - dotacional	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,527 m2/m2
INTENSIDAD DE USO	Nº MAX VIVIENDAS		708		

La ficha urbanística del SUO-AR.S12 suelo urbanizable ordenado destinado a uso global residencial y una edificabilidad máxima de 75.275,1 m², establece como usos compatibles el Terciario en las categorías del PGOU 1º, 2º, 3º, 4º y 5º, Industrial - dotacional, sin que se excluya la implantación de grandes superficies minoristas.

Así mismo, las fichas urbanísticas del resto de sectores de suelo urbanizable ordenado permiten como uso compatible el Terciario comercial sin que se excluya la implantación de grandes superficies minoristas.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCZV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por otra parte, las fichas urbanísticas de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado prevén diversos sectores destinados a usos residenciales, turísticos e industriales en los que se permite como compatible el uso terciario, sin que se excluya de forma expresa la implantación de las grandes superficies minoristas. No obstante, estos sectores deberán ser objeto de un planeamiento de desarrollo y un plan de sectorización respectivamente, que los ordene, en los que se determinará de previsión o no del uso de grandes superficies minoristas.

4.4º.- Planos.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



5.- VALORACIÓN SEGÚN EL TRLCIA.

A la vista de la propuesta, el borrador presentado prevé diversos sectores de suelo urbanizable ordenado con uso compatible terciario y una edificabilidad permitida de superior 5.000 m², sin que se prevea de forma expresa ni el uso pormenorizado de gran superficie minorista, ni los usos pormenorizados que el PGOU establece semejantes a éste.

En esta fase de valoración ambiental debemos mencionar que los criterios territoriales de aplicación general para la implantación de todas las grandes superficies minoristas son establecidos por el artículo 25 del TRLCIA. Entre ellos tiene fundamental importancia el criterio de ciudad compacta, con preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados, en los que se logre consolidar un espacio urbano compacto y diversificado.

Así mismo y en este sentido, el Artículo 32 del TRLCIA establece entre los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico el ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama urbana del núcleo principal, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población, preferentemente conectadas al suelo urbano consolidado.

Las posibles localizaciones de grandes superficies minoristas deberán ubicarse de forma continua a los suelos urbanos del núcleo principal del municipio de Chipiona, e integrado con los suelos urbanos o urbanizables del núcleo principal, de forma que contribuyan a la consolidación de la ciudad compacta de este núcleo.

Puesto que la ficha del sector 9 de Majadales establece la prohibición expresa de la implantación de grandes superficies minoristas no precisa valoración por parte de este informe.

Los sectores de suelo urbanizable ordenado del núcleo urbano de Chipiona, con uso compatible terciario que prevean la posible implantación de grandes superficies minoristas deberán calificar de forma expresa el suelo con el uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo implantarse en caso de no contar con dicha calificación.

En el caso de los sectores 1, 2, 3, 6, 11, 14, 15, 16 y 17, se hallan de forma aislada y desvinculadas del núcleo principal de Chipiona, sin continuidad con la trama urbana, con lo que no cumplen con los criterios de implantación previstos por el TRLCIA, por ello deberá excluir la implantación de grandes superficies minoristas de dichos sectores.

6.- CONCLUSIÓN.

En conclusión, a la vista de la ordenación urbanística propuesta por el anteproyecto de la "Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida a suelo urbanizable y no urbanizable", presentado en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, se informa que el documento de la aprobación inicial, deberá:

- En relación con los sectores de suelo urbanizable ordenado del núcleo urbano de Chipiona, como el SUO-AR.S12, en los que se permiten como uso compatible el Terciario comercial y una edificabilidad de más de 5.000 m²t, en el caso de que prevean la posible implantación de



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCV65SVE8WFR7YVPLDV673	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



grandes superficies minoristas, calificar de forma expresa el suelo con el uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo implantarse en caso de no contar con dicha calificación.

- Excluir la implantación de grandes superficies minoristas en los sectores 1, 2, 3, 6, 11, 14, 15, 16 y 17, por no cumplir con los criterios de implantación previstos por el TRLCIA.
- Así mismo, deberá someterse al informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior, conforme al artículo 33, 35 y 36 del TRLCIA.

Sevilla, a la fecha de la firma.

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO

Fdo.: Lorena Garrido Serrano.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	20/01/2021 14:27:18	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	NY1J8QEWCV65SVE8WFR7YVPLDVG73	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			

Fecha: 18 de febrero de 2021
Ref.: EVO/aiba
S/ Ref.: EAE 02/2020
Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica – Revisión parcial
PGOU Chipiona SNU y Suble

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE DESARROLLO
SOSTENIBLE**
Servicio de Protección Ambiental
Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz

ASUNTO: Evaluación Ambiental Estratégica – Revisión parcial PGOU Chipiona SNU y Suble

Como contestación a la solicitud de informe recibida con fecha 30 de noviembre de 2020 sobre posible incidencia en el asunto de referencia, les adjuntamos los informes elaborados por los servicios de vivienda y carreteras al respecto.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo.: Mercedes Colombo Roquette

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071
Telf.: 956 006 300. Fax.: 956 006 378
Correo-e: dp.cadiz.cfv@juntadeandalucia.es

Código Seguro De Verificación:	BY574AY3BDGD53YFRBHUAYJMHZ89MZ	Fecha	22/02/2021
Firmado Por	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1



CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL ANTEPROYECTO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

0. Antecedentes:

Con fecha 30 de noviembre de 2020, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al Anteproyecto de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

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

E.A.E. ord.-02.20 REVISION PARCIAL PGOU CHIPIONA.zip
<https://consigna.juntadeandalucia.es/d795274dc87ce348f5887be0a022ff9d>

1. CONSIDERACIONES PREVIAS:

El artículo 32.1 2º de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que:

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

y el artículo 10.4 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda

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

En consecuencia, el informe sectorial en materia de vivienda se emitirá **tras la Aprobación Inicial** del instrumento de planeamiento y preferiblemente a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, que es el Órgano que solicita los informes vinculantes.

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

Código Seguro De Verificación:	BY57459SVTCTA9RGD5RDKLGCYDSQ6J	Fecha	26/01/2021
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/4



Es copia auténtica de documento electrónico

Además:

- 1) El documento presentado constituye un borrador previo a la Aprobación Inicial del Anteproyecto de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE y que en base al artículo 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de *Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el Órgano Ambiental somete el documento a consultas a las Administraciones Públicas.
- 2) Entre las **Administraciones Públicas afectadas** con competencias específicas en determinadas materias, definidas en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de evaluación ambiental*, no viene reflejado el concepto de vivienda, ni incluso el más amplio residencial.
- 3) El documento no incluye ninguna de las Actividades de Planificación e Intervención Singular en el ámbito de Comunidad Autónoma, de las establecidas en el Anexo I de la LOTA, a saber: I.15 bis "*Planificación regional o supramunicipal en materia de vivienda*" y II.14 "*Actuaciones residenciales de interés supramunicipal con destino preferente a viviendas protegidas*". Incluidas en el anexo en virtud de la disposición final tercera de la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Dado que el presente documento sólo constituye un borrador con distintas alternativas de ordenación que deberán definirse para el documento para la Aprobación Inicial y que de acuerdo a la legislación referenciada no es preceptivo el informe en materia de vivienda en esta fase del procedimiento, se procede por el Servicio de Vivienda a considerar una serie de recomendaciones relativas al desarrollo urbano y un **recordatorio de cara a garantizar el cumplimiento de la exigencia legal en esta materia para la Aprobación Inicial**, momento procedimental en el que se evaluará el cumplimiento de la Legislación sectorial de vivienda.

2. Consideraciones a tener en cuenta en la redacción del anteproyecto de la Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida al Suelo No Urbanizable y al Suelo Urbanizable, en materia de vivienda:

La evaluación ambiental de los planes y programas como instrumento de mejora estratégica de la planificación, considera los efectos ambientales como parte del proceso de toma de decisiones e incluye los aspectos sociales de la población afectada; en este contexto y considerando esta primera fase de desarrollo de los trabajos, se ponen de manifiesto las siguientes observaciones:

Los Planes que contengan sectores con uso residencial, tendrán como contenido sustantivo, la previsión para vivienda de protección oficial y otros regímenes de protección pública (artículo 10.1.A.b) y artículo 12.4.b ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía). La previsión de vivienda protegida, supone incorporar a los instrumentos de planeamiento, determinaciones relativas a:

- RESERVA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA:

El Plan que contenga la ordenación detallada, por sí mismo o por remisión al planeamiento de desarrollo, especificará los plazos para la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo y calificará el suelo necesario para cumplimentar la reserva del 30% o del porcentaje establecido de la edificabilidad residencial, con el uso pormenorizado de vivienda protegida y especificará los plazos para el inicio y terminación de las mismas (artículo 17.8 y artículo 18.3 de la LOUA).

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

Código Seguro De Verificación:	BY57459SVTCTA9RGD5RDKLGCDY5Q6J	Fecha	26/01/2021
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/4



Es copia auténtica de documento electrónico

Además de definir las diferentes categorías contempladas en el PMVS, tal como se establece en el artículo 10. 3. del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, *de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda*:

Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

- PROGRAMAS A APLICAR EN SUELO PROCEDENTE DEL 10% DE CESIÓN

En los sectores de uso residencial, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, se localizará necesariamente en terrenos calificados como vivienda protegida (artículo 54.2.b LOUA) y al menos el 50%, se destinará a los grupos con menor índice de renta, entendiéndose por éstos, familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, calificándose las viviendas de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso (artículo 17.8 LOUA y artículo 31 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016 - 2020).

- COHERENCIA CON EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El "1er Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Chipiona 2018-2028" (PMDVS), Aprobado Inicialmente por sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 9/08/2018 y pasado el trámite de información pública, Aprobado Definitivamente, es el instrumento que establece la demanda de vivienda protegida en el municipio y su distribución espacial, en atención a las necesidades de la población, definiendo los porcentajes de reserva en los sectores, en los términos del artículo 10.1.A.b) LOUA.

- CRITERIOS PARA EVITAR LA SEGREGACIÓN ESPACIAL Y FAVORECER LA INTEGRACIÓN SOCIAL:

Artículo 10. 3. del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de Vivienda. 1. *El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.*

En relación con este criterio y dentro de las distintas alternativas de ordenación, deberá escoger la que permita integrar el nuevo desarrollo en la trama existente en continuidad.

Asimismo, se valorarán las necesidades específicas de los usuarios de vivienda protegida, como la adecuada proximidad a las dotaciones y equipamiento público. La localización de las zonas verdes coincidirá, con las áreas con mayores valores naturales y en la disposición del sistema general de espacios libres se valorará la capacidad para integrar los nuevos crecimientos con los existentes y completar la trama urbana.

Además, de acuerdo al artículo 3 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, las viviendas que se construyan en Andalucía, han de incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia, adaptación a las condiciones climáticas y minimización de los impactos ambientales.

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

Código Seguro De Verificación:	BY57459SVTCTA9RGD5RDKLGCYDSQ6J	Fecha	26/01/2021
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/4



Es copia auténtica de documento electrónico

3. Conclusión:

La documentación presentada para la Evaluación ambiental estratégica relativa al Anteproyecto de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, se concreta a nivel de Anteproyecto y con distintas alternativas de ordenación. En consecuencia, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la definitiva, no procede emitir un informe en materia de vivienda.

Para que dicha Modificación Parcial del PGOU pueda ser informado favorablemente en materia de vivienda, en la fase de Aprobación Inicial, momento procedimental previsto como preceptivo, deberá contener las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Chipiona** vigente, aprobado el 9 de agosto de 2018, con cuyas conclusiones debe coordinarse en base a la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía :

Artículo 10. Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda. Apartado 2. **El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.**

Y Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo. Apartado 3. **Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.**

Para ello, entre otras determinaciones, deberá establecer, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Cádiz, a la fecha de la firma digital

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Por la Oficina Técnica:

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

Código Seguro De Verificación:	BY57459SVTCTA9RGD5RDKLGCYDSQ6J	Fecha	26/01/2021
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		
		Página	4/4

Es copia auténtica de documento electrónico

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS

ASUNTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU CHIPIONA SNU Y SUble.

En relación al asunto, y tras el análisis de la documentación presentada en esta Delegación, este Servicio informa con carácter FAVORABLE la Revisión Parcial propuesta, ya que no afecta a la explotación y usos de las carreteras de la Red Autonómica, regulados por la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, por tratarse fundamentalmente de una reordenación de las clarificaciones del suelo.

Cádiz, a fecha de la firma electrónica
EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: Alberto Bas Dutor



Código Seguro De Verificación:	BY574AKR8J6RMEV4CL3XS52CXEHV5	Fecha	09/02/2021
Firmado Por	ALBERTO BAS DUTOR		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible

Servicio de Protección Ambiental

Asunto: Sugerencias y propuestas a la Revisión Parcial del

PGOU de Chipiona referida al Suelo Urbanizable y No Urbanizable

Benito Ruiz Mellado, en representación del Club de Amigos de la Naturaleza Scipions (CANS) con dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones grupoecologistacans@hotmail.com y José Manuel Franco Ibáñez, en representación de la Federación Provincial de Ecologistas en Acción de Cádiz, con dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones cadiz@ecologistasenaccion.org realizan las siguientes sugerencias y aportaciones de carácter ambiental al documento de la **Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida al Suelo Urbanizable y No Urbanizable** y al Documento Inicial Estratégico.

SUGERENCIA 1:

EXPOSICIÓN:

Según datos del padrón de habitantes, en los últimos 10 años la población de Chipiona ha crecido en 524 hab. Un 2,8 %. A este ritmo, para el 2040 la población aumentaría respecto a la actual en 1092 hab. llegando a 20.338 hab. El ritmo de aumento de la población desde 1998 a 2020 se puede apreciar en el siguiente gráfico:



Lejos de esta evidencia estadística, en la Memoria de la Revisión Parcial del PGOU, pag. 59, aparece.

- Suelo Urbanizable Ordenado: 502 habitantes.
- Suelo Urbanizable Sectorizado: 4.145 habitantes.
- Asentamientos: 360 habitantes.

Por lo tanto, el incremento poblacional previsto en la Revisión del PGOU es de 5.007 habitantes.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



Este incremento de 5.007 habitantes es inferior al tope máximo permitido por el POTA que es de 5.757 habitantes. Esos 5007 hab (y 2086 viviendas) más equivaldrían a 5 veces el crecimiento de la población previsible según la tendencia.

SUGERENCIA: Siendo la tendencia de la evolución de la población en los últimos años hacia un crecimiento mínimo o casi hacia el estancamiento, y teniendo en cuenta las previsiones no ejecutadas en los desarrollos del vigente PGOU sería ambientalmente muy oportuno que todo el Suelo No Urbanizable, con la excepción, quizá, del Sector Higuera de Ana Flores, mantenga la misma clasificación con objeto de preservar zonas naturales para que en el actual contexto de Amenaza Climática puedan prestar servicios ecosistémicos de suma importancia y, de manera especial, contribuyan a la conservación de la biodiversidad y puedan ser un atractivo turístico diferente y huir así del modelo de turismo de masas cuyos efectos negativos ya se han evidenciado en otras zonas costeras. De este modo se contribuirá a preservar la biodiversidad y favorecer un desarrollo sostenible. En definitiva sugerimos **MANTENER COMO NO URBANIZABLE TODO** aquel que hoy día tiene esta clasificación, con la posible excepción del sector 13 "Higuera de Ana Flores", pues entendemos que esta zona está de hecho integrada en el casco urbano.

SUGERENCIA 2

La obligación de justificar razonadamente los crecimientos urbanísticos propuestos

Exposición:

El principio de sostenibilidad, integrado en el ordenamiento jurídico español, fue definido en el informe Brundtland de 1987, elaborado para la ONU, como "aquel que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones".

Las disposiciones que aplican el principio de sostenibilidad establecen la obligación de justificar la ocupación del suelo en situación rural para su destino urbano y de someter los planes urbanísticos a Evaluación Ambiental Estratégica.

La clasificación excesiva de suelo significa un uso irracional de un recurso escaso como el suelo, con múltiples consecuencias negativas: sociales, económicas y ambientales, que compromete a las generaciones futuras, infringiendo el principio de sostenibilidad.

Las normas que incluyen el principio de sostenibilidad en los planes de ocupación de suelo para urbanizar son, por orden cronológico, las siguientes:

- **Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA)**

"Una Ley que apuesta por el desarrollo sostenible. (...) El uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y específicamente la protección y adecuada utilización del litoral constituyen fines específicos, también, de esta Ley."

Ese principio, se instrumenta a lo largo de su articulado, y así en el artículo 8 se limitan las previsiones de crecimiento de los planes generales a medio plazo, impidiendo el uso

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Róta, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



del recurso suelo más allá de las necesidades presentes y comprometer las necesidades de las generaciones futuras.

● **El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**

En su apartado 45.4 el POTA establece como norma que serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan, entre otros los siguientes:

“a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.”

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos”.

· **Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008**

Reconoce el valor ambiental del suelo no urbanizable, y limita su transformación en suelo urbano al suelo necesario para atender las necesidades económicas y sociales, frente a la tradicional discrecionalidad del planificador.

“Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.”

“...propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.”

“El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano –la ciudad ya hecha– tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Róta, 137'

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso".

SUGERENCIA 2:

En relación a los crecimientos urbanísticos que se proponen (cambiando la clasificación urbanística de los suelos de No Urbanizable a Urbanizable) no es suficiente el cumplimiento de la condición general señalada en el POTA de no superar el 40 % del suelo urbano actual (en superficie) y el 30 % de la población actual (medida a partir de las viviendas que se pretenden construir).

La revisión parcial del PGOU de Chipiona debe cumplir con el principio de sostenibilidad que determinan las normas y leyes vigentes, y en cumplimiento de la abundante jurisprudencia existente.

Para ello se debe justificar razonadamente, el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizable sólo del suelo que se considere preciso para satisfacer las necesidades de la población, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural o desclasificando el exceso de suelo urbanizable injustificado e innecesario.

Dicha justificación debe referirse a parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años. Y también al grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la realización de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

SUGERENCIA 3:**EXPOSICIÓN:**

Durante los casi 20 años de vigencia del actual PGOU, algunas zonas de uso agrícola del municipio han estado clasificadas como suelo urbanizable sin que haya surgido ningún proyecto de urbanización atractivo desde ningún ámbito. En este periodo de tiempo han aparecido nuevas evidencias que, por un lado, desaconsejan el crecimiento del suelo urbano, y por otro posibilitan usos turísticos y de servicios asociados al suelo no urbanizable. Nos referimos a explotaciones agrarias que combinan su producción habitual con servicios turísticos (turismo rural), educativos (granja escuela), sociales (huertos comunitarios), culturales ... En este sentido se podrían promover proyectos de educación ambiental, parque agrario, huertos urbanos, etc que sin duda constituirían un atractivo turístico alternativo y/o complementario al turismo de playa y podría generar empleo y bienestar a la población al tiempo que protegiera el medio natural.

Satisfechas con creces las necesidades de crecimiento, teniendo en cuenta que existen suelos clasificados como urbanizable que no se han llegado a desarrollar y que profundizan en la quiebra del modelo de ciudad compacta de Chipiona, o que son suelos aptos para la agricultura y/o tienen valores naturales dignos de preservar y que pueden ofrecer mejores servicios ambientales, económicos y de otra índole, entre los que se encontrarían el Sector 9 (Majadales) y parcelas del Sector 11 (Valdeconejos) sería muy conveniente que fuesen clasificados como Suelo No Urbanizable.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



SUGERENCIA: Reclasificar COMO SUELO NO URBANIZABLE todo aquel que actualmente tiene USO AGRÍCOLA y está clasificado como urbanizable. Especialmente se menciona en este apartado el sector 9 (Majadales) y parcelas de la zona de Valdeconejos (sector 11). Este suelo puede ofrecer mejores servicios ambientales, económicos y turísticos desde esa clasificación.

SUGERENCIA 4

EXPOSICIÓN:

Según se puede deducir del documento de: REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, en ningún momento se hace referencia, a la existencia de los arroyos de Chipiona. Que por otra parte la mayoría o no existen, o están soterrados por los vecinos, con el consiguiente peligro de inundaciones, pues el agua siempre busca las zonas más bajas, y por donde tradicionalmente éstas han discurrido. Por ello, es de especial importancia tener en cuenta esta circunstancia, para evitar en la medida de lo posible futuras inundaciones. En esta Revisión, la única referencia que aparece es en él:

Artículo. 232. Disposiciones Generales de Protección en el Medio Rural.

2. Protección de cauces, riberas y márgenes.

A. Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes: Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

B. Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 50 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C. En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables.

Los arroyos que hay actualmente claramente definidos son:

- El principal por su longitud y anchura es el Arroyo Antonaria, también conocido como Barrancón.
- El de Santo Domingo, también conocido desde el año 1754 como arroyo de la Media Legua o Rehierta, que se encuentra en la parte de Montijo.
- El arroyo Copina, que discurre por dos tramos cerca de la Carretera de Sanlúcar, uniéndose posteriormente al arroyo Santo Domingo o Media Legua.
- El de los Majadales, con parte de su trazado modificado, transcurriendo paralelo a la carretera de Rota, hasta unirse al arroyo de la Ballena, también modificado en parte y conectado al de Antonaria una vez cruzada la carretera.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

- El de la Ballena, que como decíamos anteriormente, se une al de los Majadales y desemboca en el de Antonaria.
- El arroyo de las Cruces, que parte desde el pago del Abulagar y paralelo al camino del Olivar, llega a unirse con el de Antonaria.

Otros arroyos que en la actualidad, o no existen o están soterrados:

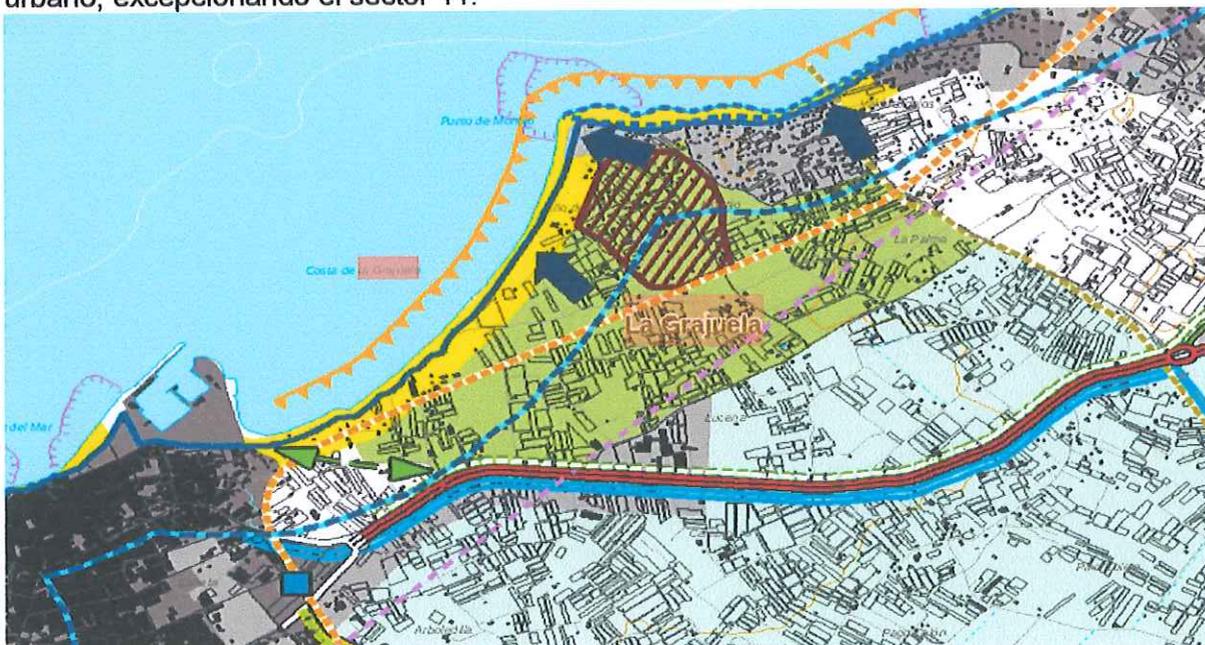
- El arroyo Arboledilla, soterrado en su totalidad por cruzar parte del pueblo y que desemboca en la playa de Regla.
- El de Antonaria, desde donde hoy se encuentra la Depuradora de Chipiona, y que se dirigía en dirección al pueblo, cercano al camino de Jerez y que llegaba a enlazar con este, que por su anchura hoy perdida, discurría el agua llegando al pueblo y desembocando en la Playa de Micaela por la que se le dio salida el año 1786, pues la salida que anteriormente tenía al mar, se había quedado ya casi en el centro del pueblo.

SUGERENCIA

Establecer y especificar las medidas de protección del dominio público hidráulico así como la flora y fauna que pueda habitar en ellos con especial atención a especies protegidas en cada uno de los arroyos antes mencionados.

SUGERENCIA 5:**SOBRE EL SECTOR 15 Y SU ASENTAMIENTO EN LA ZONA DE LA GRAJUELA****EXPOSICIÓN:**

El Sector 15 “La Grajuela” está comprendido entre el Sector 11 de Valdeconejos (suelo urbanizable no sectorizado), el núcleo urbano; y entre el DPMT y la carretera A-480, Camino de la Esparragosa y el límite del término con Sanlúcar de Barrameda y el casco urbano, exceptuando el sector 11.



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137
11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



Fig. 1. Sector 15 “La Grajuela” (en verde). El área rayada en marrón corresponde al Asentamiento de la Grajuela. La franja amarilla es el Corredor Litoral de 200 m de anchura. Línea azul continua: DPMT. Línea azul discontinua: Límite de zona de influencia (500 m) de la Ley de Costas. Línea marrón con dientes de sierra: riesgo de erosión costera. Línea marrón discontinua: Vía Verde. Línea verde discontinua: Vía pecuaria de la Reyerta.

Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste. 2011.

Está clasificado por el actual PGOU (22/03/2005) como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico y por Legislación Específica**.

La Planificación Territorial del Plan de ordenación del territorio la costa noroeste de Cádiz (2011) es la siguiente:

- Sistema comarcal de espacios libres: Corredor litoral (200 m de anchura).
- Protección Territorial “Zona de Interés Territorial de la Grajuela”.
- Reserva de suelo para transporte público en plataforma reservada (Vía Verde)
- Área Suburbanizada de Incidencia Territorial de La Grajuela. (Que correspondería al Asentamiento de la Grajuela).

El Anteproyecto de Revisión Parcial del PGOU propone el **cambio en la clasificación del Asentamiento de La Grajuela a Suelo Urbanizable Ordenado**. (Memoria de Ordenación. Asentamiento de la Grajuela)

La descripción del Asentamiento de la Grajuela que hace la Memoria. Avance de la Revisión del PGOU es la siguiente:

<<Se trata de una zona de 95.506 m², colindante con la zona clasificada por el PGOU de suelo no urbanizable de protección del litoral, y que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz lo considera Área Suburbanizada de Incidencia territorial. Debido a la concentración de edificaciones, por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del plan, las denominadas Áreas Suburbanizadas deben ser objeto de especial atención por el planeamiento, al objeto de su reordenación o eliminación, a fin de minimizar su impacto visual o paisajístico>>

El sector se forma por un asentamiento ilegal, las viviendas en su gran mayoría son anteriores a la revisión del PGOU de 2005, la mitad aproximadamente de segunda residencia y la otra mitad son viviendas habituales de clase media alta.

En la Revisión del PGOU se dice textualmente que:

<<su integración en el modelo urbano es prioritario por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística>>

Sin embargo, en contra de la declaración como suelo urbanizable ordenado se pueden indicar los siguientes hechos:

1. El POT de la Costa Noroeste considera a la Grajuela como Zona de Interés Territorial señalando:

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



<<La Grajuela, cuya finalidad es promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera>>.

<<Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. Se prohíbe expresamente las construcciones destinadas a viviendas>>.

2. La mayor parte de la superficie del asentamiento se encuentra dentro de los 500 m de zona de influencia de la Ley de Costas desde la línea del DPMT y limitando con los 200 m protegidos del corredor litoral que debería ser la zona de Servidumbre de Protección.

3. Esta zona tiene un elevado riesgo de erosión y retroceso costero (ver figuras 2 y 3). La adaptación de los municipios costeros al Cambio Climático en las próximas décadas debe plantear no formar nuevos núcleos urbanos en zonas de riesgo.

4. En el diagnóstico del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía se dice de todo el sector 15 de la Grajuela:

<<Este ámbito constituye uno de los pocos reductos de primera línea litoral escasamente ocupados por edificaciones y con una función clara de esponjamiento y permeabilidad a un tramo costero muy antropizado con peligro de conurbación entre Sanlúcar y Chipiona. Se trata de un tramo extenso contiguo al puerto deportivo-pesquero de Chipiona desde el que se obtiene una gran panorámica de la ensenada hasta la Punta de Montijo>>.

Y sobre sus valores ambientales se dice:

<<Este ámbito, que actualmente se encuentra transformado por las actividades agrícolas, muestra una topografía llana y sin contrastes, salvo los suaves del acantilado litoral. Su valor ambiental deriva de las posibilidades de restablecer el cordón dunar deteriorado en algunas zonas y la vegetación natural propia del acantilado y la barra arenosa de la desembocadura del Guadalquivir.

Su posición es clave para evitar el continuo urbano entre el núcleo urbano de Chipiona y La Jara-Sanlúcar de Barrameda además de contar con un considerable potencial como paisaje tradicional en la desembocadura del Guadalquivir. En este espacio se localiza gran parte del espacio de protección territorial "Zona de Interés Territorial de la Grajuela" que está incluido en la zona regable de la costa noroeste, espacio agrícola en el que la red fluvial, los sotos y la red de vías pecuarias circundante posibilitan conexiones ecológicas considerables en un entorno muy transformado>>.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

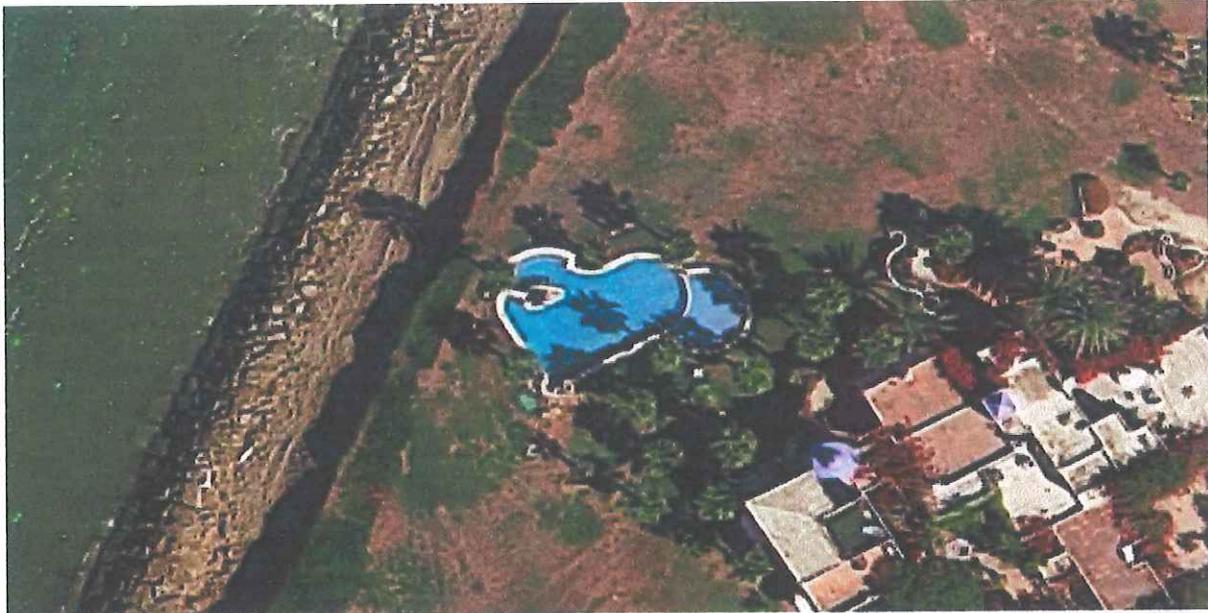


Fig. 2 y 3. Entre La Punta de Montijo y Chipiona se está produciendo una erosión extraordinaria. En solo unas semanas los temporales de 2018 provocaron un retroceso de la costa de más de 10 m como puede apreciarse en esta pareja de fotografías de *Google Maps* tomadas antes y después de dichos temporales. La subida del nivel del mar y la mayor intensidad de los temporales provocadas por el Cambio Climático acelerarán aún más estos procesos en las próximas décadas.

SUGERENCIA:

Mantener la clasificación del Asentamiento de La Grajuela como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico y por Legislación Específica**.

En ningún parte se ofrecen las razones justificadoras de la prioridad de integrar dicha zona en el modelo urbano. Consideramos que no hay razones sociales, ya que las viviendas de

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



la zona son en su mayoría segundas residencias. En cambio, existen razones ambientales, por la vulnerabilidad y fragilidad y aislamiento de la zona para sugerir que no se cambie a clasificación urbanística. Además, la modificación de clasificación podría provocar la progresiva urbanización ilegal de las zonas de alrededor.

Sobre el sector 15 La Grajuela.

Es una de las pocas zonas litorales de la costa Noroeste que no está urbanizada. Presenta un alto riesgo de erosión costera. Mantiene usos agrarios y valores ambientales notables: *<<espacios agrícolas en los que la red fluvial, los sotos y la red de vías pecuarias circundante posibilitan conexiones ecológicas considerables en un entorno muy transformado>>*.

Entre estos valores está la Vía Verde que actúa como corredor ecológico con otros espacios naturales.

La servidumbre de tránsito (mínimo de 6 m) no se respeta en casi todo el frente litoral. Hay ocupaciones del DPMT y construcciones de la Servidumbre de Protección pero afortunadamente no son generalizadas.

El elevado riesgo de erosión, que previsiblemente se hará más intenso por el Cambio Climático, junto a la escasa urbanización aconsejaría poner en práctica "soluciones naturales" como las que se han citado en el documento del Plan del Corredor Litoral de Andalucía:

<<...restablecer el cordón dunar deteriorado en algunas zonas y la vegetación natural propia del acantilado y la barra arenosa de la desembocadura del Guadalquivir. Así como revisar el deslinde del DPMT>>.

SUGERENCIA 6

EXPOSICIÓN:

Existiendo vía verde de 8,5 km en el término, no existe conexión con la playa.

En otro orden de cosas, hacer referencia al (PMUS)

El Ayuntamiento de Chipiona en sesión Plenaria celebrada el 31/03/2017 acordó con el apoyo unánime de todos los miembros de la Corporación, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, (PMUS), un documento redactado por encargo del área de Cooperación Municipal, Infraestructuras y Medio Ambiente de la Diputación Provincial.

SUGERENCIA:

Conexión de la vía verde con la playa. Recogido en el Plan de Vía Verde del litoral (elaborado por Ecologistas).

Tramo que partiría desde el cruce de la Vía Verde con Pista de Montijo hasta la Venta Aurelio y que se bifurcaría hacia izquierda y derecha desembocando en la Playa de Montijo

Domicilio a efecto de notificaciones:
Avda. de Rota, 137
11550 – Chipiona (Cádiz)
CIF: G11057627
e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com
<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

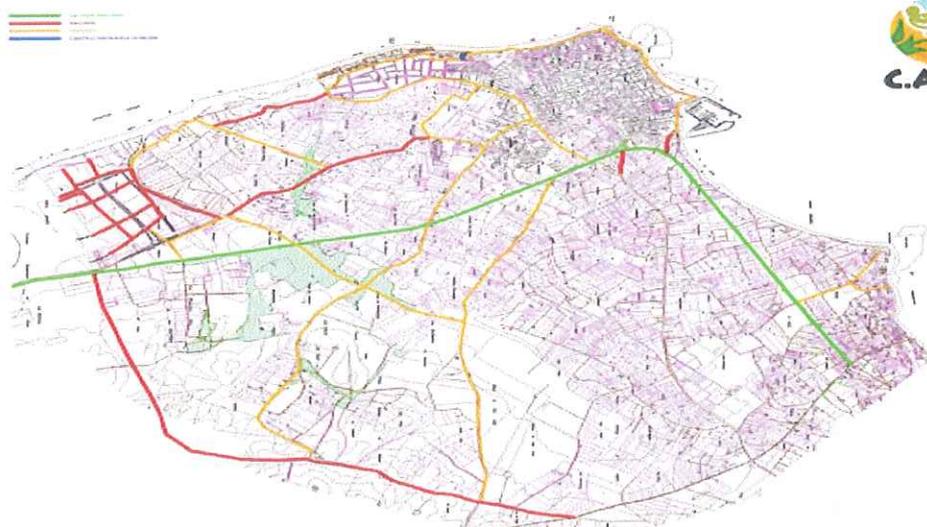


Fig: 3 Propuestas de carriles bici por todo el término municipal.

Color rojo (carriles Bicis construidos)

Color Verde (en ejecución)

Color amarillo (propuestas)

Color azul (pasarela costas propuesta)

SUGERENCIA 7:

EXPOSICIÓN:

Existe suelo industrial no explotado próximo al casco urbano, además de las naves del vivero de empresas y las zonas industriales a ambos lados de la carretera Sanlúcar - Chipiona. También en la zona de la cooperativa agrícola existe suelo disponible. No se ha evidenciado necesidad de aumento de suelo de esta categoría.

SUGERENCIA:

No clasificar el sector 17, ni el Sector-5- AR-2 Madroñales como suelo industrial y considerarlo suelo agrícola

SUGERENCIA 8:

EXPOSICIÓN:

Chipiona forma parte de la Red Española de Ciudades por el Clima desde 2.005 y en la sesión plenaria el día 19 de diciembre de 2019, aprobó por unanimidad la declaración de Estado de Emergencia Climática y se comprometió, entre otros, a:

1. Detener la pérdida de biodiversidad y restaurar los ecosistemas como única respuesta posible para evitar un colapso de todos los sistemas naturales, incluido el humano conservando y protegiendo la Naturaleza existente.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Róta, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



2. Aumentar el patrimonio natural del que dispone el municipio poniendo en marcha campañas de reforestación para incrementar la biodiversidad en los ecosistemas recuperados.
3. Frenar las <nuevas infraestructuras fósiles> y a promover una movilidad sostenible lo antes posible, creando -entre otros- espacios peatonales y redes para extender el uso de la bicicleta.
4. Avanzar hacia una economía local y de proximidad que impulsara la soberanía alimentaria, silvicultura, agricultura y ganadería ecológicas y de proximidad.
5. Iniciar la necesaria adaptación de Chipiona a la Crisis Climática con medidas y decisiones concretas que hagan frente al incremento de la temperatura global, a las olas de calor, a la irregularidad de las precipitaciones, al aumento del nivel del mar especialmente preocupante en nuestra costa, etc.

SUGERENCIA:

Proponemos que, con el suficiente grado de precisión y extensión, se incorporen los antedichos compromisos adquiridos por el ayuntamiento tanto en la Revisión Parcial como en la evaluación ambiental.

SUGERENCIA 9

EXPOSICIÓN:

El artículo 38.1.e) de Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental exige que el documento inicial estratégico (DIE) contenga una evaluación especial de:

<<La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía>>.

El artículo 19.2 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía dispone:

<<Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero>>.

Solo de manera notoriamente insuficiente pueden considerarse incluidas en la documentación de la Revisión Parcial y el DIE <algunas> de las exigencias preceptuadas en el artículo 19. Estos análisis, disposiciones, indicadores, ... deben servir de base inexcusable para la toma de decisiones que el planificador debe efectuar. Se trata de anticipar la protección ambiental a un momento anterior a la <decisión urbanística y/o territorial> y sin esa información, desde sus estadios iniciales, es materialmente imposible adoptar compromisos que tengan en cuenta de manera sólida y eficaz la prescrita protección del medio ambiente.

SUGERENCIA:

Proponemos que se cumplan las exigencias del artículo 19.2.e) arriba referenciadas con el suficiente grado de detalle para que, una vez realizados los análisis, establecidos los indicadores, etc. sean tenidos en cuenta (<integrados>) en la propuesta de la Revisión Parcial del PGOU con objeto de alcanzar el <alto nivel de protección ambiental> estatuido por el Derecho Comunitario y acogido en el artículo 45 del Texto Constitucional.

SUGERENCIA 10

EXPOSICIÓN: GENERAL DE ZONAS Y ESPECIES

MENCIÓN DE ZONAS NATURALES CON NECESIDAD DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Cañadas de Chipiona.

Red difusa de vías pecuarias, caminos públicos baldíos que conecta el pinar de la Villa o de Puente Suazo.

Entre las especies que constituyen el matorral de estas zonas destaca por su escasez *Thymelaea lanuginosa*, que tiene una población relictas, aislada de las restantes poblaciones conocidas en Cádiz que se encuentran en San Roque.

Entre el matorral y los pastizales más pobres se encuentra la población más occidental de *Fumana juniperina* y el endemismo *Armeria hirta*.

Esta zona está sujeta a múltiples amenazas, destacando la usurpación ilegal de las vías pecuarias por viviendas y cultivos, incendios, vertidos de escombros y el exceso de carga ganadera.

Esta zona debería tener un tratamiento especial por parte del Ayuntamiento y la Consejería de Agricultura que tiene la competencia sobre Vías Pecuarias.

Playas y dunas de Montijo y Camarón.

Prácticamente los únicos trenes de dunas relativamente conservados de la Costa Noroeste, especialmente el de Camarón, por lo que su protección es de gran interés. Además de estar presentes en ellos casi todas las especies propias de estos ecosistemas, poseen una banda de retamas y tarajes que ya ha sido eliminada en otras zonas del litoral. En las dunas de Camarón se encuentra la población más importante de todo el litoral gaditano de *Silene ramosissima*.

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

Valores de la flora y fauna del territorio con mención especial de zonas y especies protegidas, como el Camaleón común, Chorlitejo patinegro, Canastera común, Gallipato, Taraxacum gaditanum, Plantago crassifolia y una infinidad de especies más, tanto de aves, mamíferos, plantas y una parte muy importante y siempre olvidada, los insectos.

SUGERENCIA

Proteger las zonas citadas: Cañadas de Chipiona, playas y dunas de Montijo y Camarón.

SUGERENCIA 11**EXPOSICIÓN:**

Se localizaba en el espacio de la Laguna de Regla una de las escasas lagunas litorales de la provincia y como tal debía tener el enorme interés faunístico y botánico propio de estos ecosistemas. Su desaparición debido a su urbanización ha supuesto una gran pérdida, ya que a pesar de su degradación tenía grandes posibilidades de recuperación. Aun así quedan vestigios de su interés botánico y faunístico que deben ser conservados.

Existe un proyecto elaborado por el propio Ayuntamiento a propuesta del Grupo Ecologista Cans, que puede servir de punto de partida para la regeneración de parte de esta laguna.

SUGERENCIA

Se considere vivamente la posibilidad de llevar a cabo el mencionado proyecto con cuantas aportaciones científicas adicionales se pudieran concitar para comenzar a recuperar la antigua Laguna de la Regla.

Regenerar en el Pinar y sus alrededores de pequeñas lagunas y majanos que contribuyan a la protección de flora y fauna asociada.

En Chipiona (Cadiz) a 26 de Abril de 2021

Domicilio a efecto de notificaciones:
Avda. de Rota, 137
11550 – Chipiona (Cádiz)
CIF: G11057627
e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com
<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible

Servicio de Protección Ambiental

Asunto: Sugerencias y propuestas a la Revisión Parcial del

PGOU de Chipiona referida al Suelo Urbanizable y No Urbanizable

Benito Ruiz Mellado, en representación del Club de Amigos de la Naturaleza Scipions (CANS) con dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones grupoecologistacans@hotmail.com y José Manuel Franco Ibáñez, en representación de la Federación Provincial de Ecologistas en Acción de Cádiz, con dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones cadiz@ecologistasenaccion.org realizan las siguientes sugerencias y aportaciones de carácter ambiental al documento de **la Revisión Parcial del PGOU de Chipiona referida al Suelo Urbanizable y No Urbanizable** y al Documento Inicial Estratégico.

SUGERENCIA 1:

EXPOSICIÓN:

Según datos del padrón de habitantes, en los últimos 10 años la población de Chipiona ha crecido en 524 hab. Un 2,8 %. A este ritmo, para el 2040 la población aumentaría respecto a la actual en 1092 hab. llegando a 20.338 hab. El ritmo de aumento de la población desde 1998 a 2020 se puede apreciar en el siguiente gráfico:



Lejos de esta evidencia estadística, en la Memoria de la Revisión Parcial del PGOU, pag. 59, aparece.

- Suelo Urbanizable Ordenado: 502 habitantes.
- Suelo Urbanizable Sectorizado: 4.145 habitantes.
- Asentamientos: 360 habitantes.

Por lo tanto, el incremento poblacional previsto en la Revisión del PGOU es de 5.007 habitantes.

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137
11550 – Chipiona (Cádiz)
CIF: G11057627
e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com
<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



Este incremento de 5.007 habitantes es inferior al tope máximo permitido por el POTA que es de 5.757 habitantes. **Esos 5007 hab** (y 2086 viviendas) más **equivaldrían a 5 veces el crecimiento de la población previsible según la tendencia.**

SUGERENCIA: Siendo la tendencia de la evolución de la población en los últimos años hacia un crecimiento mínimo o casi hacia el estancamiento, y teniendo en cuenta las previsiones no ejecutadas en los desarrollos del vigente PGOU sería ambientalmente muy oportuno que todo el Suelo No Urbanizable, con la excepción, quizá, del Sector Hijueta de Ana Flores, mantenga la misma clasificación con objeto de preservar zonas naturales para que en el actual contexto de Amenaza Climática puedan prestar servicios ecosistémicos de suma importancia y, de manera especial, contribuyan a la conservación de la biodiversidad y puedan ser un atractivo turístico diferente y huir así del modelo de turismo de masas cuyos efectos negativos ya se han evidenciado en otras zonas costeras. De este modo se contribuirá a preservar la biodiversidad y favorecer un desarrollo sostenible. En definitiva **sugerimos MANTENER COMO NO URBANIZABLE TODO aquel que hoy día tiene esta clasificación**, con la posible excepción del sector 13 “Hijueta de Ana Flores”, pues entendemos que esta zona está de hecho integrada en el casco urbano.

SUGERENCIA 2

La obligación de justificar razonadamente los crecimientos urbanísticos propuestos

Exposición:

El principio de sostenibilidad, integrado en el ordenamiento jurídico español, fue definido en el informe Brundtland de 1987, elaborado para la ONU, como “aquel que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones”.

Las disposiciones que aplican el principio de sostenibilidad establecen la obligación de justificar la ocupación del suelo en situación rural para su destino urbano y de someter los planes urbanísticos a Evaluación Ambiental Estratégica.

La clasificación excesiva de suelo significa un uso irracional de un recurso escaso como el suelo, con múltiples consecuencias negativas: sociales, económicas y ambientales, que compromete a las generaciones futuras, infringiendo el principio de sostenibilidad.

Las normas que incluyen el principio de sostenibilidad en los planes de ocupación de suelo para urbanizar son, por orden cronológico, las siguientes:

- **Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA)**

“Una Ley que apuesta por el desarrollo sostenible. (...) El uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y específicamente la protección y adecuada utilización del litoral constituyen fines específicos, también, de esta Ley.”

Ese principio, se instrumenta a lo largo de su articulado, y así en el artículo 8 se limitan las previsiones de crecimiento de los planes generales a medio plazo, impidiendo el uso del

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137
11550 – Chipiona (Cádiz)
CIF: G11057627
e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com
<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



recurso suelo más allá de las necesidades presentes y comprometer las necesidades de las generaciones futuras.

● **El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**

En su apartado 45.4 el POTA establece como norma que serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan, entre otros los siguientes:

“a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos”.

· **Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008**

Reconoce el valor ambiental del suelo no urbanizable, y limita su transformación en suelo urbano al suelo necesario para atender las necesidades económicas y sociales, frente a la tradicional discrecionalidad del planificador.

“Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.”

“...propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.”

“El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano –la ciudad ya hecha– tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso".

SUGERENCIA 2:

En relación a los crecimientos urbanísticos que se proponen (cambiando la clasificación urbanística de los suelos de No Urbanizable a Urbanizable) no es suficiente el cumplimiento de la condición general señalada en el POTA de no superar el 40 % del suelo urbano actual (en superficie) y el 30 % de la población actual (medida a partir de las viviendas que se pretenden construir).

La revisión parcial del PGOU de Chipiona debe cumplir con el principio de sostenibilidad que determinan las normas y leyes vigentes, y en cumplimiento de la abundante jurisprudencia existente.

Para ello se debe justificar razonadamente, el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizable sólo del suelo que se considere preciso para satisfacer las necesidades de la población, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural o desclasificando el exceso de suelo urbanizable injustificado e innecesario.

Dicha justificación debe referirse a parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años. Y también al grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la realización de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

SUGERENCIA 3:**EXPOSICIÓN:**

Durante los casi 20 años de vigencia del actual PGOU, algunas zonas de uso agrícola del municipio han estado clasificadas como suelo urbanizable sin que haya surgido ningún proyecto de urbanización atractivo desde ningún ámbito. En este periodo de tiempo han aparecido nuevas evidencias que, por un lado, desaconsejan el crecimiento del suelo urbano, y por otro posibilitan usos turísticos y de servicios asociados al suelo no urbanizable. Nos referimos a explotaciones agrarias que combinan su producción habitual con servicios turísticos (turismo rural), educativos (granja escuela), sociales (huertos comunitarios), culturales, ... En este sentido se podrían promover proyectos de educación ambiental, parque agrario, huertos urbanos, etc que sin duda constituirían un atractivo turístico alternativo y/o complementario al turismo de playa y podría generar empleo y bienestar a la población al tiempo que protegiera el medio natural.

Satisfechas con creces las necesidades de crecimiento, teniendo en cuenta que existen suelos clasificados como urbanizable que no se han llegado a desarrollar y que profundizan en la quiebra del modelo de ciudad compacta de Chipiona, o que son suelos aptos para la agricultura y/o tienen valores naturales dignos de preservar y que pueden ofrecer mejores servicios ambientales, económicos y de otra índole, entre los que se encontrarían el Sector 9 (Majadales) y parcelas del Sector 11 (Valdeconejos) sería muy conveniente que fuesen clasificados como Suelo No Urbanizable.

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

SUGERENCIA: Reclasificar COMO SUELO NO URBANIZABLE todo aquel que actualmente tiene USO AGRÍCOLA y está clasificado como urbanizable. Especialmente se menciona en este apartado el sector 9 (Majadales) y parcelas de la zona de Valdeconejos (sector 11). Este suelo puede ofrecer mejores servicios ambientales, económicos y turísticos desde esa clasificación.

SUGERENCIA 4**EXPOSICIÓN:**

Según se puede deducir del documento de: REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, en ningún momento se hace referencia, a la existencia de los arroyos de Chipiona. Que por otra parte la mayoría o no existen, o están soterrados por los vecinos, con el consiguiente peligro de inundaciones, pues el agua siempre busca las zonas más bajas, y por donde tradicionalmente éstas han discurrido. Por ello, es de especial importancia tener en cuenta esta circunstancia, para evitar en la medida de lo posible futuras inundaciones. En esta Revisión, la única referencia que aparece es en él:

Artículo. 232. Disposiciones Generales de Protección en el Medio Rural.

2. Protección de cauces, riberas y márgenes.

A. Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes: Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

B. Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 50 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C. En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables.

Los arroyos que hay actualmente claramente definidos son:

- El principal por su longitud y anchura es el Arroyo Antonaria, también conocido como Barrancón.
- El de Santo Domingo, también conocido desde el año 1754 como arroyo de la Media Legua o Rehierta, que se encuentra en la parte de Montijo.
- El arroyo Copina, que discurre por dos tramos cerca de la Carretera de Sanlúcar, uniéndose posteriormente al arroyo Santo Domingo o Media Legua.
- El de los Majadales, con parte de su trazado modificado, transcurriendo paralelo a la carretera de Rota, hasta unirse al arroyo de la Ballena, también modificado en parte y conectado al de Antonaria una vez cruzada la carretera.

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:
Avda. de Rota, 137
11550 – Chipiona (Cádiz)
CIF: G11057627
e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com
<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



- El de la Ballena, que como decíamos anteriormente, se une al de los Majadales y desemboca en el de Antonaria.
- El arroyo de las Cruces, que parte desde el pago del Abulagar y paralelo al camino del Olivar, llega a unirse con el de Antonaria.

Otros arroyos que en la actualidad, o no existen o están soterrados:

- El arroyo Arboledilla, soterrado en su totalidad por cruzar parte del pueblo y que desemboca en la playa de Regla.
- El de Antonaria, desde donde hoy se encuentra la Depuradora de Chipiona, y que se dirigía en dirección al pueblo, cercano al camino de Jerez y que llegaba a enlazar con este, que por su anchura hoy perdida, discurría el agua llegando al pueblo y desembocando en la Playa de Micaela por la que se le dio salida el año 1786, pues la salida que anteriormente tenía al mar, se había quedado ya casi en el centro del pueblo.

SUGERENCIA

Establecer y especificar las medidas de protección del dominio público hidráulico así como la flora y fauna que pueda habitar en ellos con especial atención a especies protegidas en cada uno de los arroyos antes mencionados.

SUGERENCIA 5:

SOBRE EL SECTOR 15 Y SU ASENTAMIENTO EN LA ZONA DE LA GRAJUELA

EXPOSICIÓN:

El Sector 15 “La Grajuela” está comprendido entre el Sector 11 de Valdeconejos (suelo urbanizable no sectorizado), el núcleo urbano; y entre el DPMT y la carretera A-480, Camino de la Esparragosa y el límite del término con Sanlúcar de Barrameda y el casco urbano, exceptuando el sector 11.

Nº Reg. Entrada: 202199904120002. Fecha/Hora: 26/04/2021 21:25:35

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

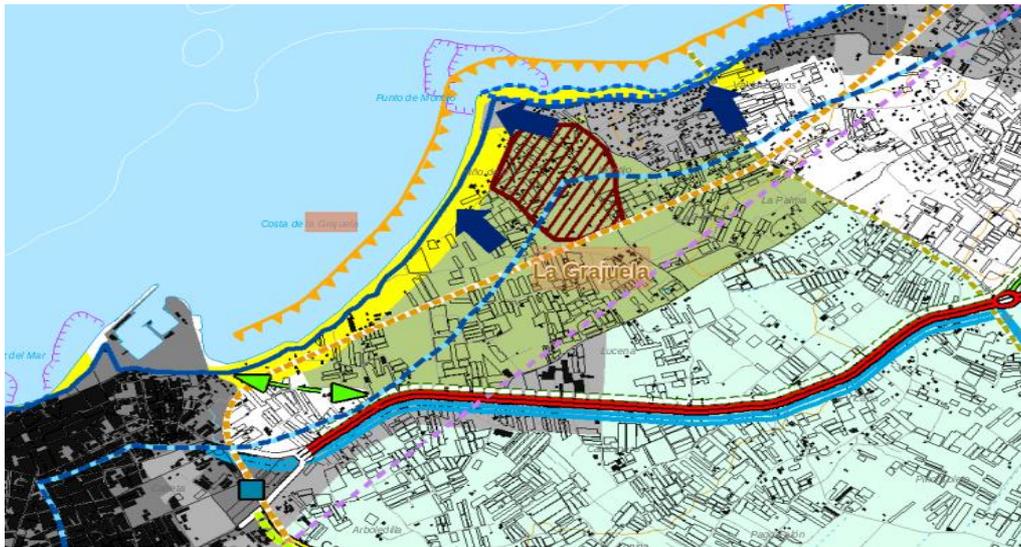


Fig. 1. Sector 15 “La Grajuela” (en verde). El área rayada en marrón corresponde al Asentamiento de la Grajuela. La franja amarilla es el Corredor Litoral de 200 m de anchura. Línea azul continua: DPMT. Línea azul discontinua: Límite de zona de influencia (500 m) de la Ley de Costas. Línea marrón con dientes de sierra: riesgo de erosión costera. Línea marrón discontinua: Vía Verde. Línea verde discontinua: Vía pecuaria de la Reyerta.

Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste. 2011.

Está clasificado por el actual PGOU (22/03/2005) como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico y por Legislación Específica**.

La Planificación Territorial del Plan de ordenación del territorio la costa noroeste de Cádiz (2011) es la siguiente:

- Sistema comarcal de espacios libres: Corredor litoral (200 m de anchura).
- Protección Territorial “Zona de Interés Territorial de la Grajuela”.
- Reserva de suelo para transporte público en plataforma reservada (Vía Verde)
- Área Suburbanizada de Incidencia Territorial de La Grajuela. (Que correspondería al Asentamiento de la Grajuela).

El Anteproyecto de Revisión Parcial del PGOU propone el **cambio en la clasificación del Asentamiento de La Grajuela a Suelo Urbanizable Ordenado**. (Memoria de Ordenación. Asentamiento de la Grajuela)

La descripción del Asentamiento de la Grajuela que hace la Memoria. Avance de la Revisión del PGOU es la siguiente:

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



<<Se trata de una zona de 95.506 m2, colindante con la zona clasificada por el PGOU de suelo no urbanizable de protección del litoral, y que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz lo considera Área Suburbanizada de Incidencia territorial. Debido a la concentración de edificaciones, por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del plan, las denominadas Áreas Suburbanizadas deben ser objeto de especial atención por el planeamiento, al objeto de su reordenación o eliminación, a fin de minimizar su impacto visual o paisajístico>>.

El sector se forma por un asentamiento ilegal, las viviendas en su gran mayoría son anteriores a la revisión del PGOU de 2005, la mitad aproximadamente de segunda residencia y la otra mitad son viviendas habituales de clase media alta.

En la Revisión del PGOU se dice textualmente que:

<<su integración en el modelo urbano es prioritario por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística>>

Sin embargo, en contra de la declaración como suelo urbanizable ordenado se pueden indicar los siguientes hechos:

1. El POT de la Costa Noroeste considera a la Grajuela como Zona de Interés Territorial señalando:

<<La Grajuela, cuya finalidad es promover la existencia de tramos no urbanizados en el litoral y evitar la conurbación de la franja costera>>.

<<Estas Zonas sólo podrán acoger usos naturalísticos y agrarios y las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al contacto y disfrute con la naturaleza, estando permitidas las instalaciones vinculadas a actividades agrarias, recreativas y naturalísticas, las actuaciones de interés público, y las destinadas a alojamiento hotelero y restauración. Se prohíbe expresamente las construcciones destinadas a viviendas>>.

2. La mayor parte de la superficie del asentamiento se encuentra dentro de los 500 m de zona de influencia de la Ley de Costas desde la línea del DPMT y limitando con los 200 m protegidos del corredor litoral que debería ser la zona de Servidumbre de Protección.

3. Esta zona tiene un elevado riesgo de erosión y retroceso costero (ver figuras 2 y 3). La adaptación de los municipios costeros al Cambio Climático en las próximas décadas debe plantear no formar nuevos núcleos urbanos en zonas de riesgo.

4. En el diagnóstico del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía se dice de todo el sector 15 de la Grajuela:

<<Este ámbito constituye uno de los pocos reductos de primera línea litoral escasamente ocupados por edificaciones y con una función clara de esponjamiento y permeabilidad a un tramo costero muy antropizado con peligro de conurbación entre Sanlúcar y Chipiona. Se trata de un tramo extenso contiguo al puerto deportivo-pesquero de Chipiona desde el que se obtiene una gran panorámica de la ensenada hasta la Punta de Montijo>>.

Y sobre sus valores ambientales se dice:

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com

<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



<<Este ámbito, que actualmente se encuentra transformado por las actividades agrícolas, muestra una topografía llana y sin contrastes, salvo los suaves del acantilado litoral. **Su valor ambiental deriva de las posibilidades de restablecer el cordón dunar deteriorado en algunas zonas y la vegetación natural propia del acantilado y la barra arenosa de la desembocadura del Guadalquivir.**

Su posición es clave para evitar el continuo urbano entre el núcleo urbano de Chipiona y La Jara-Sanlúcar de Barrameda además de contar con un considerable potencial como paisaje tradicional en la desembocadura del Guadalquivir. En este espacio se localiza gran parte del espacio de protección territorial “Zona de Interés Territorial de la Grajuela” que está incluido en la zona regable de la costa noroeste, espacio agrícola en el que la red fluvial, los sotos y la red de vías pecuarias circundante posibilitan conexiones ecológicas considerables en un entorno muy transformado>>.



JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

Fig. 2 y 3. Entre La Punta de Montijo y Chipiona se está produciendo una erosión extraordinaria. En solo unas semanas los temporales de 2018 provocaron un retroceso de la costa de más de 10 m como puede apreciarse en esta pareja de fotografías de *Google Maps* tomadas antes y después de dichos temporales. La subida del nivel del mar y la mayor intensidad de los temporales provocadas por el Cambio Climático acelerarán aún más estos procesos en las próximas décadas.

SUGERENCIA:

Mantener la clasificación del Asentamiento de La Grajuela como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico y por Legislación Específica.**

En ningún parte se ofrecen las razones justificadoras de la prioridad de integrar dicha zona en el modelo urbano. Consideramos que no hay razones sociales, ya que las viviendas de la zona son en su mayoría segundas residencias. En cambio, existen razones ambientales, por la vulnerabilidad y fragilidad y aislamiento de la zona para sugerir que no se cambie a clasificación urbanística. Además, la modificación de clasificación podría provocar la progresiva urbanización ilegal de las zonas de alrededor.

Sobre el sector 15 La Grajuela.

Es una de las pocas zonas litorales de la costa Noroeste que no está urbanizada. Presenta un alto riesgo de erosión costera. Mantiene usos agrarios y valores ambientales notables: *<<espacios agrícolas en los que la red fluvial, los sotos y la red de vías pecuarias circundante posibilitan conexiones ecológicas considerables en un entorno muy transformado>>*.

Entre estos valores está la Vía Verde que actúa como corredor ecológico con otros espacios naturales.

La servidumbre de tránsito (mínimo de 6 m) no se respeta en casi todo el frente litoral. Hay ocupaciones del DPMT y construcciones de la Servidumbre de Protección pero afortunadamente no son generalizadas.

El elevado riesgo de erosión, que previsiblemente se hará más intenso por el Cambio Climático, junto a la escasa urbanización aconsejaría poner en práctica "soluciones naturales" como las que se han citado en el documento del Plan del Corredor Litoral de Andalucía:

<<...restablecer el cordón dunar deteriorado en algunas zonas y la vegetación natural propia del acantilado y la barra arenosa de la desembocadura del Guadalquivir. Así como revisar el deslinde del DPMT>>.

SUGERENCIA 6**EXPOSICIÓN:**

Existiendo vía verde de 8,5 km en el término, no existe conexión con la playa.

En otro orden de cosas, hacer referencia al (PMUS)

El Ayuntamiento de Chipiona en sesión Plenaria celebrada el 31/03/2017 acordó con el apoyo unánime de todos los miembros de la Corporación, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, (PMUS), un documento redactado por encargo del área de Cooperación Municipal, Infraestructuras y Medio Ambiente de la Diputación Provincial.

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Domicilio a efecto de notificaciones:
 Avda. de Rota, 137
 11550 – Chipiona (Cádiz)
 CIF: G11057627
 e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com
<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>



SUGERENCIA:

Conexión de la vía verde con la playa. Recogido en el Plan de Vía Verde del litoral (elaborado por Ecologistas).

Tramo que partiría desde el cruce de la Vía Verde con Pista de Montijo hasta la Venta Aurelio y que se bifurcaría hacia izquierda y derecha desembocando en la Playa de Montijo



Fig: 3 Propuestas de carriles bici por todo el término municipal.

- Color rojo (carriles Bicis construidos)
- Color Verde (en ejecución)
- Color amarillo (propuestas)
- Color azul (pasarela costas propuesta)

SUGERENCIA 7:

EXPOSICIÓN:

Existe suelo industrial no explotado próximo al casco urbano, además de las naves del vivero de empresas y las zonas industriales a ambos lados de la carretera Sanlúcar - Chipiona. También en la zona de la cooperativa agrícola existe suelo disponible. No se ha evidenciado necesidad de aumento de suelo de esta categoría.

SUGERENCIA:

No clasificar el sector 17, ni el Sector-5- AR-2 Madroñales como suelo industrial y considerarlo suelo agrícola

SUGERENCIA 8:

Nº Reg. Entrada: 202199904120002. Fecha/Hora: 26/04/2021 21:25:35

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>**EXPOSICIÓN:**

Chipiona forma parte de la Red Española de Ciudades por el Clima desde 2.005 y en la sesión plenaria el día 19 de diciembre de 2019, aprobó por unanimidad la declaración de Estado de Emergencia Climática y se comprometió, entre otros, a:

1. Detener la pérdida de biodiversidad y restaurar los ecosistemas como única respuesta posible para evitar un colapso de todos los sistemas naturales, incluido el humano conservando y protegiendo la Naturaleza existente.
2. Aumentar el patrimonio natural del que dispone el municipio poniendo en marcha campañas de reforestación para incrementar la biodiversidad en los ecosistemas recuperados.
3. Frenar las <nuevas infraestructuras fósiles> y a promover una movilidad sostenible lo antes posible, creando -entre otros- espacios peatonales y redes para extender el uso de la bicicleta.
4. Avanzar hacia una economía local y de proximidad que impulsara la soberanía alimentaria, silvicultura, agricultura y ganadería ecológicas y de proximidad.
5. Iniciar la necesaria adaptación de Chipiona a la Crisis Climática con medidas y decisiones concretas que hagan frente al incremento de la temperatura global, a las olas de calor, a la irregularidad de las precipitaciones, al aumento del nivel del mar especialmente preocupante en nuestra costa, etc.

SUGERENCIA:

Proponemos que, con el suficiente grado de precisión y extensión, se incorporen los antedichos compromisos adquiridos por el ayuntamiento tanto en la Revisión Parcial como en la evaluación ambiental.

SUGERENCIA 9**EXPOSICIÓN:**

El artículo 38.1.e) de Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental exige que el documento inicial estratégico (DIE) contenga una evaluación especial de:

<<La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía>>.

El artículo 19.2 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía dispone:

<<Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, **incluirán**:

a) **El análisis de la vulnerabilidad** al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) **Las disposiciones necesarias** para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

d) **Los indicadores** que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

e) **El análisis potencial del impacto** directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero>>.

Solo de manera notoriamente insuficiente pueden considerarse incluidas en la documentación de la Revisión Parcial y el DIE <algunas> de las exigencias preceptuadas en el artículo 19. Estos análisis, disposiciones, indicadores, ... deben servir de base inexcusable para la toma de decisiones que el planificador debe efectuar. Se trata de anticipar la protección ambiental a un momento anterior a la <decisión urbanística y/o territorial> y sin esa información, desde sus estadios iniciales, es materialmente imposible adoptar compromisos que tengan en cuenta de manera sólida y eficaz la prescrita protección del medio ambiente.

SUGERENCIA:

Proponemos que se cumplan las exigencias del artículo 19.2.e) arriba referenciadas con el suficiente grado de detalle para que, una vez realizados los análisis, establecidos los indicadores, etc. sean tenidos en cuenta (<integrados>) en la propuesta de la Revisión Parcial del PGOU con objeto de alcanzar el <alto nivel de protección ambiental> estatuido por el Derecho Comunitario y acogido en el artículo 45 del Texto Constitucional.

SUGERENCIA 10**EXPOSICIÓN: GENERAL DE ZONAS Y ESPECIES**

MENCIÓN DE ZONAS NATURALES CON NECESIDAD DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Cañadas de Chipiona.

Red difusa de vías pecuarias, caminos públicos baldíos que conecta el pinar de la Villa o de Puente Suazo.

Entre las especies que constituyen el matorral de estas zonas destaca por su escasez *Thymelaea lanuginosa*, que tiene una población relictas, aislada de las restantes poblaciones conocidas en Cádiz que se encuentran en San Roque.

Entre el matorral y los pastizales más pobres se encuentra la población más occidental de *Fumana juniperina* y el endemismo *Armeria hirta*.

Esta zona está sujeta a múltiples amenazas, destacando la usurpación ilegal de las vías pecuarias por viviendas y cultivos, incendios, vertidos de escombros y el exceso de carga ganadera.

Esta zona debería tener un tratamiento especial por parte del Ayuntamiento y la Consejería de Agricultura que tiene la competencia sobre Vías Pecuarias.

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Domicilio a efecto de notificaciones:

Avda. de Rota, 137

11550 – Chipiona (Cádiz)

CIF: G11057627

e-mail: grupoecologistacans@hotmail.com<https://es-es.facebook.com/grupoecologistacans.chipiona/>**Playas y dunas de Montijo y Camarón.**

Prácticamente los únicos trenes de dunas relativamente conservados de la Costa Noroeste, especialmente el de Camarón, por lo que su protección es de gran interés. Además de estar presentes en ellos casi todas las especies propias de estos ecosistemas, poseen una banda de retamas y tarajes que ya ha sido eliminada en otras zonas del litoral. En las dunas de Camarón se encuentra la población más importante de todo el litoral gaditano de *Silene ramosissima*.

Valores de la flora y fauna del territorio con mención especial de zonas y especies protegidas, como el Camaleón común, Chorlitejo patinegro, Canastera común, Gallipato, Taraxacum gaditanum, Plantago crassifolia y una infinidad de especies más, tanto de aves, mamíferos, plantas y una parte muy importante y siempre olvidada, los insectos.

SUGERENCIA

Proteger las zonas citadas: Cañadas de Chipiona, playas y dunas de Montijo y Camarón.

SUGERENCIA 11**EXPOSICIÓN:**

Se localizaba en el espacio de la Laguna de Regla una de las escasas lagunas litorales de la provincia y como tal debía tener el enorme interés faunístico y botánico propio de estos ecosistemas. Su desaparición debido a su urbanización ha supuesto una gran pérdida, ya que a pesar de su degradación tenía grandes posibilidades de recuperación. Aun así quedan vestigios de su interés botánico y faunístico que deben ser conservados.

Existe un proyecto elaborado por el propio Ayuntamiento a propuesta del Grupo Ecologista Cans, que puede servir de punto de partida para la regeneración de parte de esta laguna.

SUGERENCIA

Se considere vivamente la posibilidad de llevar a cabo el mencionado proyecto con cuantas aportaciones científicas adicionales se pudieran concitar para comenzar a recuperar la antigua Laguna de la Regla.

Regenerar en el Pinar y sus alrededores de pequeñas lagunas y majanos que contribuyan a la protección de flora y fauna asociada.

En Chipiona (Cádiz) a 26 de Abril de 2021

JOSE MANUEL FRANCO IBAÑEZ cert. elec. repr. G11488731		26/04/2021 21:25	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	PECLACD8CAC32FDA9C59BDCE03398F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ntra. Ref.:	224/SGMN/20	Fecha:	03/12/2020
Su. Ref.:	EAE 02/2020		
ASUNTO:	EAE REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE		
Remitente:	Servicio de Gestión del Medio Natural (Dpto. de Geodiversidad y Biodiversidad)		
Destinatario:	Servicio de Protección Ambiental. Dpto. Prevención y Control		

En respuesta a su petición de informe sobre el expediente referenciado se informa que en el Documento Inicial Estratégico quedan adecuadamente recogidas las necesidades de incidencia del Estudio de Impacto Ambiental sobre los aspectos competencia de este Servicio (posibles afecciones a ecosistemas y especies de flora y fauna amenazadas o de especial protección así como a al monte público El Pinar) por lo que no existe inconveniente en que se prosiga adelante con el trámite de evaluación ambiental.

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

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

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL LÓPEZ VÁZQUEZ	04/12/2020	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
	640xu829PFIRMA6g8ZEFw2jbUjYLo		

Fecha: la del pie de firma

Ref.: **CA 11.016/G/20.057**

S/Ref: EAE02_20

Asunto: **Informe Servicio DPH a la EAE del LA REVISIÓN
PARCIAL DEL P.G.O.U DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO
URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE (CÁDIZ)**

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

**DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE
DESARROLLO SOSTENIBLE**

SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Plaza Asdrúbal s/n

Edificio Junta de Andalucía, 11071 CÁDIZ

Se adjunta informe sobre la incidencia en materias competencia del Servicio de Dominio Público Hidráulico, solicitado desde el Servicio de Protección Ambiental, sobre la REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, en el trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

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

Rafael J. Fernández García

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	640xu846PFIRMAHZPhzm5vBT6KcNgR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS
AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA
A LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE
CHIPIONA REFERIDA AL SUELO
URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.
(Cádiz) (CA 11016/G/20.057)

ANTECEDENTES:

PRIMERO: El instrumento de Planeamiento vigente en la actualidad en el municipio de Chipiona es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado en 2004.

SEGUNDO: Con fecha de 28 de noviembre de 2020 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica de la revisión parcial del PGOU de Chipiona.



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	64oxu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



LOCALIZACIÓN:

El término municipal de Chipiona es un municipio enclavado en la provincia de Cádiz, en la comunidad autónoma de Andalucía.

Según el S.I.M.A., en el año 2.018 contaba con una población de 19.068 habitantes, la cual se incrementa notablemente en el periodo estival, ya que Chipiona es un municipio con una elevada estacionalidad.

La extensión superficial del término municipal es de 32,95 km² y se encuentra situada en la costa atlántica, concretamente en la costa noroeste de la Provincia de Cádiz, a una altitud de 6 metros sobre el nivel del mar.

OBJETO:

Los documentos presentados en la presente Revisión Parcial se enumeran a continuación, estando fechados en enero de 2020 y diligenciados en Pleno de 19-02-2020:

- RESUMEN EJECUTIVO REVISION PGOU SNU Y SU.
- MEMORIA AVANCE REVISION PGOU SU Y SNU. ANEXO IV - ASENTAMIENTO LA GRAJUELA.
- MEMORIA AVANCE REVISION PGOU SU Y SNU. ANEXO III-B - ASENTAMIENTO LA MOSCA.
- MEMORIA AVANCE REVISION PGOU SU Y SNU. ANEXO III-A - ASENTAMIENTO LA MOSCA.
- MEMORIA AVANCE REVISION PGOU SU Y SNU. ANEXO II - ASENTAMIENTO H. ANA FLORES.
- MEMORIA AVANCE REVISION PARCIAL PGOU SNU Y SU.
- MEMORIA Anexo I. Fichas SIPAG
- DOCUMENTO AVANCE REVISION PGOU SU Y SNU.
- ALTERNATIVA 2 REVISION PARCIAL PGOU SNU Y SU.

El ámbito de actuación que abarca la Revisión Parcial del PGOU del término municipal de Chipiona, corresponde al suelo clasificado como urbanizable y no urbanizable por el planeamiento vigente, fijando su ámbito en las siguientes cuestiones:

1. En el título VIII se establecen las normas particulares para el suelo no urbanizable fijando disposiciones generales, régimen general del SNU y régimen específico del SNU.
2. El título IX se refiere al Suelo urbanizable distinguiendo la normativa entre suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, detallando la normativa, además, las condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada en suelo urbanizable. Se añade un anexo normativo en el que se revisan las fichas de los sectores urbanizables.

El objeto de la presente Revisión Parcial es la modificación de la normativa referente al SNU y al Suelo Urbanizable así como la ordenación y planificación de dichos ámbitos. Adaptando además el PGOU al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, desarrollando su regulación en su *aplicación a Chipiona*.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdf/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El resultado de la ordenación y actuaciones previstas atendiendo a la programación reflejada en la Revisión Parcial, se plantea en dos cuatrienios para Suelo Urbanizable Ordenado y el Suelo Urbanizable Sectorizado repartidos de la siguiente manera:

SUELO URBANIZABLE.

I. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECTOR 12. (U.E. 2 “VALLADARES”. U.E. 3 “AVDA. ANDALUCÍA”)

- ÁMBITO: 142.646 m²
- EDIFICABILIDAD: 75.275 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,499
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS PREVISTAS: 269
- VIVIENDAS EXISTENTES: 12
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 13. ASENTAMIENTO HIJUELA DE ANA FLORES.

- ÁMBITO: 24.730,7 m²
- EDIFICABILIDAD: 11.313,4 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,45
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS: 100
- VIVIENDAS EXISTENTES: 32
- VIVIENDAS VPO: 33
- SISTEMA: COOPERACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 14. ASENTAMIENTO LA MOSCA.

- ÁMBITO: 127.942,7 m²
- EDIFICABILIDAD: 34.834,5 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,24
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS: 178
- VIVIENDAS EXISTENTES: 132
- VIVIENDAS VPO: 0
- SISTEMA: COOPERACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 15. LA GRAJUELA.

- ÁMBITO: 95.506 m²
- EDIFICABILIDAD: 25634,3 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,24
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS: 133
- VIVIENDAS EXISTENTES: 64
- VIVIENDAS VPO: 0
- SISTEMA: COOPERACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 17. PAGO LLANO.

- ÁMBITO: 771.205 m²
- EDIFICABILIDAD: 314.403 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,41
- USO: INDUSTRIAL
- SISTEMA: EXPROPIACIÓN
- PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTOR 1. TRES PIEDRAS.

- ÁMBITO: 627.807 m²
- EDIFICABILIDAD: 150.673 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,24
- USO: TURÍSTICO

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdf/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- VIVIENDAS: 900
- PLAZAS HOTELERAS: 1.800
- SISTEMA: COOPERACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 3. CAMARÓN.

- ÁMBITO: 523.390 m²
- EDIFICABILIDAD: 125.613,60 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,24
- USO: TURÍSTICO
- VIVIENDAS: 750
- PLAZAS HOTELERAS: 1.800
- SISTEMA: COOPERACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 4. LOS QUEMADOS.

- ÁMBITO: 287.871 m²
- EDIFICABILIDAD: 129.542 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,45
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS: 1.258
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

Aprobados definitivamente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

SECTOR 8. ARBOLEDILLA.

- ÁMBITO: 116.055 m²
- EDIFICABILIDAD: 52.225 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,24
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS: 508
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR 10. TRAS REGLA.

- ÁMBITO: 144.060 m²
- EDIFICABILIDAD: 57.624 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,45
- USO: RESIDENCIAL
- VIVIENDAS: 510
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR 5. MADROÑALES.

- ÁMBITO: 46.296,66 m²
- EDIFICABILIDAD: 18.518 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,40
- USO: INDUSTRIAL
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 6. ESPARRAGOSA.

- ÁMBITO: 360.137 m²
- EDIFICABILIDAD: 144.054,8 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,40
- USO: INDUSTRIAL
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

SECTOR 16. MECA BAJA - BALLENA.

- ÁMBITO: 110.777 m²
- EDIFICABILIDAD: 26.586,48 m²
- APROVECHAMIENTO: 0,40
- USO: TURÍSTICO
- VIVIENDAS: 393
- SISTEMA: COMPENSACIÓN
- PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



III. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

SECTOR 2. MECA BAJA.

- ÁMBITO: 631.124,5 m²
 - EDIFICABILIDAD: 151.469 m²
 - APROVECHAMIENTO: 0,24
 - USO: RESIDENCIAL
 - VIVIENDAS: 1.525
 - SISTEMA: COOPERACIÓN
 - PROGRAMACIÓN: SIN PROGRAMACIÓN
- PENDIENTE DE PROYECTO DE SECTORIZACIÓN.

SECTOR 7. POZO ROMERO.

- ÁMBITO: 92.757,4 m²
 - EDIFICABILIDAD: 41.741 m²
 - APROVECHAMIENTO: 0,45
 - USO: RESIDENCIAL
 - VIVIENDAS: 393
 - SISTEMA: COMPENSACIÓN
 - PROGRAMACIÓN: SIN PROGRAMACIÓN
- PENDIENTE DE PROYECTO DE SECTORIZACIÓN.

SECTOR 9. MAJADALES.

- ÁMBITO: 935.392,7 m²
 - EDIFICABILIDAD: 93.539,3 m²
 - APROVECHAMIENTO: 0,10
 - USO: TURÍSTICO-TERCIARIO
 - VIVIENDAS: 1.525
 - SISTEMA: COMPENSACIÓN
 - PROGRAMACIÓN: SIN PROGRAMACIÓN
- PENDIENTE DE PROYECTO DE SECTORIZACIÓN.

SECTOR 11. VALDECONEJOS.

- ÁMBITO: 387.303 m²
 - EDIFICABILIDAD: 92.972 m²
 - APROVECHAMIENTO: 0,24
 - USO: TURÍSTICO
 - VIVIENDAS: 620
 - PLAZAS HOTELERAS: 927
 - SISTEMA: COMPENSACIÓN
 - PROGRAMACIÓN: SIN PROGRAMACIÓN
- PENDIENTE DE PROYECTO DE SECTORIZACIÓN.

AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH) Y ZONAS INUNDABLES:

El documento en cuanto a la hidrología superficial indica que “... la intensa acción antrópica sobre el medio, ha supuesto la transformación casi completa de la red de drenaje original que se dispone en el término chipionero. Si a esto se añade la geología del terreno, con materiales detríticos cuaternarios de alta permeabilidad, se explica que los pocos cauces existentes estén secos durante buena parte del año.”

En cuanto al Dominio Público Hidráulico (DPH) en la actualidad no existe deslinde administrativo de ningún cauce en el término municipal de Chipiona.

Como se comenta en la documentación aportada, la hidrología superficial está altamente transformada, lo que dificulta la determinación del DPH. No obstante, en mapas topográficos históricos aparecen representados algunos cauces que desembocaban en el núcleo urbano, motivo por el cuál en la actualidad se está estudiando si queda algún vestigio de los mismos, con objeto de determinar el DPH.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En base a lo anterior, deberá solicitarse dicha determinación del DPH del término municipal a este organismo, con carácter previo a la aprobación inicial de la presente revisión parcial . Deberá incluirse un plano en la documentación de aprobación inicial, que identifique el DPH y los sectores que pueden afectar al mismo, tanto por el dominio público como por sus zonas de protección (zona de servidumbre y policía), así como por la inundabilidad.

En las fichas urbanísticas de aquellos sectores en los que se prevea afección por zona inundable, deberá indicarse la necesidad de aportar estudio hidrológico-hidráulico para valorar la afección, teniendo en cuenta respecto al riesgo de inundación en las actuaciones propuestas, su adecuación a los artículos 9, 9bis, 9 ter, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, así como al resto de normativa vigente en la materia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Deberá respetarse el artículo 40 y 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate en vigor (correspondiente al primer ciclo, 2009-2015, según Sentencia de 4 de julio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, BOE núm 182 de 31 de julio de 2019).

El DPH y sus zonas de servidumbre se clasificarán de acuerdo a lo establecido en la normativa territorial y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración con competencias en ordenación del territorio y planificación urbanística la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente. Respecto a este punto, llama la atención que en el documento presentado los cauces no se definen como SNUEPLE (estando así definidas por ej. las vía pecuarias). Por otra parte, las disposiciones generales de protección que se refieren al SNU si incluye a los cauces, riberas y márgenes, por lo que en principio y en lo que respecta a la competencia de este organismo parece que se adoptaran medidas de protección, aunque no se han encontrado en la documentación presentada el detalle de las mismas.

Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dph y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, por definición, comprenden áreas que carecen de uso urbanístico efectivo y que precisan preservar sus características naturales.

Las zonas de policía, independientemente de su clasificación urbanística, que corresponderá a la autoridad competente en ordenación del territorio y planificación urbanística, presentan las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa de aguas vigente.

El deslinde del DPH o la delimitación técnica de la línea de deslinde efectuada por la Administración Hidráulica implicará la adaptación de la clasificación del suelo del planeamiento urbanístico en vigor. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

El planeamiento urbanístico deberá respetar el DPH.

Deberá recogerse en las Normas Urbanísticas las condiciones de ordenación para los ámbitos afectados por dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y zona de policía. Se regularán los usos en dichas zonas y

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



se delimitarán, al menos en los planos de ordenación completa o detallada de los ámbitos de planeamiento que afecten a las mismas.

Junto a la delimitación de las masas de aguas subterráneas existentes, se debe recoger las captaciones de abastecimiento municipal y los correspondientes perímetros de protección de las mismas.

En las zonas de servidumbre no se podrán prever construcciones ni se permitirá la instalación de viales rodados.

Las fichas urbanísticas de los sectores que puedan afectar a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda una vez delimitado su alcance, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

Respecto a la afección por inundabilidad, tras la consulta de la información disponible en la actualidad en el visor de los mapas de peligrosidad y riesgo de la demarcación hidrográfica Guadalete-Barbate, se observa que en el término municipal existen 2 Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundaciones: ARPSI ES063_ARPS_0028 "Las Tres Piedras - Costa Ballena – Aguadulce" y ARPSI ES063_ARPS_0027 "Chipiona", estando ambas ARPSIS originadas por inundación costera, debiendo tener en cuenta la inundación costera que afecte al planeamiento y que se muestra en color celeste claro en la siguiente imagen:

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En la documentación presentada, el punto 6.2 RIESGOS NATURALES analiza: “... los riesgos de inundación, derivados principalmente por la presencia de pequeños cauces abiertos que recogen aguas pluviales, de escorrentías y por la capa freática. El ámbito de actuación puede ser descrito como un área inundable en muchos puntos de la localidad si confluyen ciertas condiciones de pluviometría elevada, grandes mareas y colmatación de acuíferos.”

En base a lo anterior, respecto a la inundabilidad, se recomienda para cada ámbito de desarrollo un estudio que garantice que las infraestructuras de pluviales serán capaces de evacuar las aguas procedentes tanto de las vaguadas de pluviales que pudieran existir, como la inundabilidad que pudiera producirse por el caso más desfavorable del nivel freático que pueda presentar la zona de actuación. De forma que se tenga en cuenta tanto en el dimensionamiento de las infraestructuras de evacuación de los sectores, como durante la ejecución de las obras de urbanización.

Deberá incluirse en el texto de la revisión las garantías suficientes para la no afeción a los recursos hídricos de la zona, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles al medio hídrico o cuya



recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

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

Respecto al abastecimiento **en las parcelas que en la actualidad el abastecimiento doméstico se realice de forma autónoma** debería estar en posesión de la **autorización** de uso/ inscripción en la sección Sección B: aprovechamientos privativos de aguas públicas por disposición legal (aguas pluviales, pozos y manantiales de hasta 7.000 m³/año, situados dentro de la misma finca). En caso de no poder acreditar lo anterior (pozo sin autorización) o en el caso de que la autorización de aprovechamiento > 7.000 m³/año sea para uso doméstico, al conectarse a red regulada de abastecimiento municipal deberá proceder al sellado del pozo.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, 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 los municipios, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente, debiendo utilizar las dotaciones de agua establecidas en el correspondiente Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate, además de proponer medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua. Por tanto, toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales.

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 y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca Guadalete-Barbate (PHDHCGB).

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.

Considerando lo anterior, **es necesario cumplir en relación con la disponibilidad de recursos hídricos del Término Municipal:**

- 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 m³/año.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdf/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m³/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.
"La demanda actual del municipio es superior al máximo establecido por el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalete y Barbate, por ello se deberá tomar las medidas oportunas para reducir el consumo actual"
 - Para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos debe adjuntarse con 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.
 - 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.
"Entre otros, se deberá de acometer las obras y acciones necesarias para optimizar y reducir las pérdidas en la red de abastecimiento actual."
"Por todo ello, se le comunica que para emitir el correspondiente informe de disponibilidad de recursos hídricos para la actuación planteada, será necesario ajustar la dotación actual y prevista para el horizonte 2033 a la máxima establecida por el PHDHGB. Las medidas adoptadas para reducir el consumo de agua en el municipio deberán quedar justificadas y documentadas adecuadamente."

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.
2. 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.
3. También se han de concretar medidas para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para el riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso para evitar que los incrementos demandados no provengan de la sobreexplotación del recurso en alta, sino de la racionalización de la misma.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4. Se deben establecer medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua en la Normativa Urbanística, además de 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. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.

CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN)

- 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. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.
- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.
- Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica. Los proyectos y las obras de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía contarán con las prerrogativas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 29 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.
- En zonas con riesgo de contaminación por productos fitosanitarios, en las plantas de tratamiento de agua potable deberán contemplarse equipos de carbón activo. Para poblaciones atendidas con más de 20.000 habitantes estos equipos serán de filtrado con carbón granular.
- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consu-

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



mo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.

- La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo y almacenamiento, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- 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, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.
- En relación a la red de aguas pluviales, deberá definirse el nuevo punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.
- La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previa a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.
- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.
- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdf/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Los ámbitos a desarrollar deben contar con conexión a una Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R., en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido.
- Deberá justificarse el cumplimiento del Artículo 259 ter “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, de la Sección 4ª Bis “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus posteriores modificaciones).
- En el caso de ser necesarias nuevas instalaciones de bombeo y almacenamiento, en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- Una vez desarrollados los crecimientos y conectados a la red municipal de saneamiento y depuración deberán dejar sin uso y proceder a la desmantelación de las fosas sépticas existentes en el ámbito de crecimiento ya que la gestión adecuada de las aguas residuales estará garantizada.
- El informe sectorial de aguas se pronunciará sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.
- La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado actualizado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados tanto actualmente como los futuros en el planeamiento general podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico terrestre, en vigor. En caso contrario, se han de prever y exponer en dicho certificado las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.
- A nivel de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración) es necesaria la aportación de certificado ó informe actualizado de la empresa gestora en el Término Municipal que asegure una gestión integral y sostenible del mismo así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas, tanto a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración.

Lo cual se informa para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	03/07/2021	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	640xu823PFIRMA/MVEfdy8xdF/gRqS	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



TABLA DE RECURSOS HÍDRICOS

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

Demarcación Hidrográfica		
Tipo de Expediente		
Número de expediente		
Solicitante		
Fecha registro solicitud:		
Abastecimiento individual o conjunto		
Informes de agua del municipio anteriores		
Títulos de los aprovechamientos del municipio(indicar EXP AGUACERO)		
DATOS NUMÉRICOS	AÑO ACTUAL	AÑO HORIZONTE
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).		
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA EN CASO DE QUE NO DISPONGA DE TÍTULOS DE APROVECHAMIENTOS		
Origen del Agua:		
Puntos de toma del agua.		
Subsistema		
Masa de agua.		

Remitente:	DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS
Destinatario:	SERVICIO DE PROTECCIÓN (DPTO. PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL)

INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO A SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHIPIONA, PROVINCIA DE CÁDIZ.

En relación con el expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos lo siguiente:

@cervo: 21VP0114
Ref. Externa: EAE ORD. 02/20
Ter. Municipal: CHIPIONA
Procedimiento: INFORME SECTORIAL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, -BOJA Núm. 87, de 04/08/98- [RVP]*).

HECHOS:

- I. Con fecha de 28/11/2020 el Departamento de Prevencion y Control Ambiental, solicita informe a este departamento sobre posibles incidencias en materia de vías pecuarias, relativa a la solicitud de inicio del tramite de evaluación ambiental estratégica de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, en el término municipal de Chipiona, Cádiz.

Vistos los citados hechos se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1 Consideraciones generales respecto a la clasificación de las vías pecuarias y afecciones al planeamiento.

Según establece el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, modificado por la Disposición final cuarta 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, las vías pecuarias podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

En el caso de que como consecuencia de la ordenación del territorio planteada fuera necesaria la alteración del trazado de la vía pecuaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del reglamento, se tendrá que contemplar un trazado alternativo a la misma y su forma de ejecución. En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado 1 del artículo 39.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
 Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
 Correo-e:

FIRMADO POR	ISABEL GOMEZ ANTOLIN	08/02/2022	PÁGINA 1/4
	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmM97PQRVTZBB567P6SHZSJ7NFA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los trazados alternativos que en su caso se establezcan deberán estar representados en una cartografía a escala 1:2.000 además de incluir las coordenadas UTM HUSO 30 que los delimiten.

Por ultimo, se le recuerda que en el caso de que de los proyectos de ejecución de cualquier obra pública contempladas en el PGOU se derivase la imposibilidad del mantenimiento de una vía pecuaria en su naturaleza y configuración actuales, deberá garantizarse un trazado alternativo a la misma, con los requisitos exigidos en el artículo 32 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2 Prescripciones a incorporar en la documentación ambiental y urbanística.

- Tanto en la memoria del estudio ambiental estratégico como del instrumento de planeamiento urbanístico se deberán incluir todas las vías pecuarias clasificadas en el termino municipal (deslindadas y no deslindadas) con su denominación, anchura, longitud y estado administrativo. En el apartado siguiente se enumeran cuales son las vías pecuarias clasificadas en el término municipal y cual es su situación administrativa.
- Se deberá incluir normativa específica sobre regulación de usos y actividades en las vías pecuarias integradas en los Sistemas Generales de Espacios Libre y/o clasificadas como Suelos No Urbanizable de Especial Protección, acorde con el Reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.
- Igualmente en la cartografía de ambos documentos deberán representarse las vías pecuarias enumeradas en el apartado siguiente, con su denominación y/o número de clasificación en planos específicos con una escala acorde para tal fin, donde se puedan identificar claramente cada una de ellas.
- En los planos de Sistemas Generales y planos de Clasificación de Suelo tendrán que incluirse todas las vías pecuarias enumeradas, ya sea como Suelo No Urbano de Especial Protección o como Sistema General de Espacios Libres.

3 Situación administrativa de las vías pecuarias del término municipal

Las Vías Pecuarias del término municipal de Chipiona, fueron clasificadas por Orden Ministerial de fecha 3/11/1958 (B.O.E. de fecha 13/12/1958) y posteriormente modificadas por Orden Ministerial de 01/02/1961 y 17/12/1972.

Consultada la documentación obrante en este Departamento, se procede a informar sobre la situación administrativa de cada una de las vías pecuarias del municipio.

- **11016001.- CAÑADA REAL DE CHAPITEL**
Anchura de 75 metros y longitud de 4.139,10 metros.
Deslindada mediante Resolución de 14 de agosto de 2013, de la DG de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Cañada Real del Chapitel", BOJA nº 187 de 24 de septiembre de 2013.
- **11016002.-CORDEL DE LOS RINCONES**
Anchura legal de 37,61 metros, la vía pecuaria discurre por la linea de término, la mitad de la anchura se localiza en el término de Chipiona y la otra mita en el término de Rota. Sin deslinde en vigor.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e:

FIRMADO POR	ISABEL GOMEZ ANTOLIN		08/02/2022	PÁGINA 2/4
	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmM97PQRVTZBB567P6SHZSJ7NFA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

Con fecha 20/07/2005 se aprueba Resolución de Deslinde de la vía pecuaria Colada/Cordel de los Rincones en los términos municipales de Chipiona y Rota. (BOJA n.º 158 de 2005). Posteriormente con fecha 03/09/2007 se archiva por caducidad el expediente, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.

- **11016003.-VEREDA DE LA REYERTA**

Anchura legal de 20,89 metros, discurre por la línea de término, la mitad de la anchura se localiza en el término de Chipiona y la otra mita en el término de Sanlúcar. Sin deslinde en vigor.

- **11016004.-VEREDA DE LOS PINOS**

Anchura de 20 metros y longitud de 2.163,40 metros.

Deslindada mediante Resolución de 26 de agosto de 2013, de la DG de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de los Pinos", BOJA n.º 187 de 24 de septiembre de 2013.

- **11016005.-VEREDA DE LOS ARRIATES**

Anchura legal de 20,89 metros, y longitud de 1.277,71. En la segunda modificación de la clasificación se declaran innecesarios los últimos 300 metros hasta llegar al Descansadero del Pozo del Mar.

Deslindada mediante Resolución de 14 de diciembre de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de los Arriates", incluido el "Descansadero-Abrevadero del Pozo del Mar", en el término municipal de Chipiona, provincia de Cádiz, BOJA n.º 1 de 3 de enero de 2005.

- **11016006.-COLADA DEL POZO ROMERO**

Anchura legal de 10 metros. Sin deslindar.

- **11016007.-COLADA DEL POZO NUEVO**

Anchura legal variable entre 20 y 50 metros. Sin deslindar.

- **11016008.-COLADA DEL TIO CARO O CERRO PIÑÓN**

Anchura legal variable entre 20 y 70 metros. Sin deslindar.

- **11016009.-COLADA DE LA TAPIA**

Anchura legal variable entre 10 y 40 metros. En la primera modificación de la clasificación realizada en 1960, se aprueba una desviación del recorrido en la finca Laguna del Juncal o Regla.

Deslindada parcialmente mediante Resolución de 13 de julio de 2011, por la que se deslinda la vía pecuaria "Vereda de la Tapia", en el tramo colindante con el sector 10 AR-2 del PGOU de Chipiona. BOJA n.º 153 de 5 de agosto de 2011.

- **11016010.-COLADA DEL CHAPITEL**

Anchura legal de 54,33 metros. En la segunda modificación de la clasificación realizada en 1972 se declara innecesario un tramo de 2000 metros que va desde el Descansadero del Pozo del Mar hasta el cruce con la carretera Chipiona-Rota. Sin deslinde en vigor.

Deslindada mediante Resolución de 9 de febrero de 2012, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Colada del Chapitel», en el término municipal de Chipiona (Cádiz).

Posteriormente con fecha 03/07/2018, mediante Resolución de la Secretaria General Técnica, por la que se dispone dar cumplimiento a la sentencia de fecha 2 de noviembre de 2017, dictada por la Sala Contencioso Administrativa del TSJ, procedimiento ordinario 20/2015, se anula la Resolución de deslinde de 9 de febrero de 2012.

- **DESCANSADERO ABREVEDERO DEL POZO DEL MAR**



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e:

3 de 4

FIRMADO POR	ISABEL GOMEZ ANTOLIN		08/02/2022	PÁGINA 3/4
	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmM97PQRVTZBB567P6SHZSJ7NFA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

Superficie de 1 hectárea. En la segunda modificación de la clasificación realizada en 1972 se declara innecesario en su totalidad.

Deslindado mediante Resolución de 14 de diciembre de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria “Vereda de los Arriates”, incluido el “Descansadero-Abrevadero del Pozo del Mar”, en el término municipal de Chipiona, provincia de Cádiz, BOJA nº 1 de 3 de enero de 2005.

Analizada la documentación presentada, se informa que será en el preceptivo informe que este Departamento de Vías Pecuarias emitirá al documento de aprobación inicial de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CHIPIONA REFERIDA AL SUELO NO URBANIZABLE Y AL SUELO URBANIZABLE, en el término municipal de Chipiona, Cádiz, conforme al art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se informe detalladamente sobre la afección a cada una de las vías pecuarias del municipio.

EL ASESOR TÉCNICO
DE VÍAS PECUARIAS
Isabel Gómez Antolín
(Firmado electrónicamente)

EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
Daniel Graña Domínguez
(Firmado electrónicamente)



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008, Cádiz
Telf.: 956 008 700. Fax.: 956 008 702
Correo-e:

4 de 4

FIRMADO POR	ISABEL GOMEZ ANTOLIN DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ	08/02/2022	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmM97PQRVTZBB567P6SHZSJ7NFA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: CI/21/CA/0011 EAE-20/2020

Fecha: firma digitalmente

Asunto: Informe a la Revisión Parcial PGOU Chipiona SNU y SUBLE, T.M. Chipiona.

Remitente: DEPARTAMENTO DE COSTAS

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

En relación a su solicitud de informe sobre la posible incidencia en materia de este Departamento relativo a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona (Cádiz), promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad, este Departamento informa:

La documentación presentada consta de:

- REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE CHIPIONA REFERIDA A SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE ANTEPROYECTO
- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

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

1. - ANTECEDENTES

Con fecha 25/01/2017, este Departamento informo a la revisión parcial del PGOU de Chipiona, en dicho informe se estableció una serie de consideraciones a tener en cuenta para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Costas y su Reglamento General.



FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPwoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.- OBJETO

El objeto de la Revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona es la modificación de sectores de suelo urbanizable y no urbanizable para adaptarlo al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (POTCN) y al Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA).

LOCALIZACIÓN

Termino municipal de Chipiona, Cádiz.

CONSIDERACIONES

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

El análisis y estudio de la documentación remitida de Revisión Parcial del P.G.O.U. de Chipiona y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

I.- En el documento AVANCE REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE CHIPIONA REFERIDA A SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE, en su Capítulo III, RÉGIMEN PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE, se determinan las zonas de protección de la Costa en su artículo 239, en el que se establece:

1. Delimitación.

Las playas del litoral del Termino de Chipiona, que quedan delimitadas en su parte interior por la Delimitación Marítimo-Terrestre y por el exterior por las Aguas Continentales, distinguiéndose en el termino las siguientes:

- Playa de La Ballena.

- Playa de Las Tres Piedras.

- Playa de Camarón/La Laguna.

FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPwoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Playa de Regla.
- Playa de Las Canteras.
- Playa de la Cruz del Mar.
- Playa de Niño de Oro/Micaela.
- Playa de Montijo.

Todas estas playas quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 "Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos".

La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Dirección General de Costas.

2. Usos.

A. Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación

sectorial aplicable.

B. Usos Prohibidos. Todos los demás.

C. Limitaciones al uso.- Para la explotación de las playas en periodo estival, el

Ayuntamiento deberá redactar y someter a la aprobación de la Dirección

General de Costas, el correspondiente Plan Anual de Explotación de Playas.

3. Obras en el Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Servidumbre de Costas.

Toda obra o instalación a implantar en el suelo no urbanizable afectado por la zona de dominio publico para instalaciones u obras de utilidad publica o interés social que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Publico Marítimo Terrestre, deberá tener en cuenta lo siguiente:

a. La utilización del dominio publico marítimo-terrestre se regulara según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

b. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de transito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.

FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPwoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



c. Las instalaciones de la red de saneamiento deberá cumplir las condición señalada en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

4. Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

En el suelo de Dominio Publico Marítimo Terrestre.

Todas las edificaciones, obras e instalaciones estarán sometidas a licencia municipal.

En suelo de Dominio Publico Marítimo Terrestre, las condiciones de edificabilidad y uso son los que determine la Dirección General de Costas.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta para la concesión de la licencia que, por su forma materiales, causen el menor daño posible al paisaje, y que no se utilicen materiales impropios para la zona, como los materiales reflectantes o brillantes para cualquier revestimiento exterior.

Se deberá presentar proyecto técnico, que incorpore estudio paisajístico, con detalle pormenorizado de todos los elementos que incluye la edificación.

En cuanto a las consideraciones anteriores establecidas para el régimen particular de la zona de protección de Costas, además se deberá tener en cuenta las consideraciones y limitaciones establecidas en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

II.- En el artículo 242, sistema de espacios libres del documento presentado se hace las siguiente localización:

Constituye la red de espacios libres de la Costa Noroeste, los que se indican a continuación y se delimitan en el Plano de Ordenación:

a) El corredor litoral.

b) Los parques comarcales.

c) Sistema General de Espacios Libres en la zona litoral.

d) Parques de interés supramunicipal

FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPwoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



III.- En el documento resumen ejecutivo se hace la siguiente clasificación del suelo urbanizable:

SUELO URBANIZABLE.

I. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- *SECTOR 12. (U.E. 2 "VALLADARES". U.E. 3 "AVDA. ANDALUCÍA")*
- *SECTOR 13. ASENTAMIENTO HIJUELA DE ANA FLORES.*
- *SECTOR 14. ASENTAMIENTO LA MOSCA.*
- *SECTOR 15. LA GRAJUELA.*
- *SECTOR 17. PAGO LLANO.*

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- *SECTOR 1. TRES PIEDRAS.*
- *SECTOR 3. CAMARÓN.*
- *SECTOR 4. LOS QUEMADOS.*
- *SECTOR 8. ARBOLEDILLA.*
- *SECTOR 10. TRAS REGLA.*
- *SECTOR 5. MADROÑALES.*
- *SECTOR 6. ESPARRAGOSA.*
- *SECTOR 16. MECA BAJA – BALLENA.*

III. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- *SECTOR 2. MECA BAJA.*
- *SECTOR 7. POZO ROMERO.*
- *SECTOR 9. MAJADALES.*
- *SECTOR 11. VALDECONEJOS.*

FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPwoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



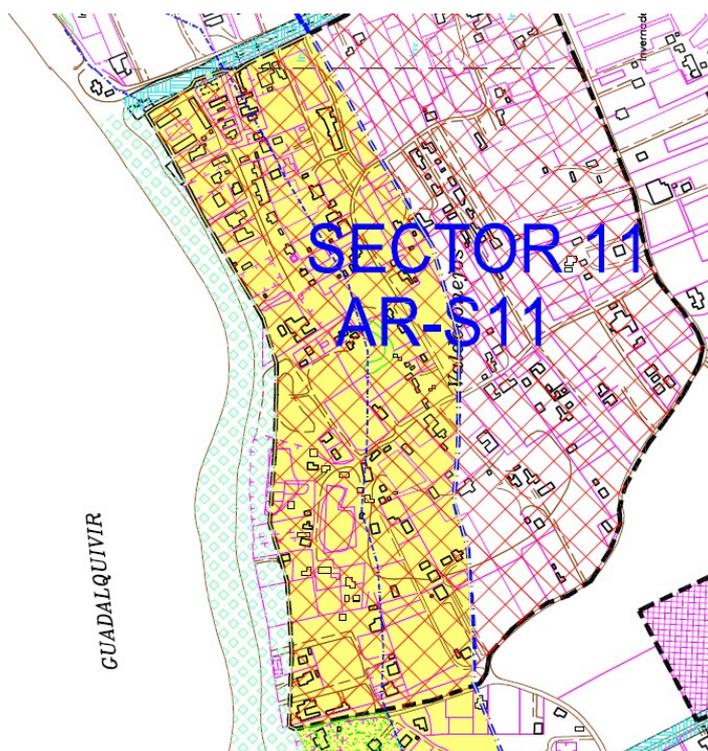
De todos estos sectores solo tres de ellos pueden tener posibles afecciones a bienes de dominio público marítimo-terrestre, estos son:

- Sector 1. Tres Piedras.
- Sector 3. Camaleón.
- Sector 11. Valdeconejos.

III.- En los planos presentados se presentan una serie de observaciones a tener en cuenta, se enumeran por planos:

- PLANO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 1-1
 1. En el sector SUS. AR.S11. Valdeconejos, a clasificar como suelo urbanizable no sectorizado, con uso turístico, se aprecia en la zona grafiada de este sector que afecta a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. En esta zona se debe diferenciar la zona de Servidumbre de Protección del dominio Público Marítimo-Terrestre, debiendo clasificarse como **Sistema General de Espacios libres**, clasificación compatible con lo que determina la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6).

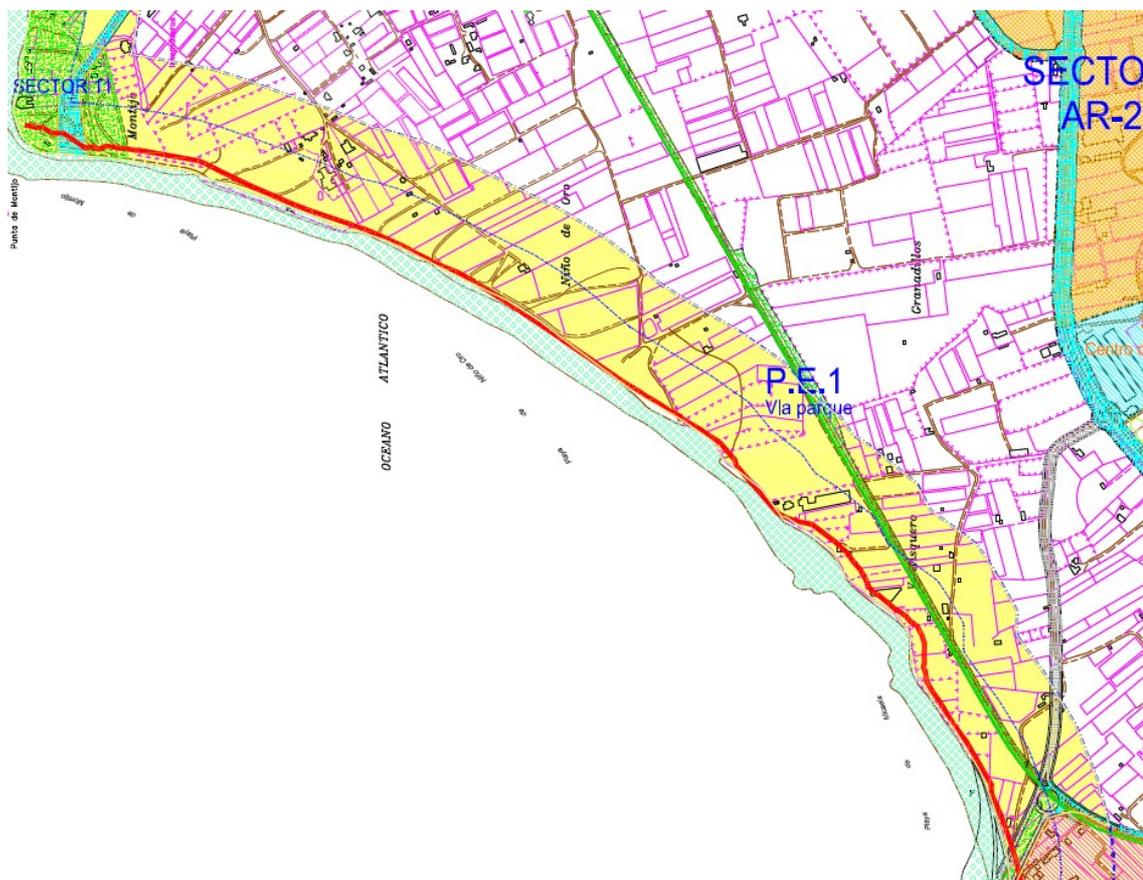
Fig.- 1. Imagen de plano reseñado.





2. En el mismo plano donde se delimita como corredor de litoral, en la zona comprendida por la zona de servidumbre de protección se deberá de clasificar como **espacios libre**.

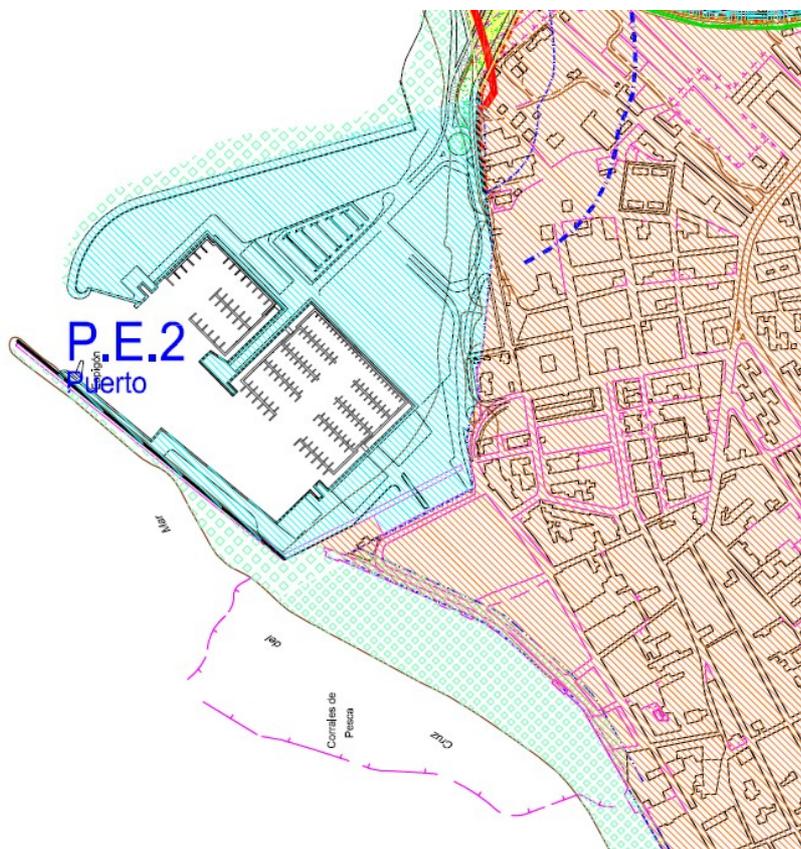
Fig.- 2. Imagen de plano reseñado.





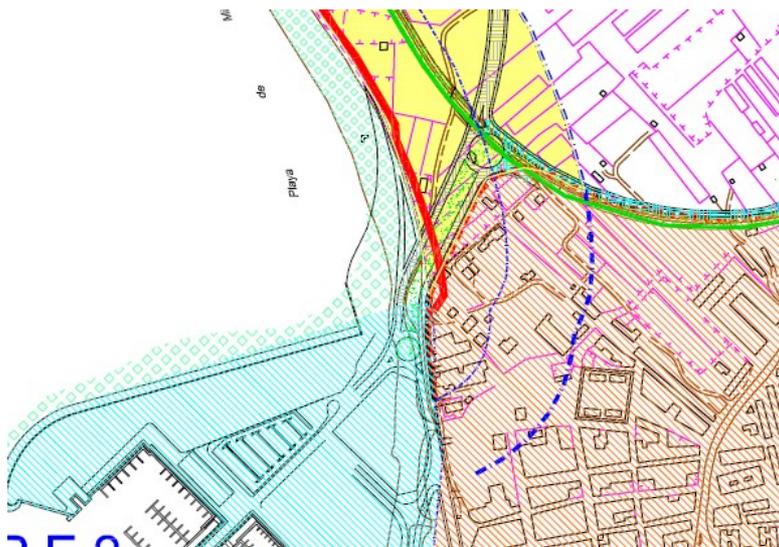
3. La zona del puerto esta grafiada como "DE EQUIPAMIENTO", se debe de complementar dicha clasificación como zona portuaria.

Fig.- 3. Imagen de plano reseñado.



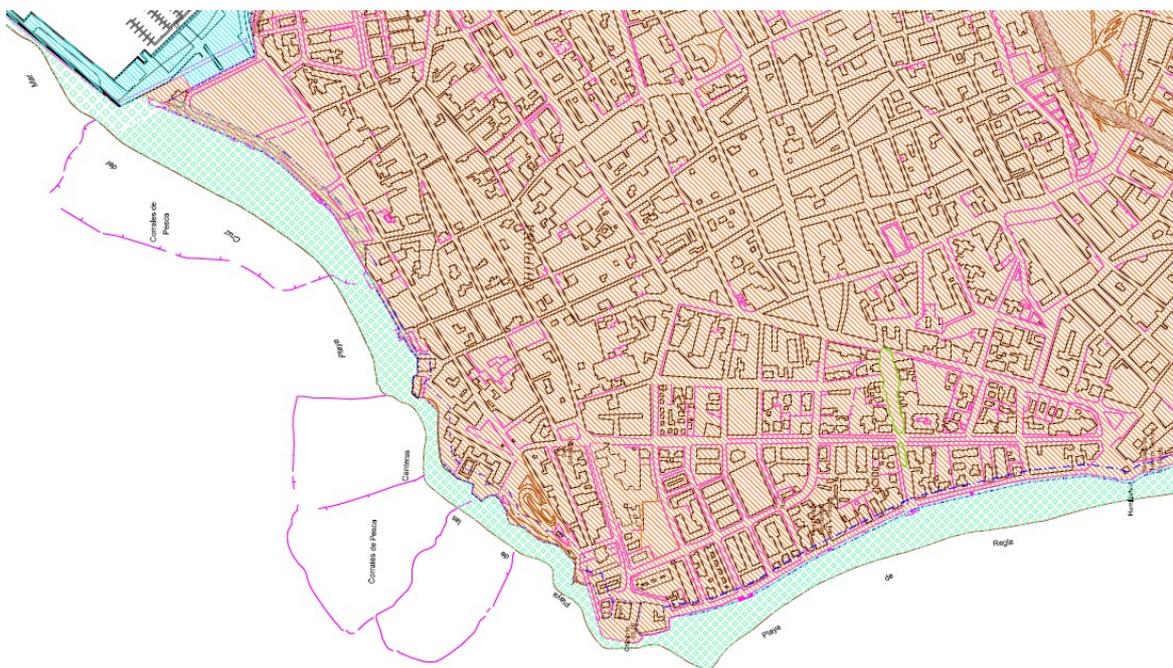


4. En la zona próxima al puerto hay una zona grafiada como urbana, parte de esta zona esta afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, no se ha tenido en cuenta la afección en esta zona, debiendo corregir el grafiado y en su caso la clasificación o uso del suelo, que en el caso al ser urbano, el uso será dotacional, **sistema de espacios libres**.





5. En la zona desde el puerto hasta finalizar el casco urbano de la ciudad, se clasifica como “SUELO URBANO”, afectando a la zona de servidumbre de protección. En toda esta zona afectada de servidumbre de protección sus usos estará condicionado conforme a lo dispuesta en la Ley de Costas y en su Reglamento General.



FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPWoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



IV.- En las zonas clasificadas como sistema general de espacios libres, que afecta a zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre colindantes a suelos no urbanizable serán clasificados como suelo No Urbanizable de Especial Protección.

V.- Los terrenos afectados por la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, que aun no se encuentre en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene deberá destinarlos a espacios de uso y disfrute público. A estos efectos, en las fichas urbanísticas se deberá establecerse como directriz para su ordenación detallada por el instrumento de desarrollo correspondiente, la vinculación de los terrenos incluidos en la zona de Servidumbre de Protección a **espacios libres de uso** y dominio público, compatible con lo que determina la Ley de Costas 22/1988 (artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 17.6)

VI. De conformidad con el artículo 110.c de la Ley 22/88 de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de Protección y Uso sostenible del Litoral, le corresponde a la Administración del Estado la tutela y policía del Dominio Público Marítimo-terrestre y de sus servidumbres, y concretamente el artículo 227 del Reglamento General de Costas, donde se regula la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, precisando de informe por parte de este organismo en relación al contenido del Plan Especial Presentado.

3.- CONCLUSIONES

Tras las observaciones realizadas sobre la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona (Cádiz), referida a Suelo Urbanizable y No Urbanizable, se deberá tener en cuenta lo señalado en las consideraciones anteriores, siendo estas necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la Ley de Costas y su Reglamento General.

En lo no recogido en las anteriores condiciones, este informe se registrará por lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014.

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

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Juan Niño Amorós

FIRMADO POR	JUAN NIÑO AMOROS	06/09/2021	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	640xu62519FCPwoEF7E9tT+FT3LQoD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	