



Expediente nº: 0074/2020

Procedimiento: APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA "TRASERA DE LA CALLE NUEVA Y AP-14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA"

## ANUNCIO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA "TRASERA DE LA CALLE NUEVA Y AP-14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ZAHARA".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Zahara, en sesión extraordinaria celebrada el 14 de febrero de 2024, adoptó en el punto segundo del Orden del Día, en votación ordinaria y por unanimidad, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar **inicialmente** la modificación puntual de la "trasera de la calle Nueva y AP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística".

**SEGUNDO.-** Someter el presente acuerdo, junto con todos los documentos que lo integran, a **periodo de información pública** mediante anuncios en el *Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz* (BOP, en adelante), *Tablón de Anuncios* y *página web del Ayuntamiento*, así como en uno de los *diarios de mayor difusión de la provincia*, por plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente a la publicación en el BOP. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, estando a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<https://zahara.sedelectronica.es>).

El acuerdo se notificará a los propietarios y titulares de derechos afectados. Transcurrido dicho período de información pública se resolverán por el Pleno las alegaciones y/o reclamaciones planteadas. De este modo, los acuerdos se aprobarán definitivamente y de forma automática, si no se presenta ninguna alegación y/o reclamación.

Zahara, a fecha de firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Santiago Galván Gómez

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

SANTIAGO GALVÁN GÓMEZ (1 de 1)  
ALCALDE

Fecha Firma: 11/04/2024

HASH: 9b058aade6762c16be68cf196d0189e



AYUNTAMIENTO DE ZAHARA DE LA SIERRA  
Área de Urbanismo  
Plaza del Rey  
11688 – Zahara de la Sierra  
Cádiz

Fecha: A la fecha de la firma electrónica  
Su Ref.: 023/20  
Ntra. Ref.: REIS-4840 23-CA-URB-004  
Asunto: Solicitud de informe sobre Estudio de  
Ordenación “Supresión AP-14” del Texto Refundido del  
PGOU de Zahara

En contestación a su solicitud de fecha 07/11/2023, se le comunica que **este instrumento está eximido de su sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto en salud**, en base a lo establecido en la Disposición final cuarta, punto tercero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que modifica la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, el que se estipula que los instrumentos de ordenación urbanística detallada que no se encuentren dentro del ámbito de la Disposición final cuarta, punto segundo, solo se someterán a Evaluación de Impacto en Salud cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan. Por lo que para este Estudio de Ordenación “Traseras calle Nueva y AP-14” del Texto Refundido del PGOU de Zahara” no es necesario que se solicite ningún tipo de informe, ya que no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas. Con respecto a la incidencia en la salud humana no se aprecia ninguna. El espacio peatonal efectivo no se ve alterado porque es una zona intransitable y su falta de uso puede provocar degradación de la zona y acumulación de vegetación y residuos, lo que si pudiera derivar en impacto en la salud humana.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos, agradeciéndole su colaboración para que en futuras ocasiones la simplificación administrativa pretendida con la publicación del Decreto-ley 2/2020 mencionado con anterioridad, sea efectiva.

LA DELEGADA TERRITORIAL,  
Fdo.: Eva Pajares Ruiz

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000



Código Seguro de Verificación: VH5DPYX7YWHDG5SRRUBJDU48C9KLDf. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ	FECHA	11/12/2023
ID. FIRMA	VH5DPYX7YWHDG5SRRUBJDU48C9KLDf	PÁGINA	1/1
			

**Ref.:** PLC/SAG - Prevención y Control Ambiental -C/CA/091/23

**Ayuntamiento de Zahara**

**Asunto:** Consulta Consulta de no necesidad de EAE relativo al Estudio de Ordenación “Traseras calle Nueva y AP-14” del Texto Refundido del PGOU de Zahara.

**Plaza del Rey  
11688 Zahara de la Sierra (Cádiz)**

En relación con su oficio de fecha 6 de noviembre de 2023, mediante el que se consulta la necesidad o no de someter el/la Consulta de no necesidad de EAE relativo al Estudio de Ordenación “Traseras calle Nueva y AP-14” del Texto Refundido del PGOU de Zahara. en el término municipal de ZAHARA DE LA SIERRA. Esta Delegación analizada la documentación presentada le informa de lo siguiente:

**PRIMERO.-** La la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su versión consolidada en el BOJA y reformado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su artículo 40.5.c) que:

**No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones [...] Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.**

Siendo los instrumentos del artículo 40.4.b) “Los planes de reforma interior y los **estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.”

**SEGUNDO.-** Revisada la documentación aportada se encuentra justificada la propuesta en base a lo presentado siempre que se garantice el uso sea compatible con el resto de la normativa vigente.

Por lo tanto:

Esta Delegación Territorial determina la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Fdo.-**Pablo Lovera Candela**

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

FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	10/11/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmHX6KYD7E8LLKP64UGFVDM7PDK	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

RA/043  
Ntro. Exp.: 023/20 (en Tradix: ZH-23/1386)

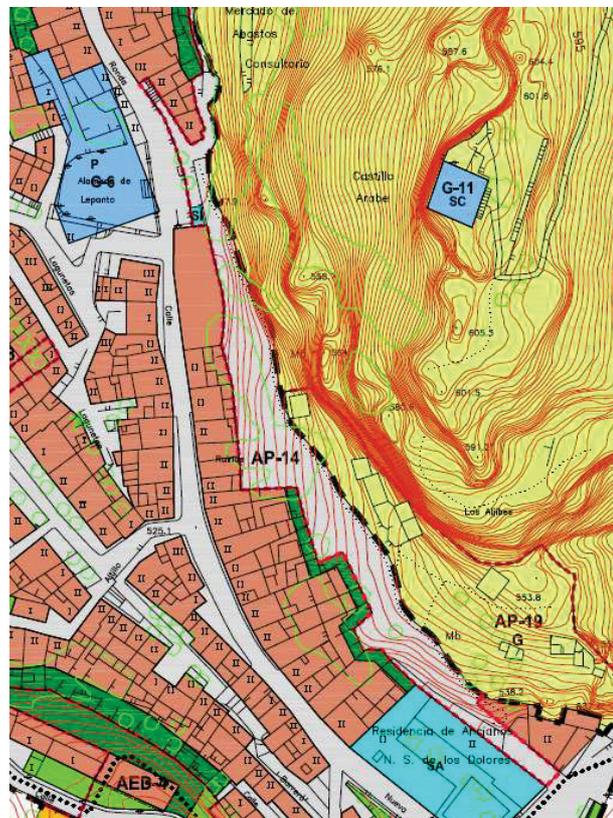
## Estudio de Ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del Texto Refundido del PGOU de Zahara

### MEMORIA

#### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

##### 1.1. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del Texto Refundido del PGOU de Zahara y del Documento de su Adaptación a la LOUA es, como su propio nombre indica, la actuación puntual AP-14 en suelo urbano en la zona situada en las traseras de la calle Nueva. Se localiza en la zona de ordenanza "Casco Antiguo", en su parte este, junto al límite del suelo urbano, en la parte trasera de la manzana situada entre la calle Nueva y la AP-14.



##### 1.2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

###### 1.2.1. Afecciones territoriales

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Zahara queda dentro de las Serranías de Cádiz y Ronda, dentro del ámbito de influencia de tres ciudades de tipo medio: Arcos de la Frontera, Ubrique y Ronda. Para esta zona no hay vigente actualmente ningún plan de ordenación del territorio de ámbito subregional. Por lo tanto, sólo le son de aplicación las determinaciones establecidas en el POTA.

###### 1.2.2. Afecciones ambientales

El término municipal de Zahara está incluido casi en su totalidad en el ámbito del Parque Natural Sierra de Grazalema. Según la zonificación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado por Decreto 90/2006, los terrenos de la AP-14 están incluidos dentro del núcleo de Zahara de la Sierra, por estar clasificados como suelo urbano.

Por lo tanto, no están afectados por las zonas de regulación del PORN.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández	<b>Página</b>	1/12	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>			

### 1.2.3. Afecciones sectoriales

La actuación AP-14, en la cual queda incluida el ámbito de esta nueva ordenación del TRPGOU, no está afectada por carreteras, cauces públicos de agua ni vías pecuarias. Pero está dentro del Conjunto Histórico de Zahara de la Sierra, por lo que todas las demoliciones están sujetas a informe de la consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.



### 1.3. Objeto

El presente Estudio de Ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del TRPGOU de Zahara tiene por objeto cambiar la delimitación de dicha actuación puntual, calificando los terrenos excluidos con los usos residencial y espacios libres de dominio y uso privado, para establecer una ordenación más coherente y adecuada en esta zona.

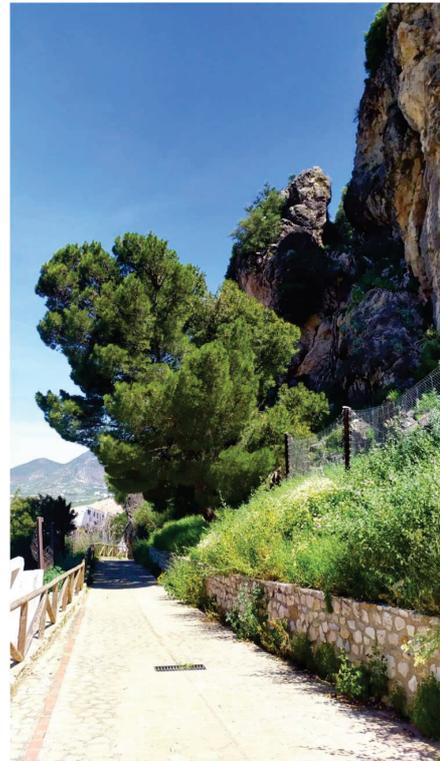
### 1.4. Descripción

La actuación puntual AP-14 tiene por objeto "nuevo espacio libre con camino peatonal en el límite este del suelo urbano, en la ladera del Peñón del Rodado (traseras de calle Ronda y calle Nueva". Los terrenos son de propiedad municipal y carecen de referencia catastral.

Su ámbito está calificado como uso viario, según el plano 5.1 "Clasificación y calificación del suelo. Núcleo urbano" del TRPGOU. Está incluida en el perímetro de la zona de ordenanza nº 1 "Casco Antiguo" (Título VII, capítulo 2, del TRPGOU).

Este Estudio de Ordenación plantea cambiar el límite de la AP-14, ya que Para ello se propone el cambio de calificación de estos terrenos, pasando a "espacio libre de uso privado" en la zona adyacente al camino y "residencial Casco Antiguo" en el resto, de forma similar al resto de esta manzana y de la otra situada en las traseras de la calle Ronda.

Además, en la zona más al sur se realizan algunos ajustes para adaptar la ordenación a lo realmente existente, que va a dar lugar a un trazado más racional tanto del camino como de los espacios traseros de la manzana.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1J1kW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández	<b>Página</b>	2/12	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1J1kW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1J1kW8IWxvDNnngxjg==</a>			

### 1.5. Análisis de la situación actual y problemas detectados

La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-14 venía motivada para dar forma a un sendero ya existente que discurría por detrás de las viviendas, en la ladera del Peñón de Rodado. Dicho sendero se extiende a las traseras de las viviendas de las manzanas orientales de las calles Nueva y Alta. Sin embargo, en la zona de la AP-14 situada detrás de la calle Nueva la manzana se estrecha al llegar a un determinado punto, quedando un espacio inservible entre las viviendas y el camino. Actualmente estos terrenos están cerrados al acceso público mediante una malla protectora contra rocas desprendidas en parte de su perímetro y una malla reticular de alambre en el resto.

Así que la construcción del viario peatonal ha dejado, con respecto a las viviendas, una zona infrautilizada con fuerte pendiente. Su uso como zona de tránsito es imposible precisamente debido a su topografía. Asimismo, su ajardinamiento tampoco es posible pues al ser muy difícil su acceso el mantenimiento resulta complicado. En la práctica se han convertido en zonas marginales que acumulan basuras y afean el entorno.

Sin embargo, esta zona puede ser enajenada para ampliar por detrás las viviendas que dan a la calle Nueva. Se trata del mismo proceso que se ha venido llevando a cabo de forma espontánea a lo largo del tiempo en la zona sur de esta manzana, así como en las traseras de la calle Nueva.



### 1.6. Legislación de aplicación

- LISTA: Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía.
- RGL: Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- TRLSRU: Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- LGICA: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- LEA: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- LSPA: Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de salud pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>	<b>Página</b>	3/12	

## 2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

### 2.1. Medidas para el fomento de la participación ciudadana

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 78.5 LISTA y 104 RGL, una vez aprobado inicialmente el Estudio de Ordenación, durante el período de información pública se practicarán los siguientes trámites:

- El Estudio de Ordenación se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días.
- El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en el portal del Ayuntamiento (como Administración urbanística) con el contenido mínimo indicado en el artículo 8.2 RGL.
- La documentación expuesta al público debe incluir un resumen ejecutivo con el contenido especificado en el artículo 85.1.e), el cual se ha incorporado al presente documento.
- Se dará audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo.
- Se dará audiencia a los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

### 2.2. Solicitud de informes

#### a) Antes de la información pública

A tenor de lo dispuesto en el artículo 40.5.c) de la LGICA, los estudios de ordenación no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la LEA. Estos requisitos se justifican en el apartado 3.4.

Antes de su aprobación inicial se remitirá el documento a la consejería competente en medio ambiente para que se pronuncie de forma expresa como órgano ambiental sobre la verificación de los requisitos para no someter el instrumento a evaluación ambiental estratégica.

Además, se realizará una consulta previa a la consejería competente en materia de salud, aportando este Estudio así como la Memoria de valoración de impacto en la salud que se adjunta al mismo, para que en virtud de los artículos 56 de la LSPA y 21 y 13 del Decreto 169/2014 se pronuncie sobre si la actuación debe someterse a informe de evaluación de impacto en la salud.

#### b) Durante la información pública

En cumplimiento del artículo 78.4 LISTA y 105 y 106 del RGL, durante la información pública deben requerirse los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos (consejerías competentes en cultura, vivienda y ordenación del territorio). Dicha solicitud se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (artículo 15 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).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>	<b>Página</b>	4/12	

Además, debe requerirse informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a los artículos 75.2.b LISTA y 107 RGL.

### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1. Justificación y motivación de los fines que persigue la actuación

La modificación del PGOU a través de Estudio de ordenación está permitida en virtud de la Disposición transitoria tercera, apartado 1, del RGL, toda vez que se localiza en suelo urbano consolidado.

Se plantea dar a estos espacios sobrantes situados entre el camino público ya ejecutado y las viviendas de la calle Nueva una ordenación similar al resto de dicha manzana y de la otra (la situada tras la calle Alta). Con ello, se le va a dar la opción a los propietarios de las parcelas cercanas a adquirir el suelo correspondiente para que lo agreguen a sus fincas, tanto para el uso "Espacios libres de dominio y uso privado" en los tres primeros metros situados junto al camino como para el uso "Residencial Casco Antiguo" en el resto.

Hay que mencionar que en estos terrenos recalificados como "Residencial Casco Antiguo" es de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.2.3, apartado 8, toda vez que al tener espacios libres privados colindantes con el camino posterior, la rasante a considerar no es la de éste (que se encuentra a mayor altura), sino la de la calle delantera (calle Nueva), para evitar la aparición de cuerpos edificados situados una o dos plantas más arriba que las viviendas ya existentes.

#### 3.1.1. Justificación de los criterios generales para la ordenación urbanística (artículo 79 RGL)

- La nueva ordenación favorece la ocupación racional y eficiente del suelo, toda vez que hace posible aprovechar una edificación ya existente en el suelo urbano consolidado. Con ello se ajusta al modelo de ordenación de ciudad compacta y contribuye a evitar la dispersión urbana (artículo 79.2.a).
- También prioriza la consolidación del núcleo urbano existente, puesto que permite ampliaciones de edificaciones ya existentes en dicho núcleo evitando que sus propietarios tengan que edificar fuera de él (artículo 79.2.b).
- La nueva ordenación facilita completar la malla urbana existente, haciendo posible la ampliación de edificaciones existentes, lo que contribuye a la mejora de la ciudad consolidada (artículo 79.3.a).

El resto de los criterios de este artículo no es de aplicación.

#### 3.1.2. Justificación de los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano (artículo 80 RGL)

La nueva ordenación suprime zonas calificadas como viario público que, en realidad, son intransitables debido a su fuerte pendiente, por lo que presentan un alto riesgo de convertirse en zonas marginales.

A cambio, se califican como Residencial casco antiguo, aunque limitadas por una franja de 3 metros

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Página</b>	5/12	

de anchura destinada a espacio libre privado para evitar la construcción de cuerpos sobreelevados.

### 3.1.3. Criterios de ordenación de las dotaciones (artículo 81 RGL)

El presente documento no incluye cambios en la ordenación de dotaciones.

### 3.1.4. Reservas y estándares dotacionales (artículo 82 RGL)

Al tratarse de parcelas ya existentes, la actuación en principio no supone aumento de población. Por lo tanto, se mantiene el estándar existente en el municipio, con lo cual se cumple lo dispuesto en el artículo 82, apartados 4 y 5, del RGL, que indica que las reservas de dotaciones han de calcularse en función del incremento de población.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la población de Zahara para el año 2007 (que se tuvo en cuenta entonces para el cálculo de los estándares) era de 1.529 habitantes, mientras que según el censo de 2021 ha descendido hasta 1.395 habitantes, lo que supone 134 habitantes menos.

Por consiguiente, aunque como consecuencia del incremento de superficie edificable contemplado en este Estudio de Ordenación pudiera considerarse que ello supone un ligero aumento de población, dicho aumento en ningún caso va a compensar la población perdida entre 2007 y la actualidad. Con lo cual, como las superficies de espacios libres y equipamientos no se han reducido, los estándares urbanísticos se han incrementado.

Además, de acuerdo al apartado 4.1 de la Memoria justificativa del TRPGOU, la superficie total de espacios libres del sistema general es de 82.034 metros cuadrados, por lo que para la población del año 2007 (1529 habitantes) suponía un estándar de 31,2 m<sup>2</sup>/habitantes, muy superior a la dotación mínima de 5 m<sup>2</sup>/habitante exigida en el artículo 82.3 del RGL (que en Zahara queda reducida al 50% por contar con más del 75% de su territorio con suelo rústico protegido o preservado).

En cuanto a la superficie de equipamientos del sistema general, el artículo 10 del documento de adaptación del PGOU a la LOUA lo estima en 7.938 m<sup>2</sup>, lo que suponía un estándar de 5,2 m<sup>2</sup>/habitantes.

Estos estándares, que hoy día son superiores, son suficientes.

### 3.1.5. Reserva de vivienda protegida (artículo 83 RGL)

La nueva ordenación no prevé actuaciones de nueva urbanización ni de reforma interior, por lo que no procede aplicar reservas de vivienda protegida. Además, el aumento de edificabilidad residencial es mínimo, por lo que la reserva daría lugar a una superficie inferior a la de una vivienda mínima que, además, no podría tener acceso independiente, porque la nueva ordenación sólo contempla ampliaciones de superficie de viviendas ya existentes.

### 3.1.6. Cumplimiento de los principios de la actividad urbanística (artículo 4 LISTA)

a) Viabilidad social: la ordenación propuesta está basada en el interés general, toda vez que limita a la actuación AP-14 al sendero y los espacios adyacentes necesarios, eliminando los terrenos

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Página</b>	6/12	

sobrantes y, con ello, el coste de su conservación y mantenimiento.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta supone mantener el paisaje urbano actualmente existente en este entorno y excluye los terrenos sobrantes que, por no ser aptos para el uso previsto en la AP-14, presentan un gran riesgo de acabar destinado a actividades marginales e insalubres, por lo que cabe considerar la actuación como positiva. En cuanto a la viabilidad ambiental, por las mismas razones cabe considerarla de efecto positivo.

c) Ocupación sostenible del suelo: la ordenación propuesta supone aumentar la capacidad edificatoria de parcelas ya existentes en el núcleo urbano a costa de terrenos no aptos para usos públicos, lo que fomenta (en pequeña medida) el modelo de ciudad compacta.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: la actuación no tiene incidencia en esta materia.

e) Resiliencia: la actuación no tiene incidencia en esta materia.

f) Viabilidad económica: la AP-14 es de iniciativa pública, por lo que la exclusión de estos terrenos reduce el coste de su ejecución y de su mantenimiento. A mismo tiempo, la enajenación de estos terrenos sobrantes va a dar lugar a ingresos a favor del Ayuntamiento. Por consiguiente tiene un efecto positivo en este aspecto.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: la actuación no tiene incidencia en esta materia. No obstante, durante su tramitación se tendrán en cuenta las indicaciones de los informes sectoriales que se emitan y, de ser necesario, se establecerán cauces de comunicación y cooperación con las Administraciones públicas implicadas.

### 3.1.7. Cumplimiento de los fines de la actividad urbanística (artículo 3.2 LISTA)

a) Consigue un desarrollo más sostenible y cohesionado: la propuesta tiene una incidencia mínima en esta cuestión, aunque de signo favorable, toda vez que suprime una actuación de alto coste con poco beneficio social y cultural y con efecto ambiental favorable (al eliminar de la AP-14 el tratamiento de espacios residuales de fuerte pendiente, nula accesibilidad y no aptos para el uso público).

b) Vincula los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales: la supresión de terrenos no aptos para el uso público y su posterior enajenación para aumento de las parcelas privadas colindantes da lugar a un desarrollo más racional y sostenible del recurso suelo (aunque de poca magnitud, dado el tamaño de la actuación).

c) Subordina los usos del suelo a su función social y al interés general: la nueva ordenación suprime una actuación de gran coste y poco beneficio para la comunidad, por lo que es favorable para el interés general.

d) En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, la nueva ordenación va a generar plusvalías por la venta de los terrenos sobrantes, las cuales van a ir destinadas en su totalidad al Ayuntamiento. Además, la Administración se ahorra los costes de ejecución y mantenimiento de estos terrenos de fuerte desnivel, por lo que su efecto es positivo para la comunidad.

e) En cuanto a los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades, accesibilidad

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>	<b>Página</b>	7/12	

universal y perspectiva de familia, la actuación no tiene incidencia.

### 3.2. Necesidad y conveniencia

Como se ha argumentado en apartados precedentes, la nueva ordenación pretende modificar el ámbito de una actuación puntual, dejando fuera terrenos no aptos para la misma, que a su vez se recalifican como espacio libre privado y residencial para su enajenación a los propietarios de las viviendas colindantes.

Ello va a suponer que la administración municipal se ahorre el mantenimiento y conservación de unos terrenos que carecen de utilidad pública alguna y, al enajenarlos, va a generar ingresos por ellos. Al tiempo, para los propietarios que los adquieran va a suponer una mejora de sus viviendas, que podrán ser ampliadas en cuanto a sus espacios libres privados y, en su caso, en la superficie construida.

En cuanto a los ajustes de la zona sur de la AP-14, en cuanto se trata de una adaptación a lo realmente existente que da lugar a una ordenación más racional, debe considerarse como una actuación adecuada.

### 3.3. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

La nueva ordenación contempla el cambio de uso de unos terrenos de 448 metros cuadrados para su destino en parte a espacios libres de dominio y uso privado (154 metros cuadrados) y en parte a uso residencial y compatibles (294 metros cuadrados). Estos terrenos serán enajenados para la ampliación de las parcelas colindantes.

Por otra parte, en la zona sur se lleva a cabo un ajuste a lo realmente edificado que da lugar a una disminución de 42 metros cuadrados de espacios libres de dominio y uso privado y de 55 metros cuadrados de residencial "Casco antiguo".

Por lo tanto, el balance definitivo de los cambios de calificación supone un aumento de 351 metros cuadrados, repartidos en 112 metros cuadrados que pasan a estar calificados como espacios libres de dominio y uso privado y otros 239 metros cuadrados que quedan como residencial "Casco antiguo".

	Reducción AP-14	Ajustes sur	Total
Espacios libres de dominio y uso público	154 m2	-42 m2	112 m2
Residencial casco antiguo	294 m2	-55 m2	239 m2
Viario público (AP-14)	- 448 m2	+ 97 m2	- 351 m2

### 3.4. Justificación ambiental

La ordenación propuesta supone mantener el paisaje urbano actualmente existente en este entorno y excluye los terrenos sobrantes que, por no ser aptos para el uso previsto en la AP-14, presentan un gran riesgo de acabar destinado a actividades marginales e insalubres, por lo que cabe considerar la actuación como positiva. En cuanto a la viabilidad ambiental, por las mismas razones cabe considerarla de efecto positivo.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>	<b>Página</b>	8/12	

Por último, hay que analizar la incidencia de la actuación con respecto a los posibles desprendimientos de rocas de la ladera del peñón. En el límite inferior del camino se dispuso en su día una malla protectora para evitar dichos desprendimientos. Dicha malla se encuentra en el límite de los terrenos cuya calificación se modifican, y que pasan a ser espacios libres de uso privado. Estos espacios pueden ser edificados bajo su rasante, en virtud del artículo 7.8.4, por lo que la construcción de los mismos deberá ser compatible con la cimentación de la citada malla.

#### 4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

##### 4.1. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas

La nueva ordenación recalifica como Residencial Casco Antiguo terrenos de 239 metros cuadrados de superficie. Estos terrenos son de propiedad municipal, por lo que las plusvalías generadas le van a corresponder al Ayuntamiento de Zahara.

Una vez aprobado el Estudio de ordenación, el ayuntamiento va a enajenar dichos terrenos por el procedimiento legalmente establecido según valoración que se realice.

Por consiguiente, la actuación es económicamente viable.

##### 4.2. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana (artículos 28 LISTA y 49 RGL)

Puesto que el propietario de los terrenos afectados por la actuación es el propio Ayuntamiento, los deberes de cesión a la Administración por incremento de edificabilidad recaen sobre él mismo, por lo que por sentido común no proceden en este caso.

#### 5. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

La nueva ordenación contemplada en el presente Estudio conlleva las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

- a) segregación y enajenación de parcelas para los propietarios colindantes interesados.
- b) edificación, en su caso, de las parcelas, para ampliar las viviendas existentes.

La segregación de las parcelas va ligada a su enajenación, toda vez que depende de los propietarios colindantes que estén interesados. La iniciativa es municipal, por lo que no tiene sentido prefiar plazos para ello.

En cuanto a la edificación de las parcelas adquiridas para ampliación de viviendas, ello queda enmarcado dentro del régimen general establecido para la zona de ordenanza "Residencial Casco Antiguo", por lo que carece de sentido establecer plazos diferentes a los allí establecidos. Además, no se trata de edificar nuevas viviendas, sino de ampliar las viviendas ya existentes.

Por todo ello no procede establecer programación de estas actuaciones.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1J1kW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1J1kW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1J1kW8IWxvDNnngxjg==</a>	<b>Página</b>	9/12	

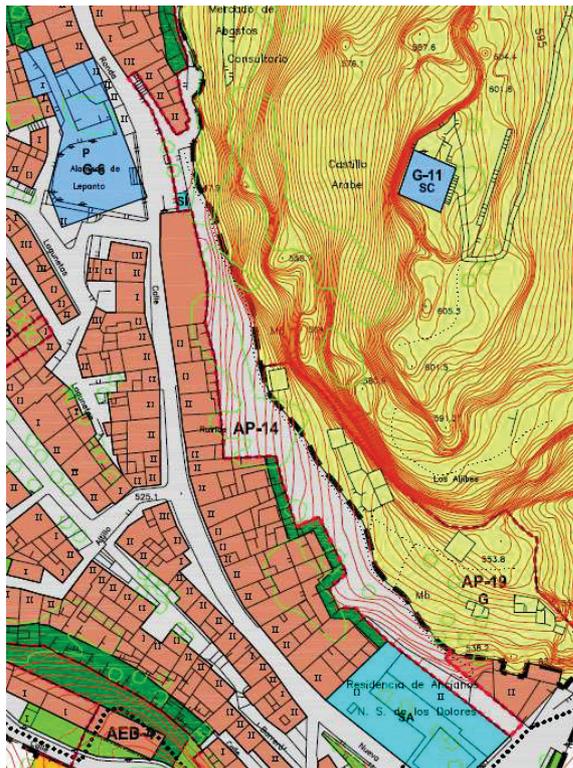
6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

A la vista de todo lo expuesto, se proponen los siguientes cambios en el TRPGOU:

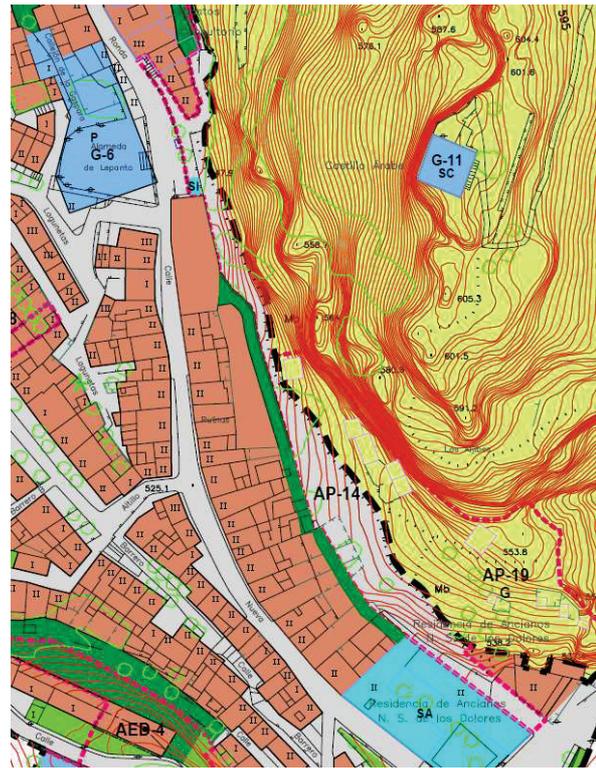
a) En el plano 5.1 "Plano de ordenación. Clasificación y calificación del suelo. Zahara de la Sierra":

- Modificar la delimitación de la AP-14 (en línea discontinua roja).
- Cambiar la calificación de los terrenos excluidos de la AP-14, que pasan a estar como "espacios libres de dominio y uso público" en la primera franja de 3 metros de anchura y como "Residencial casco antiguo en el resto, según se representa gráficamente.
- Ajustar la ordenación de la zona sur de la AP-14 a la realidad existente, según se representa gráficamente.

b) Comparación de la ordenación actual y la propuesta en vista parcial del plano 5.1 del TRPGOU:



Ordenación actual



Ordenación propuesta

Villamartín, a 23 de octubre de 2023

El arquitecto,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández	<b>Página</b>	10/12	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>			

## RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente resumen ejecutivo en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 62.1.e) de la LISTA, 85.2.e) del RGL y 25.1 del TRLSRU.

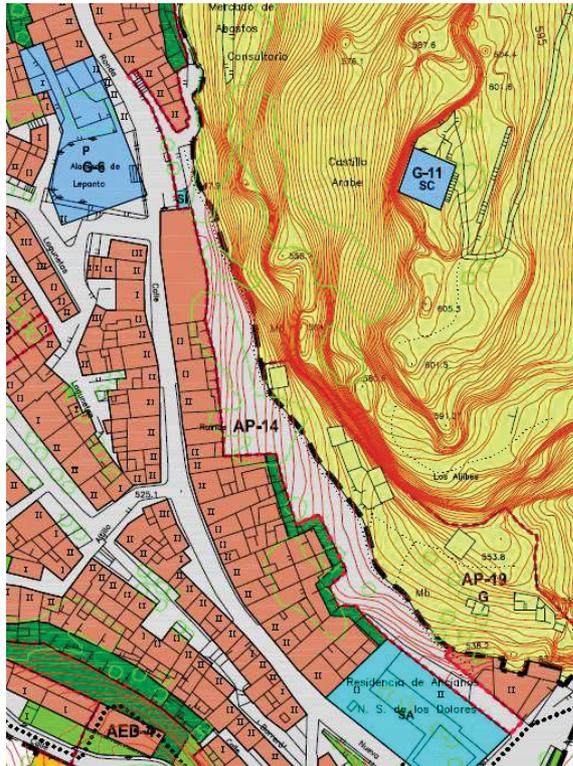
### 1. Objeto

El presente Estudio de Ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del TRPGOU de Zahara tiene por objeto cambiar la delimitación de dicha actuación puntual, calificando los terrenos excluidos con los usos residencial y espacios libres de dominio y uso privado, para establecer una ordenación más coherente y adecuada en esta zona.

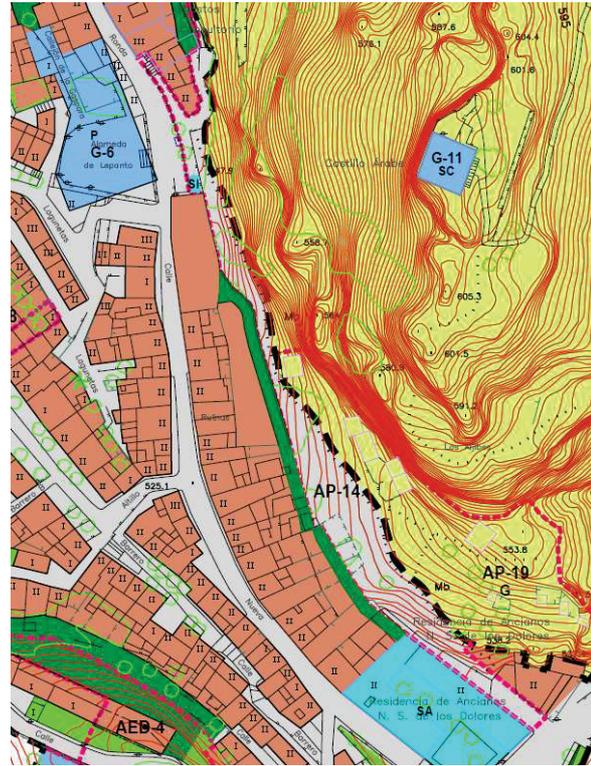
Con ello se dejan fuera de la AP-14 terrenos no aptos para la misma, que a su vez se recalifican como espacio libre privado y residencial para su enajenación a los propietarios de las viviendas colindantes.

Los terrenos recalificados quedarán sujetos al cumplimiento de las ordenanzas de Casco Antiguo y Espacios privados libres de edificación, en las mismas condiciones que todas las parcelas y edificaciones de esta zona que tengan estas calificaciones.

Comparación de la ordenación actual y la propuesta en vista parcial del plano 5.1 del TRPGOU:



Ordenación actual



Ordenación propuesta

Los cambios se limitan al plano 5.1. del TRPGOU, en el cual:

Código Seguro De Verificación	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	11/12	
Uri De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>			

- se modifica la delimitación de la AP-14 (en línea discontinua roja).
- se cambia la calificación de los terrenos excluidos de la AP-14, que pasan a estar como "espacios libres de dominio y uso público" en la primera franja de 3 metros de anchura y como "Residencial casco antiguo en el resto, según se representa gráficamente.
- se ajusta la ordenación de la zona sur de la AP-14 a la realidad existente, según se representa gráficamente.

## 2. Delimitación del ámbito afectado

El ámbito afectado se limita a la propia AP-14.

## 3. Ámbitos de suspensión

No procede su delimitación, puesto que los terrenos recalificados tienen el uso de viario, son de propiedad municipal y en ellos no se permiten actuaciones de edificación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1tU1JlkW8IWxvDNnngxjg==</a>	<b>Página</b>	12/12	

RA/043  
Ntro. Exp.: 023/20

## Estudio de Ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del Texto Refundido del PGOU de Zahara

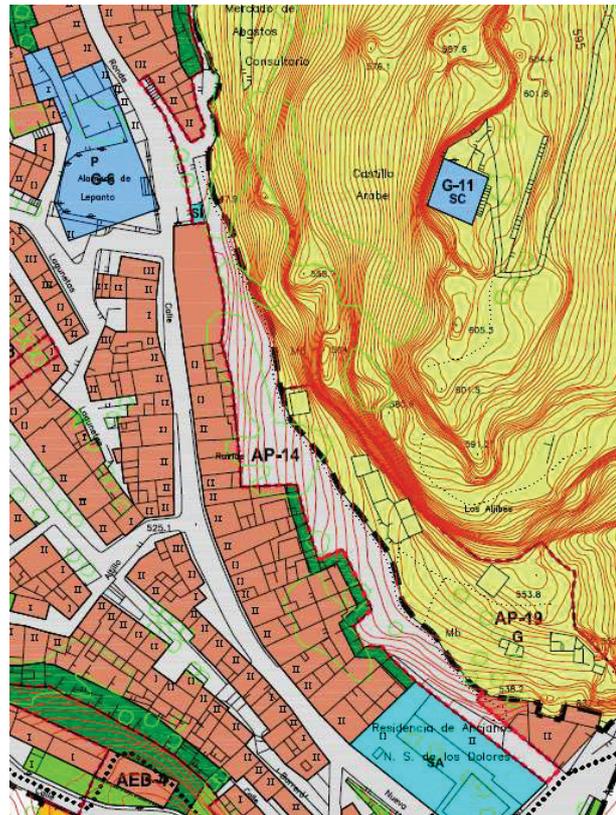
### MEMORIA RESUMEN SOBRE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

#### 1. Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento

Corresponde al Ayuntamiento de Zahara, que ha encargado su redacción al S.A.M. de Villamartín, de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz.

#### 2. Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada

El ámbito de actuación del presente Estudio de ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del Texto Refundido del PGOU de Zahara y del Documento de su Adaptación a la LOUA es, como su propio nombre indica, la actuación puntual AP-14 en suelo urbano en la zona situada en las traseras de la calle Nueva. Se localiza en la zona de ordenanza "Casco Antiguo", en su parte este, junto al límite del suelo urbano, en la parte trasera de la manzana situada entre la calle Nueva y la AP-14.



#### 3. Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación

##### 3.1. Objeto

El presente Estudio de Ordenación "Traseras calle Nueva y AP-14" del TRPGOU de Zahara tiene por objeto cambiar la delimitación de dicha actuación puntual, calificando los terrenos excluidos con los usos residencial y espacios libres de dominio y uso privado, para establecer una ordenación más coherente y adecuada en esta zona.

##### 3.2. Descripción

La actuación puntual AP-14 tiene por objeto "nuevo espacio libre con camino peatonal en el límite este del suelo urbano, en la ladera del Peñón del Rodado (traseras de calle Ronda y calle Nueva". Los terrenos son de propiedad municipal y carecen de referencia catastral.

Código Seguro De Verificación	MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	1/8	
Uri De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==</a>			

Su ámbito está calificado como uso viario, según el plano 5.1 "Clasificación y calificación del suelo. Núcleo urbano" del TRPGOU. Está incluida en el perímetro de la zona de ordenanza nº 1 "Casco Antiguo" (Título VII, capítulo 2, del TRPGOU).

Este Estudio de Ordenación plantea cambiar el límite de la AP-14, ya que Para ello se propone el cambio de calificación de estos terrenos, pasando a "espacio libre de uso privado" en la zona adyacente al camino y "residencial Casco Antiguo" en el resto, de forma similar al resto de esta manzana y de la otra situada en las traseras de la calle Ronda.

Además, en la zona más al sur se realizan algunos ajustes para adaptar la ordenación a lo realmente existente, que va a dar lugar a un trazado más racional tanto del camino como de los espacios traseros de la manzana.

### 3.3. Justificación

La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-14 venía motivada para dar forma a un sendero ya existente que discurría por detrás de las viviendas, en la ladera del Peñón de Rodado. Dicho sendero se extiende a las traseras de las viviendas de las manzanas orientales de las calles Nueva y Alta. Sin embargo, en la zona de la AP-14 situada detrás de la calle Nueva la manzana se estrecha al llegar a un determinado punto, quedando un espacio inservible entre las viviendas y el camino. Actualmente estos terrenos están cerrados al acceso público mediante una malla protectora contra rocas desprendidas en parte de su perímetro y una malla reticular de alambre en el resto.

Así que la construcción del viario peatonal ha dejado, con respecto a las viviendas, una zona infrutilizada con fuerte pendiente. Su uso como zona de tránsito es imposible precisamente debido a su topografía. Asimismo, su ajardinamiento tampoco es posible pues al ser muy difícil su acceso el mantenimiento resulta complicado. En la práctica se han convertido en zonas marginales que acumulan basuras y afean el entorno.

Sin embargo, esta zona puede ser enajenada para ampliar por detrás las viviendas que dan a la calle Nueva. Se trata del mismo proceso que se ha venido llevando a cabo de forma espontánea a lo largo del tiempo en la zona sur de esta manzana, así como en las traseras de la calle Nueva.



#### 3.3.1. Motivación de los fines que persigue la actuación

La modificación del PGOU a través de Estudio de ordenación está permitida en virtud de la Disposición transitoria tercera, apartado 1, del RGL, toda vez que se localiza en suelo urbano

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	2/8	

consolidado.

Se plantea dar a estos espacios sobrantes situados entre el camino público ya ejecutado y las viviendas de la calle Nueva una ordenación similar al resto de dicha manzana y de la otra (la situada tras la calle Alta). Con ello, se le va a dar la opción a los propietarios de las parcelas cercanas a adquirir el suelo correspondiente para que lo agreguen a sus fincas, tanto para el uso "Espacios libres de dominio y uso privado" en los tres primeros metros situados junto al camino como para el uso "Residencial Casco Antiguo" en el resto.

Hay que mencionar que en estos terrenos recalificados como "Residencial Casco Antiguo" es de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.2.3, apartado 8, toda vez que al tener espacios libres privados colindantes con el camino posterior, la rasante a considerar no es la de éste (que se encuentra a mayor altura), sino la de la calle delantera (calle Nueva), para evitar la aparición de cuerpos edificados situados una o dos plantas más arriba que las viviendas ya existentes.

### 3.3.2. Justificación de los criterios generales para la ordenación urbanística (artículo 79 RGL)

- La nueva ordenación favorece la ocupación racional y eficiente del suelo, toda vez que hace posible aprovechar una edificación ya existente en el suelo urbano consolidado. Con ello se ajusta al modelo de ordenación de ciudad compacta y contribuye a evitar la dispersión urbana (artículo 79.2.a).
- También prioriza la consolidación del núcleo urbano existente, puesto que permite ampliaciones de edificaciones ya existentes en dicho núcleo evitando que sus propietarios tengan que edificar fuera de él (artículo 79.2.b).
- La nueva ordenación facilita completar la malla urbana existente, haciendo posible la ampliación de edificaciones existentes, lo que contribuye a la mejora de la ciudad consolidada (artículo 79.3.a).

El resto de los criterios de este artículo no es de aplicación.

### 3.3.3. Justificación de los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano (artículo 80 RGL)

La nueva ordenación suprime zonas calificadas como viario público que, en realidad, son intransitables debido a su fuerte pendiente, por lo que presentan un alto riesgo de convertirse en zonas marginales.

A cambio, se califican como Residencial casco antiguo, aunque limitadas por una franja de 3 metros de anchura destinada a espacio libre privado para evitar la construcción de cuerpos sobreelevados.

## 4. Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre los estilos de vida

El presente instrumento cambia la delimitación de la actuación puntual AP-14. Los terrenos excluidos pasan de estar calificados con el uso de viario (351 metros cuadrados) a los usos de espacios libres de dominio y uso privado (112 metros cuadrados) en los tres metros adyacentes a la AP-14 y residencial en el resto (239 metros cuadrados).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	3/8	

El incremento de superficie de uso residencial está destinado a ampliar las parcelas ya existentes de la calle Alta en su parte trasera. Al tratarse de parcelas ya existentes, la actuación en principio no supone aumento de población.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la población de Zahara para el año 2007 (que se tuvo en cuenta entonces para el cálculo de los estándares) era de 1.529 habitantes, mientras que según el censo de 2021 ha descendido hasta 1.395 habitantes, lo que supone 134 habitantes menos.

Por consiguiente, aunque como consecuencia del incremento de superficie edificable contemplado en este Estudio de Ordenación pudiera considerarse que ello supone un ligero aumento de población, dicho aumento en ningún caso va a compensar la población perdida entre 2007 y la actualidad.

Desde el punto de vista socioeconómico es difícil prever las consecuencias, aunque dado que la actuación es pequeña y muy localizada (como máximo puede afectar a unas seis parcelas) la repercusión no va a tener gran trascendencia. En teoría, los residentes habituales en Zahara demandan viviendas de mayor tamaño que las destinadas al alquiler turístico, por lo que el efecto puede ser positivo.

En cuanto al medio ambiente, la ordenación propuesta supone mantener el paisaje urbano actualmente existente en este entorno y excluye los terrenos sobrantes que, por no ser aptos para el uso previsto en la AP-14, presentan un gran riesgo de acabar destinado a actividades marginales e insalubres, por lo que cabe considerar la actuación como positiva. En cuanto a la viabilidad ambiental, por las mismas razones cabe considerarla de efecto positivo.

Sobre los estilos de vida, la actuación es de pequeña magnitud como para representar cambios, más allá de lo ya comentado en cuanto al ligero aumento de la oferta de viviendas para los residentes habituales.

5. Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones. Características de esta población, identificando en su caso rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana

No existe un sector determinado de la población potencialmente afectado por la ordenación propuesta con características diferentes a la población de Zahara en general.

6. Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos

Para la identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos se realiza una estimación semicuantitativa mediante el uso de indicadores y estándares de comparación. Se han tomado como referencia los del Documento de apoyo DAU-3 "Batería de indicadores u estándares para la Evaluación de la Relevancia de los Impactos" incluidos en el Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía editado en 2015 por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	4/8	

### 6.1. Dimensión de intervención: accesibilidad a zonas verdes y espacios libres

#### Indicador 1: Accesibilidad a zonas verdes

La nueva ordenación no tiene incidencia en los dos parámetros que intervienen en su cálculo: altera muy poco la superficie útil de zonas verdes en sentido positivo (incremento de 112 metros cuadrados de espacios libres privados) ni la población residente (toda vez el incremento de 239 metros cuadrados se reparte entre seis parcelas ya existentes, por lo que en principio no se espera un incremento de viviendas). Por ello, el indicador 1 no sufre alteración.

#### Indicador 2: Porcentaje de población a menos de 300 m de un lugar abierto de concurrencia pública

La nueva ordenación tampoco tiene incidencia en esta cuestión, porque no se modifica la localización de la población con respecto a espacios de recreo, estancia al aire libre y de relación. Por lo tanto, el indicador 2 no sufre alteración.

### 6.2. Dimensión de intervención: movilidad

#### Indicador 1: Reparto modal (indicador simplificado: reparto entre vehículo público y privado)

La nueva ordenación no tiene incidencia en el tráfico ni en los modos de transporte, ya que los terrenos excluidos del uso viario estaban destinados al tránsito peatonal (AP-14), por lo que la aplicación de este indicador no procede.

#### Indicador 2: Población en riesgo debido al impacto en la calidad del aire del tráfico

De igual forma que en el indicador anterior, este tampoco procede por la misma razón.

### 6.3. Dimensión de intervención: ocupación del territorio

#### Indicador 1: Densidad de viviendas

La nueva ordenación no altera la densidad de viviendas ni el número total de las mismas, puesto que el incremento de superficie de uso residencial está destinado a parcelas ya existentes, por lo que la aplicación de este indicador tampoco procede.

#### Indicador 2: Diversificación en la ocupación del suelo. Zoning

Tenemos:

$\%Unif(\%) = 100 * [\text{número de viviendas unifamiliares} / \text{número de viviendas totales}]$

$\%Prot(\%) = 100 * [\text{número de viviendas protegidas} / \text{número de viviendas totales}]$

La nueva ordenación no altera dichos números respecto a lo previsto en el TRPGOU, por lo que no procede la aplicación de esta fórmula.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	5/8	

Indicador 3: Indicadores de accesibilidad particularizados para VPO

Por lo indicado en el punto anterior, tampoco procede aplicar este indicador.

#### 6.4. Dimensión de intervención: metabolismo urbano

Indicador 1: Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire

No hay incidencia en este caso en fuentes de contaminación incluidas en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera CAPCA-2010 que figura en el Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

Por lo tanto, este indicador no procede.

Indicador 2: Calidad del agua de consumo

La nueva ordenación no tiene incidencia en los parámetros de cloro libre residual y en la turbidez de las redes municipales, por lo que la aplicación de este indicador tampoco tiene sentido.

#### 6.5. Dimensión de intervención: Convivencia social

Indicador 1: Accesibilidad a servicios sanitarios, educativos y asistenciales

La ordenación propuesta no introduce cambios en la regulación que afecte a servicios sanitarios, educativos y asistenciales. Por consiguiente, la aplicación de este indicador no procede.

Indicador 2: Reparto viario para peatones

Este indicador relaciona la superficie destinada a viario público para peatones frente a la destinada a viario público particular.

La nueva ordenación suprime 351 metros cuadrados de uso de viario peatonal. Sin embargo, hay que tener en cuenta que no estaban localizados junto a viarios de tráfico rodado, sino más bien a senderos en un ámbito natural, y que además por su pendiente, forma y localización no eran aptos en la práctica para el tránsito peatonal. Así que, aunque las superficies sufren una pequeña alteración, ello no da lugar a un perjuicio del peatón con respecto al tráfico rodado, por lo que no procede la aplicación de este indicador.

#### 6.6. Dimensión de intervención: Otros aspectos

- Cercanía de cursos de agua y captaciones a cementerios

En el presente caso la ubicación de cementerios no está afectada por la nueva ordenación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	6/8	

Tampoco hay cursos de agua en las cercanías. Por lo tanto, esta cuestión no procede.

7. Criterios para determinar si el instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud

Para facilitar el pronunciamiento del informe de la Consejería de Salud sobre la especial incidencia en la salud del presente Estudio de Ordenación se aporta información sobre los criterios especificados en el artículo 12.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud:

a) Población potencial afectada

No existe un sector determinado de la población potencialmente afectado por la ordenación propuesta con características diferentes a la población de Zahara en general.

b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.

No existe incidencia, toda vez que la nueva ordenación sólo tiene efectos en los usos del suelo (pasa de viario a espacios libres privados y residencial) pero no son adversos.

c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.

No hay incidencia.

d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.

No hay variación con respecto a la situación actual, toda vez que el incremento de superficie residencial recae sobre parcelas ya existentes, por lo que el incremento de demanda de abastecimiento, etc., si lo hubiere, sería mínimo y sin repercusión en la comunidad.

e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.

No hay pérdidas de estos espacios e instalaciones ni se imponen estilos de vida incompatibles con la salud, toda vez que se suprimen terrenos de uso viario que en la práctica son intransitables.

f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos

No se suprimen estos espacios, no hay incidencia.

g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento

En la actualidad no existen ese tipo de actividades. Las parcela existentes, al igual que ya lo están

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaf1h5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	7/8	

las del entorno, seguirán sometidas a la ordenanza de Casco Antiguo, que contempla como usos compatibles el terciario (hotelero, oficinas, despachos profesionales y comercio), los equipamientos y servicios públicos y, por último, los garajes (artículo 7.2.5 del TRPGOU). En todo caso, la implantación en un futuro de una actividad dentro de esos usos estará sometida a la legislación de prevención ambiental, lo que garantiza que o bien no se implanten actividades molestas, insalubres, etc., o bien se impongan las medidas correctoras que hagan que dicha actividad no pueda tener dicha consideración.

Por todo lo expuesto, según el estudio de todos los indicadores, no es necesaria la evaluación en profundidad al no haber potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes o previstas.

Villamartín, a 23 de octubre de 2023

El arquitecto,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==	<b>Fecha</b>	23/10/2023	
<b>Firmado Por</b>	Ricardo José Aguiar Hernández			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/MYzhaflh5VH1EvqQIKDiJQ==</a>	<b>Página</b>	8/8	