



Expediente nº: 0357/2021

Procedimiento: MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA AP-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ANUNCIO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA AP-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ZAHARA (EXP. 2021/0357).

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

PRIMERO.- Aprobar **inicialmente** la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística para el mantenimiento de la edificación en AP-3.

SEGUNDO.- Someter el presente acuerdo a **información pública** mediante anuncios en el *Boletín Oficial de la Provincia*, *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.

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



Jirg
 Nº Expediente: ZH-210419-33

INFORME JURÍDICO SOBRE ACTUACIÓN PUNTUAL

Visto el expediente en tramitación para la prestación de información urbanística relativa a actuación puntual, seguido a instancias de D^a. M^a Carmen Hurtado Pacheco, y remitido por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, se procede a emitir informe sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 24/11/21 se formula petición por parte de la interesada para obtener información acerca de la AP-3.
2. El Ayuntamiento remite solicitud de asistencia con fecha 25/11/21 a la que se acompaña únicamente la instancia presentada por la interesada.
3. Se ha tenido ocasión de formular cédula urbanística en fecha reciente a solicitud de particular sobre la finca gravada con la actuación puntual señalada.

A la vista de lo cual, procede formular las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO: El art. 7.10.2 del PGOU de Zahara de la Sierra, recoge entre las actuaciones puntuales en suelo urbano la AP-3, que va dirigida a la supresión de edificación discordante en calle Fernando Hue.



SEGUNDO: De acuerdo con lo previsto en el art. 7.10.1, "La obtención de los terrenos

Código Seguro De Verificación	uiNbDAsK1X0L50MOOLdxyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ignacio Ramirez Gonzalez	Firmado	01/12/2021 12:02:43
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/uiNbDAsK1X0L50MOOLdxyw==		





necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la legislación urbanística y en la de expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante permutas por mutuo acuerdo con los particulares, por ocupación directa o por cualquier otro procedimiento contemplado en la legislación aplicable.”

Para llevar a cabo la AP-3 y de acuerdo con el precepto transcrito, el Ayuntamiento debería proceder a la expropiación forzosa del inmueble, o bien acudir a otras vías de las señaladas en aquél o en la normativa de bienes de las entidades locales. No obstante, la vía más apropiada es la expropiación por razón de urbanismo.

Es todo cuánto cabe informar salvo mejor parecer debidamente fundado en derecho.

TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
Juan Ignacio Ramírez González

Código Seguro De Verificación	uiNbDAsK1X0L50MOOLdxyw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ignacio Ramirez Gonzalez	Firmado	01/12/2021 12:02:43
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/uiNbDAsK1X0L50MOOLdxyw==		



RA/033
Ntro. Exp.: 419/21

Ayuntamiento de Zahara
Sr. Alcalde

ASUNTO: Informe técnico sobre situación urbanística de AP-3

De acuerdo con su petición de 24 de noviembre de 2021 de información urbanística de AP-3, en relación con la petición de D^a. María del Carmen Hurtado Pacheco, el técnico que suscribe informa en los siguientes términos:

1. DATOS

1.1. Antecedentes

- En otro expediente consta en esta oficina un informe de viabilidad para el mantenimiento de la edificación de esta misma parcela (19/04/2021).
- Existe además una petición municipal de 16/09/2021 para la redacción de modificación puntual de supresión de la AP-3.

1.2. Documentación presentada

- Solicitud de D^a María del Carmen Hurtado Pacheco de informe urbanístico de AP-3.

1.3. Planeamiento de aplicación

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Zahara, aprobado por la CPOTU el 24/02/2009 y publicado en BOP de 04/08/2009 (en adelante, TRPGOU). Adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) por acuerdo del Ayuntamiento de 16/02/2011 y publicado su anexo normativo en BOP de 08/11/2011.

2. VALORACIÓN TÉCNICA

2.1. Consideraciones respecto a la documentación aportada

No se aporta ninguna documentación, salvo el contenido de la cuestión planteada en las reuniones mantenidas al efecto. Está referida al edificio situado en la Avenida de la Constitución, s/n, con referencia catastral 6899001TF8869H0001HD.

2.2. Consideraciones respecto a la normativa urbanística de aplicación

2.2.1. Calificación

La actuación se localiza en suelo urbano, según el plano 5.1 "Clasificación y calificación del suelo.

Código Seguro De Verificación	+wG0RgoMDIuQYUvmlHpPqg==	Fecha	25/01/2022	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Uri De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+wG0RgoMDIuQYUvmlHpPqg==	Página	1/3	

Núcleo urbano" del TRPGOU. Está incluida en el perímetro de la zona de ordenanza nº 1 "Casco Antiguo" (Título VII, capítulo 2, del TRPGOU). No obstante, está afectada por la actuación puntual AP-3, cuyo objeto es "supresión de edificación discordante en calle Fernando Hue".

El ámbito de la AP-3 está calificado como de uso viario, según el citado plano.

Por lo tanto, la conservación de la edificación no es posible con la normativa urbanística actual, sino que requiere una modificación puntual del TRPGOU.

2.2.2. Régimen de aplicación

Según el artículo 1.4.4, el edificio se encuentra actualmente en situación de fuera de ordenación, por estar ocupando suelo que el TRPGOU destina a viario. Su régimen se establece en el artículo 7.2.2, apartado 4, que remite a la legislación urbanística.

De acuerdo con el artículo 84.3.c de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, a las construcciones en situación de fuera de ordenación se les aplica las siguientes reglas:

"1.ª Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación."

En el TRPGOU no se contempla plazo con carácter especial para las actuaciones puntuales. Con carácter general, el artículo 1.1.2 indica que el PGOU mantendrá su vigencia mientras no se revise. Por consiguiente, para la ejecución de actuaciones indicadas en la regla 2ª es preciso que previamente se solicite al Ayuntamiento que acredite que no está prevista la expropiación o demolición en el citado plazo.

Por otra parte, además, todas estas actuaciones incluidas en las reglas 1ª o 2ª han de cumplir las condiciones establecidas para la zona de ordenanza nº 1 "Casco Antiguo", especialmente el artículo 7.2.2.

Los tipos de obras de edificación se recogen en el artículo 3.1.3 del TRPOGU. En el apartado 1 se definen las obras en los edificios existentes, entre las cuales están:

"a) Obras de conservación, mantenimiento o consolidación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución."

"e) Obras exteriores de reforma menor: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden

Código Seguro De Verificación	+wG0RgoMDIuQYUvmlHpPqg==	Fecha	25/01/2022	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	2/3	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+wG0RgoMDIuQYUvmlHpPqg==			

especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).”

Hay que tener en cuenta que este artículo tienen carácter general, pero también hay que cumplir las condiciones generales y particulares (por ejemplo, las marquesinas no están permitidas).

2.2.4. Otras consideraciones

En la actualidad tenemos en esta oficina una petición municipal para la redacción de una modificación puntual del TRPGOU con objeto de suprimir la AP-3.

En virtud del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calificación Ambiental, la Modificación puntual está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Durante el mismo se efectuarán consultas a los organismos afectados, entre ellos la Consejería de Cultura, toda vez que la actuación se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico.

Además, en virtud del artículo 56.1.b.1º de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, la Modificación puntual está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud.

CONCLUSIÓN

El mantenimiento de la edificación en el ámbito de la AP-3 no es viable urbanísticamente por estar calificados los terrenos como viario público y tener como objeto esta actuación la “supresión de la edificación discordante”. No obstante, hasta que se lleve a cabo la expropiación correspondiente, es posible realizar las actuaciones permitidas en los edificios en situación de fuera de ordenación, que se indican en el apartado 2.2.2.

Por otra parte, existe una petición municipal para la redacción de una modificación puntual del TRPGOU con objeto de suprimir la AP-3, sin que en este momento pueda indicarse cual va a ser el resultado de la tramitación de la misma.

Lo que le comunicamos para su conocimiento y efectos oportunos

Villamartín, a 25 de enero de 2022
El arquitecto

Código Seguro De Verificación	+wG0RgoMDIuQYUvmlHpPqg==	Fecha	25/01/2022 2	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Uri De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/+wG0RgoMDIuQYUvmlHpPqg==	Página	3/3	

RA/043
Ntro. Exp.: 038/20

Modificación Puntual "Supresión AP-3" del Texto Refundido del PGOU de Zahara y del Documento de su Adaptación a la LOUA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A) Los objetivos de la planificación

El 24 de febrero de 2009 fue aprobado el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Zahara (en adelante, TRPGOU) por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicándose las normas urbanísticas en el BOP de Cádiz de 4 de agosto de 2009.

La Adaptación Parcial de dicho TRPGOU a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) se aprobó el 16 de febrero de 2011 por el Ayuntamiento Pleno, siendo publicada en el BOP de 8 de noviembre de 2011.

Esta modificación tiene por objeto eliminar la actuación puntual AP-3 y su consideración como "edificio fuera de ordenación" para que no haya que demoler la edificación afectada.

B) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

La actuación puntual AP-3 tiene por objeto "supresión de edificación discordante en calle Fernando Hue". Está referida al edificio situado en la Alameda de la Constitución, s/n, con referencia catastral 6899001TF8869H0001HD.

Su ámbito está calificado como de 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).

Con la modificación del TRPGOU se pretende eliminar la AP-3 para mantener la edificación existente, asignándole la calificación de "Casco Antiguo" y suprimiendo su consideración como "edificio fuera de ordenación".

Se han contemplado tres alternativas de ordenación:

- Alternativa 0: mantener la ordenación actual.
- Alternativa 1: suprimir la actuación puntual AP-3.



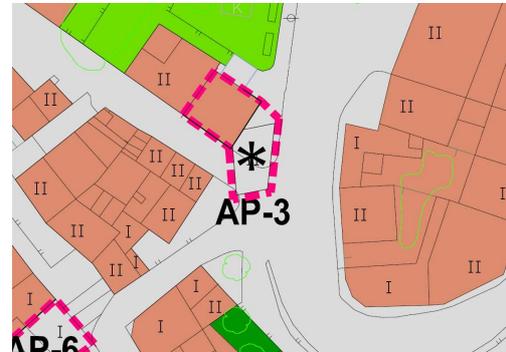
Alternativa 0



Alternativa 1

Código Seguro De Verificación	G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	1/6	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==			

- Alternativa 2: modificar la ubicación del edificio incluido en la AP-3, desplazándolo hacia la esquina de la calle Fernando Hue con la Alameda de la Constitución (véase imagen adyacente). Supondría la demolición del edificio actualmente existente, de 44 metros cuadrados de superficie, y su reconstrucción en lugar próximo con una superficie de 60 metros cuadrados y dos plantas de altura.



C) El desarrollo previsible del plan o programa

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación, desaparece la obligación de expropiar y demoler bajo iniciativa municipal la edificación. Esta quedaría sujeta al cumplimiento del régimen general de la zona de ordenanza "Casco Antiguo", con las condiciones especificadas en el artículo 7.2.2 y 7.2.3, en función del alcance de las obras que pretendan realizarse, en su caso.

Alternativa 2

D) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado

El ámbito de la AP-3 está clasificado como suelo urbano. La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-3 venía motivada porque las características de la edificación que la ocupa se consideraron discordantes con respecto a las establecidas por la ordenanza de Casco Antiguo.



La AP-3 obliga a expropiar la parcela afectada y a demoler la edificación, y a cambio se origina una ampliación de viario que no sirve para mejorar la circulación, pues no es posible la conexión directa de la calle Fernando Hue con la Alameda dado el desnivel entre ambas. Tampoco es posible disponer en ella un espacio libre de uso público, debido a su pequeño tamaño (44 metros cuadrados de superficie). Por consiguiente, habría que destinarla a aparcamiento (tres plazas para turismos).

Pero después de 14 años la actuación no se ha ejecutado aún y la edificación afectada continúa en pie y habitada. Su emplazamiento es adecuado en relación a la trama urbana, toda vez que su fachada se encuentra alineada con el vial adyacente. Obliga a realizar la conexión de la calle Fernando Hue con la Alameda mediante un pequeño rodeo, que facilita dicha conexión al nivel de la rasante de ésta con una rampa de pendiente razonable.

E) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación

El medio ambiente no se ve afectado por esta actuación, a excepción de los residuos de construcción que se hubieran generado con la demolición. Dado que la modificación puntual suprime la obligación de demoler y permite que la edificación se mantenga, los efectos ambientales (de poca entidad) que producía la ordenación anterior desaparecen.

Código Seguro De Verificación	G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	2/6	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==			

Por lo tanto, la modificación puntual carece de incidencia sobre el medio ambiente de la zona. Su cuantificación, por ello, no procede.

F) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

- 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.

- 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-3 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.

- Afecciones sectoriales

La actuación AP-3, que constituye el ámbito de esta modificación 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.

G) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

La presente Modificación puntual "Supresión AP-3" del TRPGOU de Zahara tiene por objeto eliminar la AP-3 para mantener la edificación existente, asignándole la calificación de "Casco Antiguo" y suprimiendo su consideración como "edificio fuera de ordenación".

Supone una "modificación menor" del instrumento de ordenación urbanística citado (TRPGOU de Zahara), según la definición contemplada en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 13 de diciembre, de evaluación ambiental: cambios en las características del TRPGOU ya aprobado que no constituye variación fundamental en las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Por consiguiente, de acuerdo con el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta actuación está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Código Seguro De Verificación	G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Uri De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Página	3/6	

H) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

Como criterios de selección se establecen los siguientes:

- Minimizar los impactos ambientales: las alternativas 0 y 2 requieren la demolición del edificio existente y la consiguiente producción de residuos de construcción, mientras que la alternativa 1 no genera en principio residuos, aunque con la rehabilitación del edificio podrían generarse residuos de pequeña magnitud.
- Minimizar las pendientes de los viarios: las alternativas 0 y 2 implican aumentar la pendiente de la calle Fernando Hue en su conexión con la Alameda de la Constitución. La alternativa 1 mantiene la pendiente actual de dicha calle.
- Minimizar la ocupación de nuevos suelos: la alternativa 0 supone reubicar una vivienda más en el perímetro urbano, lo que a la larga supondrá una pequeña ocupación de suelo rústico. Las alternativas 1 y 2 suponen mantener la vivienda en el núcleo urbano (en el mismo lugar o bien en ubicación próxima) por lo que no supondrán ocupación de suelo rústico en el futuro por este motivo.
- Sostenibilidad económica: la alternativa 0 supone la expropiación de un edificio de 44 metros cuadrados y su posterior demolición, pero no supone mejora para la colectividad (la mejora estética de la zona no está clara). la alternativa 2 supone la expropiación de dicho edificio y su demolición, aunque el gasto se compensa en parte con la venta de la nueva parcela de 60 metros cuadrados (la mejora estética tampoco está clara, toda vez que quedarán visibles nuevas fachadas a rasante inferior a la del viario de la Alameda de la Constitución); desde el punto de vista de los propietarios, con los ingresos obtenidos por la expropiación tendrían que afrontar los gastos de una vivienda mayor, de 120 metros cuadrados. La alternativa 1 no supone ningún coste.
- Simplificar los trazados viarios: las alternativas 0 y, sobre todo, la alternativa 2, complican el funcionamiento del cruce entre la Alameda de la Constitución y la calle Fernando Hue, ya que lo desplazan en dirección sur, con lo cual queda más cerca de la intersección de la Alameda (en el punto donde pasa a llamarse calle Boquete) con la calle Barrero (cuyo tráfico va a verse aumentado con la apertura del viario en la AP-6). La alternativa 1 mantiene las intersecciones actuales y desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico es la mejor.

Por lo tanto, la alternativas 0 y 2 son ambientalmente viable con medidas correctoras, mientras que la alternativa 1 carece de impacto ambiental. Teniendo en cuenta además los otros criterios expuestos (no ambientales), todo ello implica seleccionar la solución propuesta de suprimir la AP-3, de forma que mantenga la edificación existente (alternativa 1).

I) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático

Como se recoge y justifica en el apartado E, la aplicación de esta modificación no va a producir efectos negativos en el medio ambiente. Por lo tanto, no procede establecer medidas para corregirlos.

Código Seguro De Verificación	G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Página	4/6	

J) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía

Según se ha expuesto en los apartados anteriores, la nueva ordenación no tiene efectos en el medio ambiente con respecto a la ordenación anterior:

- No se incrementa el riesgo ante inundaciones fluviales por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos en el medio urbano. Además, el ámbito de la actuación se encuentra fuera de las zonas inundables de Andalucía con período de retorno de 500 años, según el Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía.



- No se incrementa el riesgo de inundaciones pluviales en medio urbano, ni de daños y pérdidas en infraestructuras. Toda vez que esta modificación no contempla cambios en las redes de infraestructuras.

- No se incrementa el riesgo de deslizamiento de laderas.

- No tiene efectos sobre la subida del nivel del mar y oleaje.

- No tiene efectos negativos sobre incremento de temperatura.

- No produce estrés térmico ni sequía. No implica cambios en la disponibilidad del recurso agua ni

Código Seguro De Verificación	G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Uri De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/G+W55o9Rzx03hGWVwCu0sA==	Página	5/6	

en rendimientos de cultivos, erosión, etc. Tampoco supone un incremento en el consumo de agua potable, puesto que al suprimir la demolición de una vivienda ya preexistente la situación queda tal como ya está actualmente.

- No aumenta el riesgo de incendios forestales. La actuación se localiza en suelo urbano.
- No tiene efectos sobre cambios en la frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío.

Por lo tanto, la incidencia en materia de cambio climático es nula.

K) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

Tampoco proceden, toda vez que esta modificación no va a producir efectos negativos sobre el medio ambiente ni requiere establecer medidas correctoras.

Villamartín, a 26 de julio de 2023

El arquitecto,

Código Seguro De Verificación	G+W55o9Rzx03hGWvCu0sA==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/G+W55o9Rzx03hGWvCu0sA=	Página	6/6	

RA/043
Ntro. Exp.: 038/20

Estudio de Ordenación "Supresión AP-3" 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 "Supresión AP-3" del Texto Refundido del PGOU de Zahara es, como su propio nombre indica, la actuación puntual AP-3 en suelo urbano. Se localiza en la zona de ordenanza "Casco Antiguo", en la Alameda de la Constitución.

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

3.1. Objeto

El presente Estudio de Ordenación "Supresión AP-3" del TRPGOU de Zahara tiene por objeto eliminar esta actuación puntual y su consideración como "edificio fuera de ordenación" para que no haya que demoler la edificación afectada.

3.2. Descripción

La actuación puntual AP-3 tiene por objeto "supresión de edificación discordante en calle Fernando Hue". Está referida al edificio situado en la Alameda de la Constitución, s/n, con referencia catastral 6899001TF8869H0001HD.

Su ámbito está calificado como de 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).



Código Seguro De Verificación	GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	1/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==			

Con este Estudio de Ordenación se pretende eliminar la AP-3 para mantener la edificación existente, asignándole la calificación de "Casco Antiguo" y suprimiendo su consideración como "edificio fuera de ordenación".

3.3. Justificación

La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-3 venía motivada porque las características de la edificación que la ocupa se consideraron discordantes con respecto a las establecidas por la ordenanza de Casco Antiguo. Pero después de 14 años la actuación no se ha ejecutado aún, por lo que es oportuno analizarla de nuevo para contemplar si existen otras soluciones que favorezcan su adaptación al entorno.



La AP-3 obliga a expropiar la parcela afectada y a demoler la edificación, y a cambio se origina una ampliación de viario que no sirve para mejorar la circulación, pues no es posible la conexión directa de la calle Fernando Hue con la Alameda dado el desnivel entre ambas. Tampoco es posible disponer en ella un espacio libre de uso público, debido a su pequeño tamaño (44 metros cuadrados de superficie). Por consiguiente, habría que destinarla a aparcamiento (tres plazas para turismos).

El emplazamiento de la edificación es adecuado en relación a la trama urbana, toda vez que su fachada se encuentra alineada con el vial adyacente. Obliga a realizar la conexión de la calle Fernando Hue con la Alameda mediante un pequeño rodeo, que facilita dicha conexión al nivel de la rasante de ésta con una rampa de pendiente razonable.

Por otra parte, la ordenanza de Casco Antiguo impone las condiciones estéticas a todo tipo de obras, tanto en edificios existentes como los de nueva planta (artículo 7.2.2, apartado 3). De mantenerse la edificación, quedaría sujeta al cumplimiento de dicha ordenanza.

Esto da lugar a plantear una solución alternativa, que consiste en suprimir la AP-3, de forma que pueda mantenerse el edificio preexistente calificado con la ordenanza de "Casco Antiguo" con las condiciones de aplicación indicadas en los artículos 7.2.2 y 7.2.3.

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 consolidado.

Con esta nueva ordenación se pretende suprimir una actuación puntual con una incidencia mínima en el viario (supone una pequeña ampliación en el ancho del acerado o dotar de tres nuevas plazas de aparcamiento) a cambio de un gran coste (expropiación de una vivienda de 88 metros cuadrados construidos, posterior demolición de la misma y pavimentación de los terrenos resultantes). Por tanto, la supresión de esta actuación va a permitir al Ayuntamiento destinar estos recursos a otras actuaciones con repercusión más positiva para la población, por lo que cabe considerarla como una mejora para el bienestar de la población.

Código Seguro De Verificación	GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	2/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==			

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 la conservación de una edificación ya existente en dicho núcleo evitando que sus propietarios tengan que edificar fuera de él (artículo 79.2.b).
- El mantenimiento de esta edificación hace posible su rehabilitación o reforma (si fuere necesario) en vez de su demolición, 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)

El estudio de ordenación no incluye cambios en la ordenación de estos espacios.

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

La nueva ordenación contempla la conservación de una vivienda que ya existe (se suprime la obligación de demolerla), por lo que no supone aumento de población. No tiene afección demográfica.

No tiene afección socioeconómica: la ordenación propuesta está basada en el interés general, toda vez que se suprime una actuación de gran coste cuyo beneficio para la población es mínimo.

En cuanto al medio ambiente, al suprimir la AP-3 se evita la demolición de la edificación existente y la consiguiente producción de residuos de construcción, por lo que su efecto es positivo.

Sobre los estilos de vida, la actuación es de muy pequeña magnitud y no supone afección.

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

Código Seguro De Verificación	GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Página	3/7	

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.

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: no altera la superficie útil de zonas verdes ni la población residente (toda vez suprime la obligación de demoler una vivienda ya existente). 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 tiene una incidencia mínima en el tráfico ni en los modos de transporte, ya que con la eliminación de la AP-3 se suprime la calificación como uso viario de los terrenos de su ámbito. Sin embargo, la ampliación de viario contemplada en la AP-3 no sirve para mejorar la circulación, ya que no es posible realizar la conexión directa de la calle Fernando Hue con la Alameda. En todo caso, esta supresión no tiene incidencia en el reparto entre vehículo público y privado, 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 no es real sino teórico, toda vez que la vivienda ya existe (se suprime la obligación de demolerla), por lo que la aplicación de este indicador tampoco procede.

Indicador 2: Diversificación en la ocupación del suelo. Zoning

Código Seguro De Verificación	GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Página	4/7	

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.

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 44 metros cuadrados de uso de viario, sin especificar si es rodado o peatonal. No obstante, dadas sus características habría que haberlos destinado a aparcamientos. Así que ello no da lugar a un perjuicio del peatón con respecto al tráfico rodado, por lo que no procede la aplicación de este indicador.

Código Seguro De Verificación	GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Página	5/7	

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. 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 se propone mantener un edificio ya existente.

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.

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.

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.

Código Seguro De Verificación	GCbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GCbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Página	6/7	



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. La parcela, al igual que ya lo están las del entorno, quedará sometida 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,

Código Seguro De Verificación	GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/GcbVBlQyti8pnfHONoN17A==	Página	7/7	