



RA/040
Ntro. Exp.: 032/20

Ayuntamiento de Zahara
Sr. Alcalde

ASUNTO: Informe técnico de viabilidad de actuación AP-5

De acuerdo con su petición de 6 de febrero de 2020 de informe técnico de viabilidad para mantenimiento de la edificación en AP-5, el técnico que suscribe informa en los siguientes términos:

1. DATOS

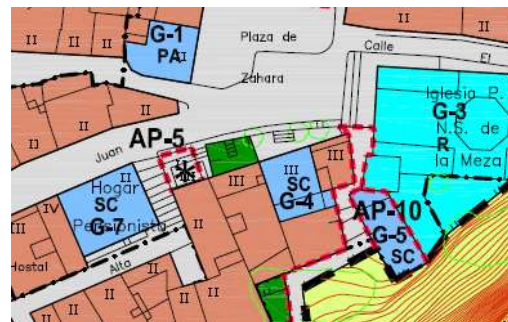
1.1. Antecedentes

- No constan en esta oficina.

1.2. Documentación presentada

- Solicitud del ayuntamiento.

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 a la parte delantera del edificio situada en la calle Alta, nº 1, con referencia catastral 6900529TF8860B0001RD.

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. 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

Código Seguro De Verificación:	kOrE29nxvCWvOuIvlfIcEA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Firmado	19/04/2021 19:00:55	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/kOrE29nxvCWvOuIvlfIcEA=			



obstante, está afectada por la actuación puntual AP-5, cuyo objeto es "supresión de edificación discordante en Plaza de Zahara".

El ámbito de la AP-5 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. Conveniencia de la actuación

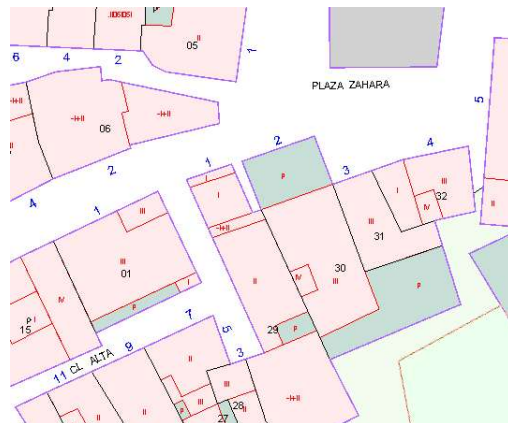
La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-5 viene motivada porque las características estéticas de la edificación que la ocupa son discordantes con respecto a las establecidas por la ordenanza de Casco antiguo.



No obstante, el emplazamiento de la edificación es adecuado en relación a la trama urbana, toda vez que su fachada se encuentra alineada con los edificios próximos.

La AP-5 obliga a expropiar la porción afectada de la parcela y a demoler la edificación, y a cambio se origina una ampliación del viario no apta para mejorar la circulación, por lo que habría que destinarla a aparcamiento (dos plazas para turismos).

Por otra parte, la ordenanza de Casco antiguo impone las condiciones estéticas a todo tipo de obras, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta (artículo 7.2.2, apartado 3).



Esto da lugar a plantear una solución alternativa, que consiste en cambiar el objeto de la AP-5, pasando de suprimir la edificación a rehabilitarla, calificándola como "Casco antiguo". En cuanto a la obtención del suelo, puede mantenerse las formas previstas en el artículo 7.10.1 del TRPGOU, aunque también sería viable mantener la propiedad privada actual.

La edificación cuenta con una sola planta en la zona afectada por la AP-5 y por dos plantas en el resto. Como consecuencia de la modificación, la zona afectada podría aumentar su altura a dos plantas. No obstante, la propia modificación puede limitar dicha altura a la actualmente existente, si ello se estima conveniente.

Código Seguro De Verificación:	kOrE29nxvCWvOuIvlfIcEA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Firmado	19/04/2021 19:00:55	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/kOrE29nxvCWvOuIvlfIcEA=			



2.2.3. Condiciones de uso de la zona de ordenanza "Casco antiguo"

El uso característico es el residencial unifamiliar (artículo 7.2.4). Los usos compatibles, según el artículo 7.2.5, son los siguientes:

- Residencial plurifamiliar.
- Hotelero.
- Oficinas.
- Comercio en planta baja o en edificio exclusivo.
- Talleres artesanales en planta baja.
- Dotaciones.
- Garajes en planta baja y semisótanos.

2.3. Otras consideraciones

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 tanto en el ámbito del Conjunto Histórico como en el Entorno de la Iglesia Santa María de Mesa.

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-5 no es viable urbanísticamente.

Para que sea viable es necesario tramitar una modificación puntual del TRPGOU que cambie tanto el objeto de la AP-5, para rehabilitar el edificio, como la calificación de los terrenos, incluyéndolos en la ordenanza de Casco Antiguo.

Lo que le comunicamos para su conocimiento y efectos oportunos

Villamartín, a 19 de abril de 2021
El arquitecto

Código Seguro De Verificación:	kOrE29nxvCWvOuIvlfIcEA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Firmado	19/04/2021 19:00:55	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/kOrE29nxvCWvOuIvlfIcEA==			

RA/043
Ntro. Exp.: 032/20

Modificación Puntual "Supresión AP-5" 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.

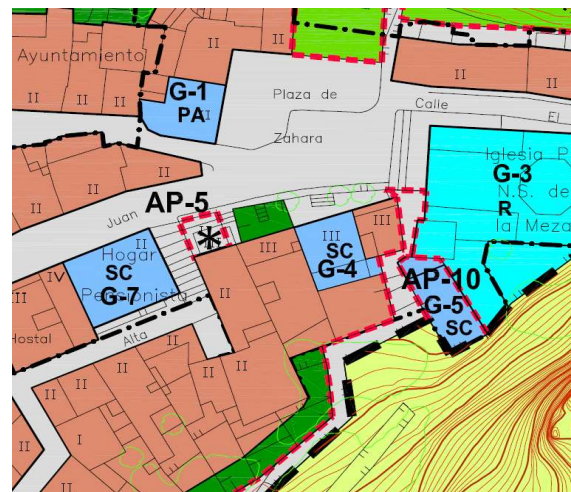
Esta modificación tiene por objeto eliminar la actuación puntual AP-5 y su consideración como "edificio fuera de ordenación" para que no haya que demoler la edificación afectada.

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

La actuación puntual AP-5 tiene por objeto "supresión de edificación discordante en plaza de Zahara". Está referida a una porción del edificio situado en la calle Alta, nº 1, que forma esquina con calle San Juan en su encuentro con la plaza del Rey. La referencia catastral de la parcela es la 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-5 para mantener la edificación existente, asignándole la calificación de "Casco Antiguo", con limitación de la altura máxima a una planta y suprimiendo su consideración como "edificio fuera de ordenación".



Alternativa 0

Se han contemplado tres alternativas de ordenación:

- Alternativa 0: mantener la ordenación actual.

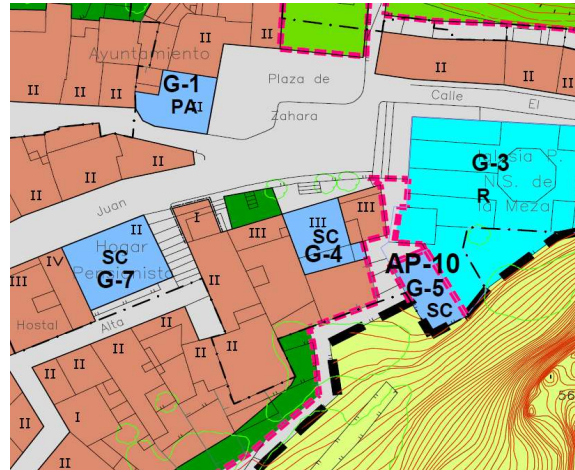
Código Seguro De Verificación	04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	1/6	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==			

- Alternativa 1: suprimir la actuación puntual AP-5 fijando una limitación en altura a una planta.

- Alternativa 2: suprimir la actuación puntual AP-5 sin establecer limitación 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 1

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-5 está clasificado como suelo urbano. La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-5 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-5 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, puesto que lo impiden la rampa de acceso a la calle Alta y el espacio libre privado del edificio posterior. Tampoco es posible disponer en ella un espacio libre de uso público, debido a su pequeño tamaño (41 metros cuadrados de superficie). Por consiguiente, habría que destinarla a aparcamiento (dos 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 los edificios próximos.

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-5, de forma que pueda mantenerse el edificio preexistente calificado con la ordenanza de "Casco Antiguo", limitando su altura máxima a una planta y con las condiciones de aplicación indicadas en los artículos 7.2.2 y 7.2.3.

Código Seguro De Verificación	04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==	Fecha	26/07/2023
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	2/6
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ=		





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.

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-5 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-5, 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 y en el entorno del monumento "Iglesia de N^a.S^a. de la Mesa" con inscripción de carácter específico en el C.G.P.M.A. (Orden 22/07/2002), 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-5 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

Código Seguro De Verificación	04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ=	Página	3/6	

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.

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: la alternativa 0 y 2 requieren la demolición de la parte del edificio existente incluida en la AP-5 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.

- Sostenibilidad económica: la alternativa 0 supone la expropiación de una porción de 41 metros cuadrados de superficie de un edificio existente (en situación expresa de fuera de ordenación por incumplimiento del uso, artículo 1.4.4, apartado 1.a) y su posterior demolición, pero no supone mejora para la colectividad (la mejora estética de la zona no está clara). La alternativa 2 no supone la expropiación de dicho edificio pero sí su demolición y la redistribución del resto del edificio, toda vez que presenta ventanas en la fachada que da a la AP-5, por lo que la rentabilidad de la actuación para el propietario es dudosa. La alternativa 1 no supone ningún coste para la administración, aunque el edificio quedaría en situación de fuera de ordenación por aplicación de la ordenanza de Casco Antiguo (artículo 1.4.4, apartado 1.c) y para evitarlo el propietario tendría que proceder a su rehabilitación.

- Mantenimiento de la trama urbana: la alternativa 0 supone una variación en la trama urbana, toda vez que actualmente la AP-5 está alineado tanto al edificio anterior (el Hogar del Pensionista, en la calle San Juan) como al espacio libre privado delantero del edificio posterior (en la Plaza del Rey, catalogado con nivel ambiental, ficha nº 45). La alternativa 2 no supone variación en la trama urbana, pero sí un cambio en las fachadas del lado sur de la Plaza del Rey, ya que los espacios delanteros tienen una altura aproximada de una planta (sus fachadas principales están retranqueadas y tienen tres plantas) y con esta alternativa el edificio situado en la AP-5 pasaría a tener dos plantas. La alternativa 1 supone mantener tanto la trama urbana actual como los volúmenes de la edificación. En la fotografía aérea se aprecia que estos volúmenes existen al menos desde los años 70.



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-5, de forma que mantenga la edificación existente (alternativa 1).

Código Seguro De Verificación	04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ=	Página	4/6	

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.


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

Código Seguro De Verificación	04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	5/6	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==			

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 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	04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ==	Fecha	26/07/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/04iN2cWf7o4g+LyxH5omWQ=	Página	6/6	

RA/043
Ntro. Exp.: 032/20 (en Tradix: ZH-23/1388)

Estudio de Ordenación "Supresión AP-5" 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 "Supresión AP-5" del Texto Refundido del PGOU de Zahara es, como su propio nombre indica, la actuación puntual AP-5 en suelo urbano. Se localiza en la zona de ordenanza "Casco Antiguo", en la calle Ronda en su encuentro con la calle Alta y la Plaza del Rey. Constituye una porción de la parcela sita en calle Alta nº 1.



2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

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.


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-5 están incluidos dentro del núcleo de Zahara de la Sierra, por estar clasificados como suelo urbano.

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

2.3. Afecciones sectoriales

La actuación AP-5, que constituye el ámbito de este Estudio de Ordenación, 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. Además, se encuentra dentro del ámbito del Entorno del monumento con inscripción de carácter específico en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía "Iglesia de Santa María de la Mesa" (Orden 22/07/2002).

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg=	Página	1/9	

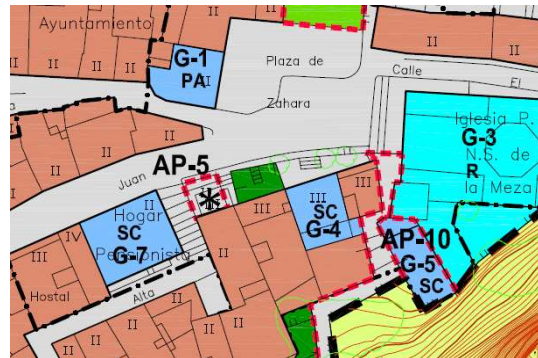
1.3. Objeto

El presente Estudio de Ordenación "Supresión AP-5" 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.

1.4. Descripción

La actuación puntual AP-5 tiene por objeto "supresión de edificación discordante en plaza de Zahara". Está referida a una porción del edificio situado en la calle Alta, nº 1, que forma esquina con calle San Juan en su encuentro con la plaza del Rey, cuya referencia catastral 600529TF88690B0002TF.

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). Además, está incluida en el Conjunto Histórico de Zahara de la Sierra y en el entorno del monumento "Iglesia de N.S^a. De la Mesa" con inscripción de carácter específico en el C.G.P.M.A. (Orden 22/07/2002).



Con este Estudio de Ordenación se pretende eliminar la AP-5 para mantener la edificación existente, asignándole la calificación de "Casco Antiguo", con limitación de la altura máxima a una planta y suprimiendo su consideración como "edificio fuera de ordenación".

1.5. Análisis de la situación actual y problemas detectados

La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-5 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-5 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, puesto que lo impiden la rampa de acceso a la calle Alta y el espacio libre privado del edificio posterior. Tampoco es posible disponer en ella un espacio libre de uso público, debido a su pequeño tamaño (41 metros cuadrados de superficie). Por consiguiente, habría que destinarla a aparcamiento (dos plazas para turismos).

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	2/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==			

El emplazamiento de la edificación es adecuado en relación a la trama urbana, toda vez que su fachada se encuentra alineada con los edificios próximos. En la fotografía aérea puede apreciarse que estos volúmenes existían ya desde los años 70 del pasado siglo XX.



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-5, de forma que pueda mantenerse el edificio preexistente calificado con la ordenanza de "Casco Antiguo", limitando su altura máxima a una planta y con las condiciones de aplicación indicadas en los artículos 7.2.2 y 7.2.3.

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.

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

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg=	Página	3/9	

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).

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.

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg=	Página	4/9	

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 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.

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

El presente documento no incluye cambios en la ordenación de estos espacios.

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)

La nueva ordenación contempla la conservación de una parte existente de un edificio no destinado a vivienda (se suprime la obligación de demolerla), por lo que no supone aumento de población ni, por consiguiente, necesidad de aumentar las reservas y estándares dotacionales.


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 es teórico, puesto que en la práctica ya fue materializado en su día al tratarse de un edificio ya existente.

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 se suprime una actuación de gran coste cuyo beneficio para la población es mínimo.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta supone mantener el paisaje urbano actualmente existente en este entorno, por lo que cabe considerar la actuación como neutra. En cuanto a la viabilidad ambiental, al suprimir la AP-5 se evita la demolición de la edificación existente y la consiguiente producción de residuos de construcción, por lo que su efecto es positivo.

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Página	5/9	


- c) Ocupación sostenible del suelo: la ordenación propuesta supone mantener un local comercial en el núcleo urbano, 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, salvo en lo referente a la valorización de residuos, cuyo efecto es positivo por evitar una demolición.
- e) Resiliencia: la actuación no tiene incidencia en esta materia.
- f) Viabilidad económica: la AP-5 es de iniciativa pública, por lo que su supresión evita a la Administración destinar fondos a ella. Dado el escaso beneficio que produce a la comunidad, su eliminación tiene un efecto positivo en este aspecto.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: la actuación tiene una mínima incidencia en esta materia, dada su magnitud. 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 actuación 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 la demolición de una porción de una edificación).
- b) Vincula los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturables: la supresión de la demolición de una porción de una edificación 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 innovación 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 innovación no genera plusvalías, toda vez que la edificación que ahora se propone mantener vale lo mismo que el coste de la expropiación de la misma y que le hubiera correspondido a sus propietarios, por lo que para ellos no hay plusvalía. En cambio, la Administración se ahorra los costes de la demolición y pavimentación de los terrenos, por lo que su efecto es positivo para la comunidad.
- e) En cuanto a los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades, accesibilidad universal y perspectiva de familia, la actuación no tiene incidencia.

3.2. Necesidad y conveniencia

Como se ha argumentado en apartados precedentes, con esta innovación 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 porción con uso comercial de 41 metros cuadrados construidos de una edificación destinada mayoritariamente a vivienda, posterior demolición de dicha porción y pavimentación de los terrenos resultantes). Por tanto, la supresión de esta actuación va a permitir

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk601tPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk601tPAergg=	Página	6/9	

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.

3.3. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

El estudio de ordenación tiene por objeto el cambio de uso de un terreno (con parte de un inmueble) de 41 metros cuadrados para su destino a uso residencial y compatibles, aunque en realidad se trata de un local comercial ya existente en un ámbito de suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística.

Al tratarse de un local comercial ya existente, la actuación 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 82.3 del RGL.

3.4. Justificación ambiental

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 nueva ordenación suprime la obligación de demoler y permite que la edificación se mantenga, los efectos ambientales (de poca entidad) que producía la ordenación anterior desaparecen.

Por lo tanto, la situación ambiental tras la actuación quedará igual que en la actualidad.

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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

Como ya se ha dicho anteriormente, la nueva ordenación no genera plusvalías, toda vez que la edificación que ahora se propone mantener vale igual que el coste de la expropiación de la misma, que es lo que le hubiera correspondido a sus propietarios, por lo que para ellos no hay plusvalía.


En cambio, la Administración se ahorra los costes de la demolición y pavimentación de los terrenos, por lo que su efecto es positivo para la comunidad.

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

Esta actuación se ha considerado de mejora urbana porque supone un incremento de edificabilidad con respecto a la ordenación del TRPGOU, debido a que éste consideraba el ámbito de la AP-5 como fuera de ordenación y contemplaba la supresión de la edificación, previa expropiación de la misma por aplicación de la legislación de suelo y valoraciones.

Sin embargo, ese incremento de edificabilidad (y de aprovechamiento urbanístico) es tan sólo teórico, puesto que el edificio ya existe en la realidad, es decir, que el aprovechamiento urbanístico que le correspondió a sus propietarios ya fue materializado en su día (con los deberes legalmente exigibles según la legislación de entonces).

Por lo tanto, en la práctica no hay incremento de edificabilidad ni de aprovechamiento urbanístico,

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg=	Página	7/9	

razón por la cual tampoco procede establecer cesiones de aprovechamiento ni el resto de deberes contemplado en los citados artículos, toda vez que la expropiación inherente a la AP-5 no se ha llevado a cabo.

5. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Como se ha mencionado anteriormente, la nueva ordenación no da lugar a actuaciones de transformación urbanística. Se trata de una mejora urbana teórica, que en la práctica no requiere ninguna intervención material ni jurídica puesto que se está suprimiendo una actuación (AP-5) del TRPGOU que no ha llegado a ejecutarse (ni se ha expropiado ni se ha demolido).

6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

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

a) En el artículo 7.10.2 "Nuevas alineaciones y apertura de viario":

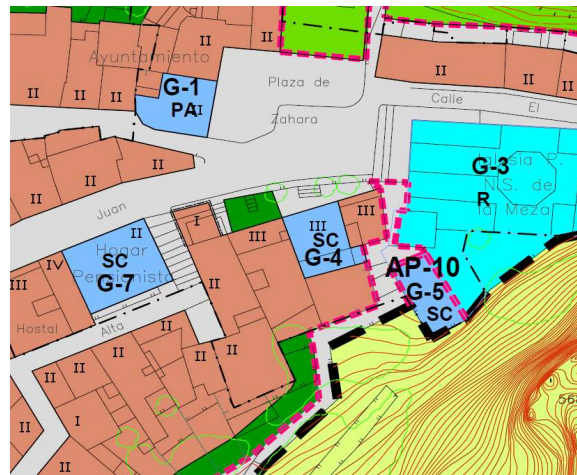
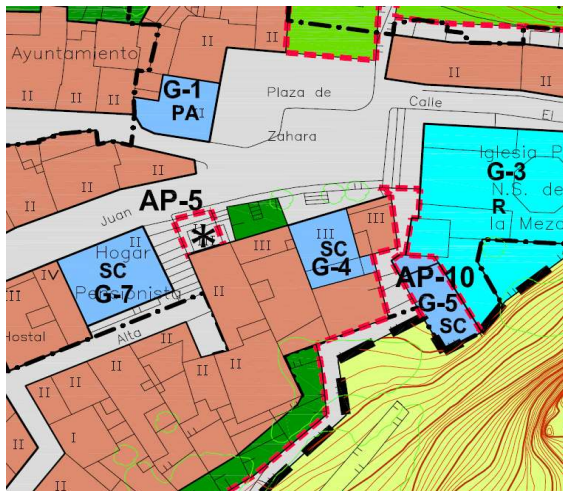
- En el apartado 1, suprimir la "AP-5 Supresión de edificación discordante en Plaza de Zahara".

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

- Suprimir la delimitación de la AP-5 (en línea discontinua roja).

- Suprimir el asterisco en dicha ubicación, que la identifica expresamente como "Edificios fuera de ordenación".

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



Villamartín, a 23 de octubre de 2023

El arquitecto,

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	8/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==			

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

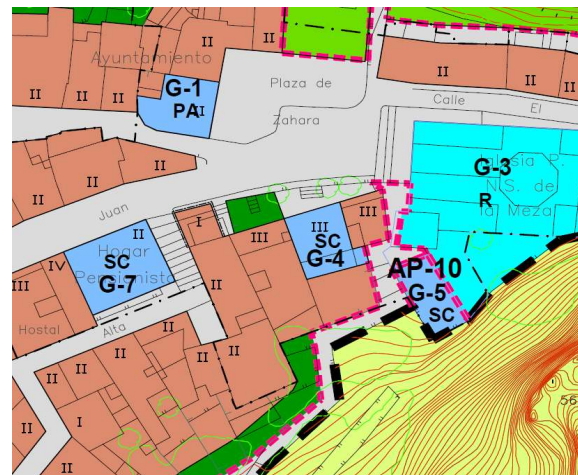
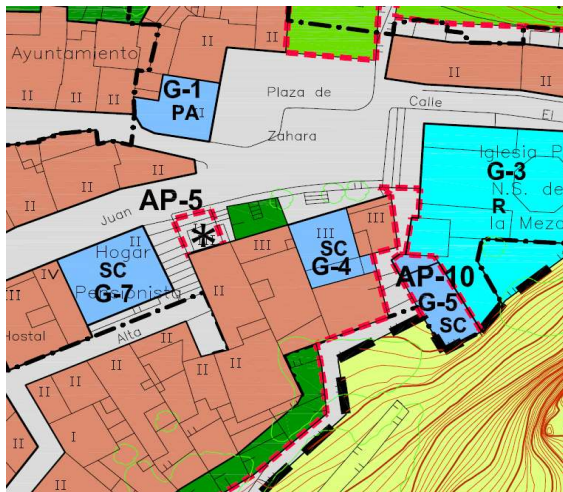
El presente Estudio de Ordenación "Supresión AP-5" del TRPGOU de Zahara tiene por objeto eliminar esta actuación puntual y su consideración como "edificio fuera de ordenación" para que no haya que demoler la edificación afectada. Con ello, no va a ser necesario llevar a cabo la expropiación de la propiedad afectada, ni demoler la edificación ni consecuentemente pavimentar los terrenos que hubieran quedado vacantes.

La edificación afectada quedará sujeta al cumplimiento de la ordenanza de Casco Antiguo, al igual que todas las edificaciones de esta zona.

En el artículo 7.10.2 "Nuevas alineaciones y apertura de viario", se cambia su redacción:

- En el apartado 1, se suprime la "AP-5 Supresión de edificación discordante en Plaza de Zahara".

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




2. Delimitación del ámbito afectado

El ámbito afectado se limita a la propia AP-5, que incluye una sola edificación situada en calle Alta, nº 1, que forma esquina con calle San Juan en su encuentro con la plaza del Rey, con referencia catastral 600529TF88690B0002TF.

3. Ámbitos de suspensión

No procede su delimitación, puesto que el edificio incluido en la AP-5 se encontraba fuera de ordenación y en este régimen sólo se permiten actuaciones de mantenimiento.

Código Seguro De Verificación	6PYKaVuMdEuk60ltPAergg==	Fecha	23/10/2023
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández		
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/6PYKaVuMdEuk60ltPAergg=		

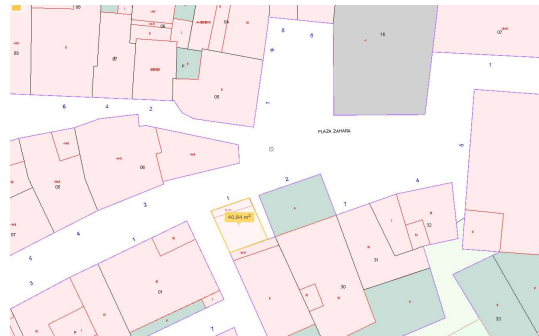
RA/043
Ntro. Exp.: 032/20

Estudio de Ordenación "Supresión AP-5" 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-5" del Texto Refundido del PGOU de Zahara es, como su propio nombre indica, la actuación puntual AP-5 en suelo urbano. Se localiza en la zona de ordenanza "Casco Antiguo", en la calle Ronda en su encuentro con la calle Alta y la Plaza del Rey. Constituye una porción de la parcela sita en calle Alta nº 1.

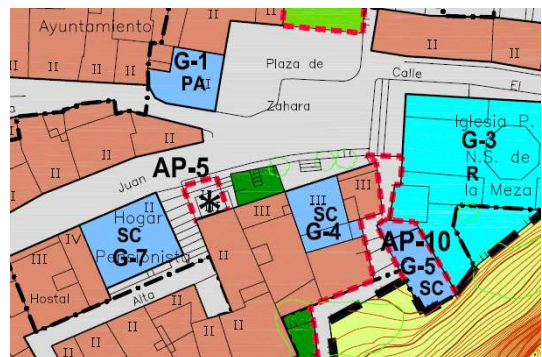
3. Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación

3.1. Objeto


El presente Estudio de Ordenación "Supresión AP-5" 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-5 tiene por objeto "supresión de edificación discordante en plaza de Zahara". Está referida a una porción del edificio situado en la calle Alta, nº 1, que forma esquina con calle San Juan en su encuentro con la plaza del Rey, cuya referencia catastral 600529TF88690B0002TF.



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). Además, está incluida en el Conjunto Histórico de Zahara de la Sierra y en el entorno del monumento "Iglesia de N.S^a. De la Mesa" con inscripción de carácter específico en el

Código Seguro De Verificación	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández	Página	1/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ=			

C.G.P.M.A. (Orden 22/07/2002).

Con este Estudio de Ordenación se pretende eliminar la AP-5 para mantener la edificación existente, asignándole la calificación de "Casco Antiguo", con limitación de la altura máxima a una planta y suprimiendo su consideración como "edificio fuera de ordenación".

3.3. Justificación

La ordenación actual del TRPGOU en el ámbito de la AP-5 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-5 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, puesto que lo impiden la rampa de acceso a la calle Alta y el espacio libre privado del edificio posterior. Tampoco es posible disponer en ella un espacio libre de uso público, debido a su pequeño tamaño (41 metros cuadrados de superficie). Por consiguiente, habría que destinarla a aparcamiento (dos 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 los edificios próximos. En la fotografía aérea puede apreciarse que estos volúmenes existían ya desde los años 70 del pasado siglo XX.



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-5, de forma que pueda mantenerse el edificio preexistente calificado con la ordenanza de "Casco Antiguo", limitando su altura máxima a una planta y con las condiciones de aplicación indicadas en los artículos 7.2.2 y 7.2.3.

Código Seguro De Verificación	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ=	Página	2/7	

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 porción con uso comercial de 41 metros cuadrados construidos de una edificación destinada mayoritariamente a vivienda, posterior demolición de dicha porción 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.

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 porción de edificación 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-5 se evita la demolición de la edificación existente y la consiguiente producción de residuos de construcción, por lo que su efecto es positivo.

Código Seguro De Verificación	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ=	Página	3/7	

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 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 porción de una edificación 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-5 se suprime la calificación como uso viario de los terrenos de su ámbito. Sin embargo, la ampliación de viario contemplada en la AP-5 no sirve para mejorar la circulación, puesto que lo impiden la rampa de acceso a la calle Alta y el espacio libre privado del edificio posterior. Por consiguiente, habría que destinarla a aparcamiento (dos plazas para turismos) en una zona que actualmente tiene limitado el tráfico rodado. Así que esta supresión no tiene en realidad incidencia en el reparto entre vehículo público y privado, por lo que la aplicación de este indicador no procede.

Código Seguro De Verificación	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ=	Página	4/7	

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 porción de edificio ya existente está destinado actualmente al uso comercial (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

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.

Código Seguro De Verificación	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ=	Página	5/7	

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 41 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, como además se trata de una zona que hoy día tiene limitación del tráfico rodado, 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. 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

Código Seguro De Verificación	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ=	Página	6/7	

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.


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	y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Fecha	23/10/2023	
Firmado Por	Ricardo José Aguiar Hernández			
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/y6p4mltwANhXQN596A1AwQ==	Página	7/7	



Expediente nº: 0359/2021

Procedimiento: MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA AP-5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ANUNCIO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LA AP-5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ZAHARA (EXP. 2021/0359).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 14 de febrero de 2024, adoptó en el punto cuarto 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-5.

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

SANTIAGO GALVÁN GÓMEZ (1 de 1)
ALCALDE

Fecha Firma: 12/04/2024

HASH: 9b058ade6762c16be69c6f196d0189e



Ref.: PLC/SAG - Prevención y Control Ambiental -C/CA/103/23

Ayuntamiento de Zahara

Asunto: Consulta de no necesidad de EAE relativo al Estudio de Ordenación "Supresión AP-5" del Texto Refundido del PGOU de Zahara.

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

En relación con su oficio de fecha 20 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 "Supresión AP-5" 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	22/12/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmGC5NSMN3XXCSKPP7UB7KK98EN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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.: 032/20
Ntra. Ref.: REIS-4879 23-CA-URB-005
Asunto: Solicitud de informe sobre Estudio de Ordenación “Supresión AP-5” del Texto Refundido del PGOU de Zahara

En contestación a su solicitud de fecha 20/11/2023, 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 “Supresión AP-5 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, incluso favorece positivamente algunos de los indicadores establecidos al consolidar realidades existentes.

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:VH5DPPCGC62TT5W2XTQPJPWMP7GBSE. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ	FECHA	12/12/2023
ID. FIRMA	VH5DPPCGC62TT5W2XTQPJPWMP7GBSE	PÁGINA	1/1
