

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE R-4 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZAHARA (CÁDIZ).**

**N.º Expediente: EAE S-21/2021**

**0. PREÁMBULO**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo.

Es por ello que en la documentación pública de la tramitación se hará referencia a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental entendiéndose el régimen transitorio establecido en la disposición segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y la tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía siendo el articulado del documento el anterior a la modificación de esta última.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 12 del Decreto 10/2022, de 26 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, correspondientes a las materias de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 1/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz ejercerá las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Por otro lado, advertimos de los plazos tanto de la entrega de la documentación tras la aprobación provisional como la vigencia una vez resuelta la declaración o el informe atendiendo a que:

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su artículo 22.d) marca:

“Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.”

En ese sentido, se indica a los promotores en el sentido de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

En otro sentido, tenemos que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

- A tenor de lo establecido en el artículo 5.2.e) de la Ley de Evaluación Ambiental, podemos definir el Informe Ambiental Estratégico como el “informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación estratégica simplificada”. Culmina así el procedimiento de evaluación ambiental, que pretende introducir la variable ambiental en el procedimiento de toma de decisiones desde un enfoque preventivo y participativo.
- La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar al Informe Ambiental Estratégico de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.
- Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.
- Respecto de los instrumentos de planeamiento suspendidos parcialmente o totalmente por deficiencias sustanciales a subsanar, el transcurso del plazo de dos años, prorrogable otros dos, desde su publicación sin la aprobación del plan, obliga a reiniciar el procedimiento ante la administración ambiental.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 2/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 1. OBJETO.

La redacción del Plan Parcial viene justificada por la necesidad del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra de completar la ordenación del Plan Parcial del Peñón de la Horca, en los terrenos situados alrededor del campo de fútbol y dotar de suelo para viviendas de promoción pública; así como dar solución a un problema derivado de la preexistencia de una urbanización semiconsolidada, algunas construcciones existentes fuera de ordenación y una vía pecuaria en proceso de desafectación.

La ordenación tiene los siguientes objetivos:

- Resolver, en consonancia con el PGOU, los criterios y objetivos marcados en él.
- Servir para mejorar las necesidades municipales, aporta una mejora en la morfología de la zona.
- Reducir los impactos visuales en general y propone soluciones tipológicas acordes con el núcleo urbano .
- Mejor ubicación de las zonas verdes, más centrada y topografía menos abrupta, lo cual permitirá cumplir mejor su función como Espacio Libre de Uso y Domino Público.
- Nueva ubicación de los equipamientos que sirvan como espacio de transición entre la zona más residencial y la productiva.

El ámbito del sector R-4 está perfectamente delimitado por el propio TRPGOU y su superficie asciende a aproximadamente a 1,16 Ha; concretamente a 11.589,53 m<sup>2</sup>. Para ello, se ha realizado un levantamiento topográfico con la definición necesaria para el objeto de este Plan Parcial.

El área de actuación supone la extensión de los suelos colindantes formados por la prolongación de la Calle Camino de Algodonales (urbano directo), la UE-1, el sector I-2 y el R-1. Asimismo, linda al sur y al oeste con suelo no urbanizable; ocupando pues una situación de borde respecto a núcleo urbano.



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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 3/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

- Primero.-** La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.
- Segundo.-** De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Los artículos 38 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.
- Tercero.-** El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en artículo 10.10 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.
- Cuarto.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5.l) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto; así como el el Decreto 300/2020, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul competente por razón del territorio.
- Quinto.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 24 de enero de 2022 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE R-4, en el término municipal de Zahara.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 4/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### 3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 1 de diciembre de 2021 tiene entrada en la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE R-4 formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Zahara, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 19 de enero de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada tras requerimiento de subsanación en fecha 28 de diciembre de 2021.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se somete el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo del presente Informe Ambiental:

<b>Consultas efectuadas</b>		<b>Fecha de consulta</b>	<b>Fecha de respuesta</b>
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		19/01/2022	08/08/2022
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Vivienda)		19/01/2022	19/04/2022
AGADEN		19/01/2022	-
Ecologistas en Acción		19/01/2022	-
D.T. Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Cádiz	Sv. Gestión del Medio Natural	19/01/2022	-
	Espacios Naturales Protegidos	19/01/2022	10/03/2022
	Departamento de Vías Pecuarias	19/01/2022	-

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

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

La redacción del Plan Parcial viene justificada por la necesidad del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra de completar la ordenación detallada del sector de Suelo Urbanizable R-4, perteneciente al ÁREA DE REPARTO Z-1, de la localidad de Zahara de la Sierra (Cádiz), Plan General de Ordenación Urbanística cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente con fecha 24/02/2009 por la CPOTU de Cádiz y publicado en el BOP del 4 de agosto de 2009, en los terrenos situados alrededor del campo de fútbol y dotar de suelo para viviendas de promoción pública; así como dar solución a un problema derivado de la preexistencia de una urbanización semiconsolidada, algunas construcciones existentes fuera de ordenación y una vía pecuaria en

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 5/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

proceso de desafectación.

La ordenación tiene los siguientes objetivos:

- Resolver, en consonancia con el PGOU, los criterios y objetivos marcados en él.
- Servir para mejorar las necesidades municipales, aporta una mejora en la morfología de la zona.
- Reducir los impactos visuales en general y propone soluciones tipológicas acordes con el núcleo urbano .
- Mejor ubicación de las zonas verdes, más centrada y topografía menos abrupta, lo cual permitirá cumplir mejor su función como Espacio Libre de Uso y Domino Público.
- Nueva ubicación de los equipamientos que sirvan como espacio de transición entre la zona más residencial y la productiva.

El ámbito del sector R-4 está perfectamente delimitado por el propio TRPGOU y su superficie asciende a aproximadamente a 1,16 Ha; concretamente a 11.589,53 m<sup>2</sup>. Para ello, se ha realizado un levantamiento topográfico con la definición necesaria para el objeto de este Plan Parcial.

El área de actuación supone la extensión de los suelos colindantes formados por la prolongación de la Calle Camino de Algodonales (urbano directo), la UE-1, el sector I-2 y el R-1. Asimismo, linda al sur y al oeste con suelo no urbanizable; ocupando pues una situación de borde respecto a núcleo urbano.



#### 4.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Se desarrollan 3 alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables para su análisis. En este sentido y teniendo como punto de partida los objetivos perseguidos, que fundamentalmente se centran en acercar al ciudadano medio de la población la posibilidad de adquirir parcelas residenciales a un precio

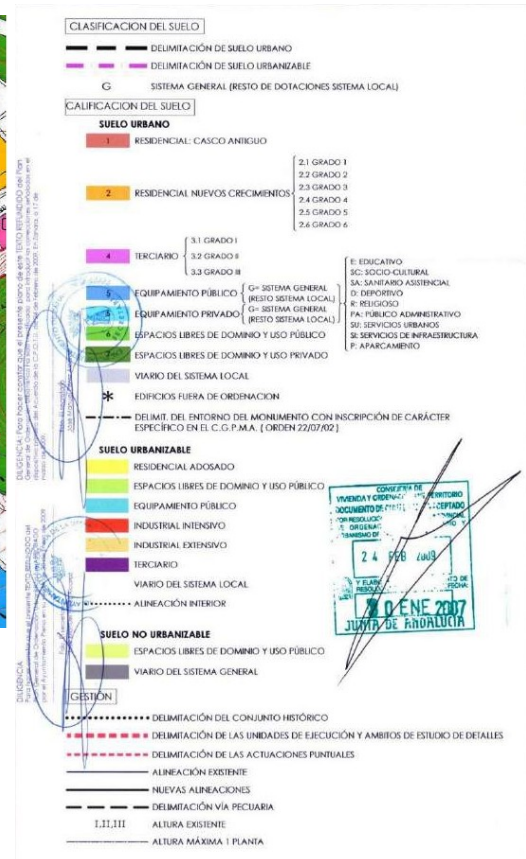
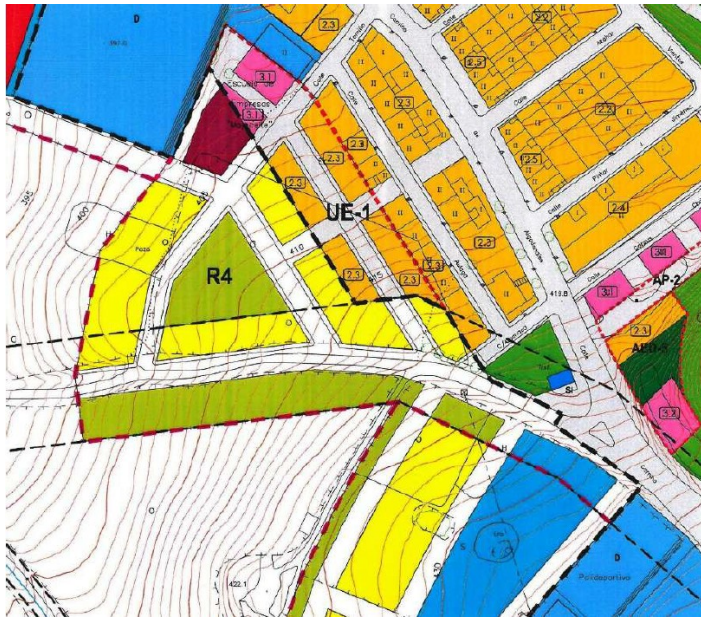
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 6/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

moderado y con una edificabilidad acorde con la demanda; se consideran las siguientes alternativas razonables, técnicamente y ambientalmente viables:

**ALTERNATIVA 1: Ordenación detallada original del PGOU**

Según el PGOU, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente con fecha 24/02/2009 por la CPOTU de Cádiz y publicado en el BOP del 4 de agosto de 2009, se establece una ordenación detallada para un ámbito de 11.589,53 m<sup>2</sup> denominado SECTOR R-4.



A continuación, un cuadro resumen con las principales determinaciones del TRPGOU y las del Plan Parcial.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 7/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

5.3.4. Sector R4

1. CONDICIONES GENERALES

Clase y categoría: suelo urbanizable sectorizado  
 Superficie global aproximada: 1,16 Ha  
 Uso global característico: Residencial  
 Usos compatibles: Terciario.  
 Aprovechamiento medio: AM = 0,48653  
 Área de reparto Z-1.  
 Iniciativa: pública.  
 Edificabilidad bruta máxima = 0,50  
 Aprovechamiento objetivo = 5.586 m<sup>2</sup>tuc  
 Aprovechamiento subjetivo = 5.075 m<sup>2</sup>tuc  
 Cesión al Ayuntamiento = 564 m<sup>2</sup>tuc  
 Exceso o defecto de aprovechamiento objetivo = -53 m<sup>2</sup>tuc  
 Edificabilidad mínima de VPO = 2.060 m<sup>2</sup>t



2. OBJETIVOS

- Completar la ordenación del Plan Parcial Peñón de la Horca, en los terrenos situados alrededor del campo de fútbol.
- Dotar de suelo para viviendas de promoción pública.

3. RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Espacios libres: no será inferior al 10% de la superficie total ni a 18 m<sup>2</sup> por vivienda ó por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.  
 Equipamiento público: no será inferior a 12 m<sup>2</sup> por vivienda  
 La superficie total destinada a dotación para espacios libres y equipamientos públicos no será inferior a 30 m<sup>2</sup> por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.  
 Reserva de plazas de aparcamientos:  
 - Públicos: 33.  
 - Privados: 66.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Uso característico: residencial.  
 Tipología: vivienda unifamiliar adosada. Se admiten viviendas bifamiliares y plurifamiliares en parcelas mayores de 80 metros cuadrados en tipos edificatorios tradicionales.  
 Superficie total de viano (no vinculante): 4.400 m<sup>2</sup>.  
 Densidad máxima: 40 viv/Ha. No obstante, la YPO sometida a regímenes especiales computará a

que el presente documento de TEXTO REFUNDIDO (Plan General de Ordenación Urbanística) del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, fue APROBADO por el Ayuntamiento de Zahara de la Sierra el día 30 ENERO 2009.



ALTERNATIVA 2: Ordenación de abril de 2016

Se incorporan los objetivos del plan parcial, plano esquemático de la ordenación y fichas detalladas, todo ello incorporado en el RESUMEN EJECUTIVO del citado documento.

*“Es objeto del presente PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, establecer la ORDENACIÓN DETALLADA conforme al artículo 13 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; del sector de Suelo Urbanizable R-4, perteneciente al ÁREA DE REPARTO Z-1, de la localidad de Zahara de la Sierra (Cádiz), Plan General de Ordenación Urbanística cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente con fecha 24/02/2009 por la CPOTU de Cádiz y publicado en el BOP del 4 de agosto de 2009.*

Además de ello, se justificará que se cumplen los estándares legales vigentes, es decir:

- CUMPLIMIENTO de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de la Ley 2/2012 que modifica parte de su contenido (en adelante, LOUA).
- CUMPLIMIENTO del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, de 23 de junio (en adelante, RP) y Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, RGU).

*La redacción del siguiente Plan Parcial viene justificada por la necesidad del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra de completar la ordenación del Plan Parcial del Peñón de la Horca, en los terrenos situados alrededor del campo de fútbol y dotar de suelo para viviendas de promoción pública; así como dar solución a un problema derivado de la preexistencia de una urbanización semiconsolidada, algunas construcciones existentes fuera de ordenación y una vía pecuaria en proceso de desafectación.*

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 8/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

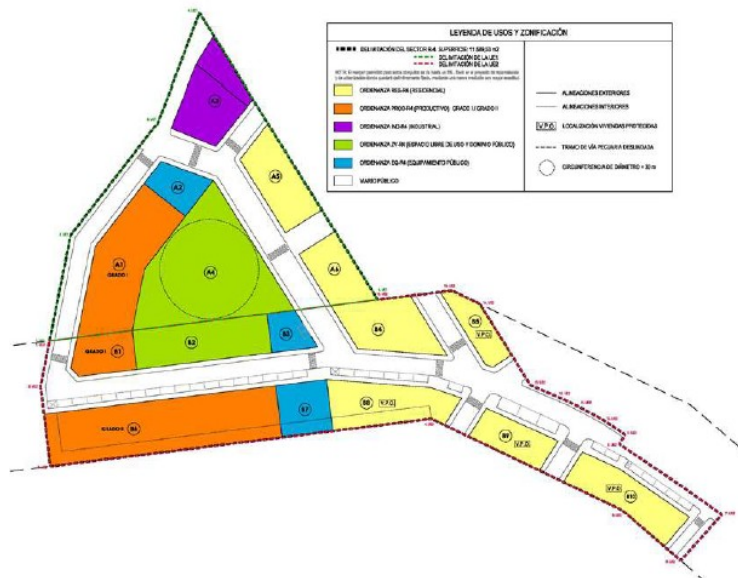
La ordenación trata de resolver, en consonancia con el PGOU, los criterios y objetivos marcados en él. Por tanto, además de servir para mejorar las necesidades municipales, aporta una mejora en la morfología de la zona, reduce los impactos visuales en general y propone soluciones tipológicas acordes con el núcleo urbano. En este sentido, la nueva ordenación planteada propone un viario perimetral que permite la accesibilidad a algunas de las parcelas de uso productivo por la cota más baja, y dando la espalda a la zona residencial, de tal forma que se minimizan los posibles impactos derivados de la actividad (circulación de vehículos semipesados, carga y descarga, ruidos, etc.). El hecho de que el viario sea colindante con el suelo no urbanizable evitará igualmente los riesgos a los que nos exponíamos anteriormente en cuanto a la aparición de fachadas traseras, normalmente problemáticas desde el punto de vista del impacto visual.

En cuanto a la zona verde, se ha cambiado de posición con respecto a la original hacia una mejor ubicación, más centrada y topografía menos abrupta, lo cual permitirá cumplir mejor su función como Espacio Libre de Uso y Dominio Público.

La nueva ubicación de los equipamientos cumple una doble función, que mejora también a lo propuesto en la anterior ordenación:

- Por un lado, dichos equipamientos nos servirán como espacio de transición entre la zona más residencial y la productiva ocupando lugares estratégicos, algunos de ellos en esquina. Con esta medida, y la nueva posición de los Espacios Libres, permitimos que sea la Administración Local la que pueda ejercer el control, a través del propio diseño de los equipamientos y de las zonas verdes, a fin de minimizar los posibles inconvenientes que pudieran surgir por la convivencia de usos diferentes en un ámbito de reducidas dimensiones.
- Por otro lado, y una vez que el desarrollo del sector se ha delimitado en dos Unidades de Ejecución, permitimos cumplir con los estándares necesarios para el justo reparto de beneficios y cargas para cada una de las dos Unidades por separado.

Por lo demás, la ordenación propuesta, así como las ordenanzas específicas de este PPO cumplen con las expectativas de la Entidad Municipal en cuanto a las necesidades detectadas y funcionalidad.”



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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 9/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Los equipamientos proyectados cumplen su función dotacional tanto por su extensión, como por la localización e idoneidad dentro del sector.

Se adjuntan los cuadros resumen, por usos, de cada una de las unidades de ejecución así como del sector completo.

**CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UE 1**

USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	729,61	15,13%	1276,82	1276,82	1149,14
RESIDENCIAL	646,18	13,40%	1098,51	1098,51	988,66
INDUSTRIAL	433,19	8,98%	541,49	541,49	389,87
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>1808,98</b>	<b>37,51%</b>	<b>2916,81</b>	<b>2916,81</b>	<b>2527,67</b>
EQUIPAMIENTO	177,67	3,68%	355,34	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	1190,24	24,68%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>1367,91</b>	<b>28,36%</b>	<b>355,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	1645,98	34,13%	0,00	0,00	0,00
<b>USO VIARIO</b>	<b>1645,98</b>	<b>34,13%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES UE-1</b>	<b>4822,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>3272,15</b>	<b>2916,81</b>	<b>2527,67</b>

**CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UE 2**

USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	1339,36	19,79%	1065,22	1065,22	958,69
RESIDENCIAL	1695,44	25,06%	2882,25	2882,25	2099,64
INDUSTRIAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>3034,80</b>	<b>44,85%</b>	<b>3947,47</b>	<b>3947,47</b>	<b>3058,33</b>
EQUIPAMIENTO	378,99	5,60%	757,98	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	489,86	7,24%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>868,85</b>	<b>12,84%</b>	<b>757,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	2863,01	42,31%	0,00	0,00	0,00
<b>USO VIARIO</b>	<b>2863,01</b>	<b>42,31%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES UE-2</b>	<b>6766,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>4705,45</b>	<b>3947,47</b>	<b>3058,33</b>

**CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN COMPLETA**

USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	2068,97	0,18	2342,04	2342,04	2107,83
RESIDENCIAL	2341,62	0,20	3980,75	3980,75	3088,30
INDUSTRIAL	433,19	0,04	541,49	541,49	389,87
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>4843,78</b>	<b>41,79%</b>	<b>6864,28</b>	<b>6864,28</b>	<b>5586,00</b>
EQUIPAMIENTO	556,66	0,05	1113,32	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	1680,10	0,14	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>2236,76</b>	<b>19,30%</b>	<b>1113,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	4508,99	0,39	0,00	0,00	0,00
<b>USO VIARIO</b>	<b>4508,99</b>	<b>38,91%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES</b>	<b>11589,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>7977,60</b>	<b>6864,28</b>	<b>5586,00</b>

**ALTERNATIVA 3: Borrador del Plan de mayo de 2021**

Los cambios realizados respecto a la ordenación de 2016 son:

- La anterior manzana B10, de 398,60 m2 y de uso residencial VPO: Pasa a ser equipamiento, dándole continuidad al equipamiento propuesto en el sector colindante R-1. Pasa a llamarse B9.
- La anterior manzana B9, de 245,16 m2 y de uso residencial, RESR4 y protección oficial: Sigue igual, sólo cambia de denominación.  
Pasa a llamarse B8.
- La anterior manzana B7, de 244,58 m2 y uso equipamiento: Pasa a ser de uso residencial, RES-R4 y de protección oficial, uniéndose a la anterior manzana B8, de 450,03 m2, que también era de uso residencial VPO. Ahora forman una única manzana que pasa a llamarse B7, residencial RES-R4, protección oficial y 694,61 m2.

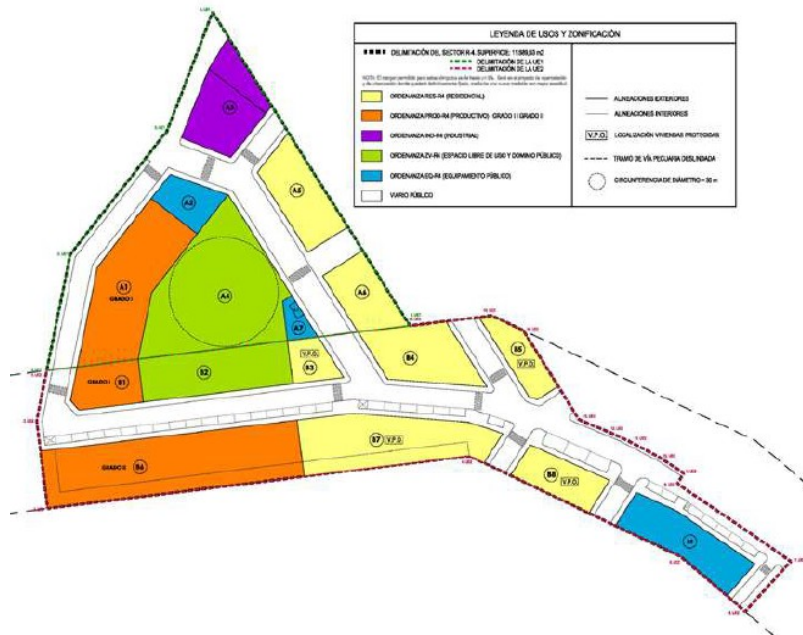
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

- La anterior manzana B3, de 134,41 m<sup>2</sup> y uso equipamiento: Pasa a ser de uso residencial, RES-R4, y de protección oficial.
- Nueva manzana A7, de 67,41 m<sup>2</sup>, de uso equipamiento: Se genera una nueva manzana de equipamiento que albergará al CT. La creación de esta pequeña manzana supone una mínima reducción de la manzana A4, de zona verde ZV-R4, sin que ello afecte al cumplimiento de los requisitos exigibles.

La ubicación de esta nueva zona para equipamiento fuera de los límites de la vía pecuaria es crucial, puesto que facilita la ejecución y desarrollo tanto de este sector como el de la unidad de ejecución de suelo urbano consolidado (conocida como UE-1) que es colindante con nuestro sector.

Aunque esencialmente esta ordenación es muy parecida a la de abril de 2016, podemos afirmar que la mejora debido a la reubicación más lógica de los usos al mismo tiempo que facilita la gestión del sector debido a que el transformador aparece ubicado fuera de la vía pecuaria. Además, incrementamos el porcentaje de cesiones de un 19,30% a un 19,47%.

Queda la nueva ordenación de la siguiente forma:



Se adjuntan los cuadros resumen, por usos, de cada una de las unidades de ejecución así como del sector completo.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 11/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UE 1					
USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	729,61	15,13%	1276,82	1276,82	1149,14
RESIDENCIAL	646,18	13,40%	1098,51	1098,51	988,66
INDUSTRIAL	433,19	8,98%	541,49	541,49	389,87
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>1808,98</b>	<b>37,51%</b>	<b>2916,81</b>	<b>2916,81</b>	<b>2527,67</b>
EQUIPAMIENTO	245,08	5,08%	490,16	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	1122,83	23,28%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>1367,91</b>	<b>28,36%</b>	<b>490,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	1645,98	34,13%	0,00	0,00	0,00
<b>USO VIARIO</b>	<b>1645,98</b>	<b>34,13%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES UE-1</b>	<b>4822,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>3406,97</b>	<b>2916,81</b>	<b>2527,67</b>

CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. UE 2					
USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	1339,36	19,79%	1065,22	1065,22	958,69
RESIDENCIAL	1675,83	24,77%	2848,91	2848,91	2077,14
INDUSTRIAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>3015,19</b>	<b>44,56%</b>	<b>3914,13</b>	<b>3914,13</b>	<b>3035,83</b>
EQUIPAMIENTO	398,60	5,89%	797,20	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	489,86	7,24%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>888,46</b>	<b>13,13%</b>	<b>797,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	2863,01	42,31%	0,00	0,00	0,00
<b>USO VIARIO</b>	<b>2863,01</b>	<b>42,31%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES UE-2</b>	<b>6766,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>4711,33</b>	<b>3914,13</b>	<b>3035,83</b>

CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN COMPLETA					
USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	2068,97	17,85%	2342,04	2342,04	2107,83
RESIDENCIAL	2322,01	20,04%	3947,42	3947,42	3065,80
INDUSTRIAL	433,19	3,74%	541,49	541,49	389,87
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>4824,17</b>	<b>41,63%</b>	<b>6830,94</b>	<b>6830,94</b>	<b>5563,50</b>
EQUIPAMIENTO	643,68	5,55%	1287,36	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	1612,69	13,92%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>2256,37</b>	<b>19,47%</b>	<b>1287,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	4508,99	38,91%	0,00	0,00	0,00
<b>USO VIARIO</b>	<b>4508,99</b>	<b>38,91%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES</b>	<b>11589,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>8118,30</b>	<b>6830,94</b>	<b>5563,50</b>

En todas las alternativas, está justificado el cumplimiento de las reservas mínimas de dotaciones según el RP y el propio PGOU.

Las principales diferencias entre las alternativas consideradas se basan cambios de uso de determinadas parcelas:

ALTERNATIVA 1

USOS	SUELO (ha)
RESIDENCIAL	0,32
INDUSTRIAL	0,04
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>0,36</b>
EQUIPAMIENTO	0,04
ESPACIOS LIBRES	0,31
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>0,35</b>
VIARIO	0,44
<b>USO VIARIO</b>	<b>0,44</b>
<b>TOTALES</b>	<b>1,15</b>

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

ALTERNATIVA 2

CUANTIFICACIÓN POR USOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN COMPLETA					
USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	2068,97	0,18	2342,04	2342,04	2107,83
RESIDENCIAL	2341,62	0,20	3980,75	3980,75	3088,30
INDUSTRIAL	433,19	0,04	541,49	541,49	389,87
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>4843,78</b>	<b>41,79%</b>	<b>6864,28</b>	<b>6864,28</b>	<b>5586,00</b>
EQUIPAMIENTO	556,66	0,05	1113,32	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	1680,10	0,14	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>2236,76</b>	<b>19,30%</b>	<b>1113,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	4508,99	0,39	0,00	0,00	0,00
USO VIARIO	4508,99	38,91%	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>11589,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>7977,60</b>	<b>6864,28</b>	<b>5586,00</b>

ALTERNATIVA 3

CUANTIFICACIÓN POR USO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN COMPLETA					
USOS	SUELO (m2s)	Porcentaje (%)	Edificabilidad m2 techo U. REAL	Edificabilidad lucrativa m2 t	Aprovecham. m2 techo U.C.
PRODUCTIVO	2068,97	17,85%	2342,04	2342,04	2107,83
RESIDENCIAL	2322,01	20,04%	3947,42	3947,42	3085,80
INDUSTRIAL	433,19	3,74%	541,49	541,49	389,87
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>4824,17</b>	<b>41,63%</b>	<b>6830,94</b>	<b>6830,94</b>	<b>5563,50</b>
EQUIPAMIENTO	643,68	5,55%	1287,36	0,00	0,00
ESPACIOS LIBRES	1612,69	13,92%	0,00	0,00	0,00
<b>USOS DOTACIONALES</b>	<b>2256,37</b>	<b>19,47%</b>	<b>1287,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VIARIO	4508,99	38,91%	0,00	0,00	0,00
USO VIARIO	4508,99	38,91%	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>11589,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>8118,30</b>	<b>6830,94</b>	<b>5563,50</b>

Comparativa ambiental de las alternativas planteadas:

	ALTERNATIVA 1: Ordenación detallada original del PGOU	ALTERNATIVA 2: Ordenación propuesta de abril de 2016	ALTERNATIVA 3: Ordenación propuesta de mayo de 2021
<i>Zona residencial</i>	Las manzanas residenciales están más repartidas en el sector.	Las manzanas residenciales se ubican y organizan en las cotas más altas (zona Este) de forma que integran mejor en la estructura urbana.	Respecto a la alternativa 2, se intercambia la manzana B10 por el uso de equipamiento y la B3 pasa a ser residencial. Así se integra mejor la manzana B10 con los sectores colindantes.
<i>Zona productiva</i>	No se planifican espacios productivos, tan sólo el uso industrial en la esquina norte.	Se planifican usos productivos además del uso industrial y éstos se ubican en la parte más baja (zona Oeste)	Se mantiene la ubicación y superficies de la alternativa 2.
<i>Zonas verdes</i>	Se ubican más repartidas en el sector y en gran parte colindantes con suelo no urbanizable.	Se ubican en una zona más centrada y con topografía menos abrupta, lo cual permitirá cumplir mejor su función como Espacio Libre de Uso y Dominio Público	Se incrementan los usos dotacionales de un 19,30 a un 19,47%.

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

	<b>ALTERNATIVA 1: Ordenación detallada original del PGOU</b>	<b>ALTERNATIVA 2: Ordenación propuesta de abril de 2016</b>	<b>ALTERNATIVA 3: Ordenación propuesta de mayo de 2021</b>
<i>Equipamientos</i>	Los equipamientos se localizan exclusivamente en la manzana denominada B10 en las ordenaciones posteriores.	Se sitúan como zona de transición entre la zona más residencial y la productiva ocupando lugares estratégicos y próximos a las zonas verdes. Se incrementa la superficie de equipamientos.	Se incrementan los usos dotacionales de un 19,30 a un 19,47%. <i>Se saca el Centro de Transformación de la zona de afección de la vía pecuaria y se sitúa en la manzana A7.</i> Respecto a la alternativa 2, se intercambia la manzana B10 por el uso de equipamiento y la B3 pasa a ser residencial. Así se integra mejor la manzana B10 con los sectores colindantes.
<i>Viarío</i>		Se mejora la propuesta de estructura viaria de forma que se permita la accesibilidad a algunas de las parcelas de uso productivo por la cota más baja, y dando la espalda a la zona residencial, de tal forma que se minimizan los posibles impactos derivados de la actividad (circulación de vehículos semipesados, carg y descarga, ruidos, etc)	Se mantiene la estructura de la alternativa 2.

*Comparativa de las diferentes alternativas consideradas*

Estudiando cada uno de los argumentos anteriores, y teniendo en cuenta los criterios ambientales y sociales, observamos que la ALTERNATIVA 3 O ALTERNATIVA DEFINITIVA es la que mejor se adapta al medio debido y conlleva una menor afección ambiental, generando un mayor beneficio a la población.

## **5. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE R-4.

### **5.1. EN MATERIA DE VIVIENDA**

Con fecha 19 de abril de 2022 se emite informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente informe ambiental estratégico:

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 14/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## CONCLUSIÓN:

La documentación presentada para la Evaluación ambiental estratégica relativa al LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SECTORES R1 Y R2” DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ZAHARA Y DEL DOCUMENTO DE SU ADAPTACIÓN A LA LOUA, se concreta a nivel de Avance y con distintas alternativas de ordenación. En consecuencia, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la ordenación del Sector, no procede emitir un informe en materia de vivienda.

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

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

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

Para ello, entre otras determinaciones, deberá establecer, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada uno de los sectores con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones de vivienda protegida y Definición de los distintos porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

## 5.2. EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.

Con fecha 8 de agosto de 2022 se emite informe de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente informe ambiental estratégico:

### INFORME:

El ámbito del presente Plan Parcial abarca una superficie de 11.589,53 m<sup>2</sup>. Este sector, al noroeste del núcleo urbano de Zahara de la sierra, no afecta al Conjunto Histórico, ya que se encuentra en su totalidad fuera de su delimitación, ni a ningún otro BIC.

Consultada la base de datos del patrimonio arqueológico de esta Delegación Territorial, se comprueba que en la zona de actuación no consta la existencia de yacimiento arqueológico ni ningún otro bien del Patrimonio Histórico. Aunque esta zona carece de estudios sistemáticos de investigación, por lo que podrían existir yacimientos arqueológicos desconocidos.

Sí se tiene constancia de yacimientos próximos a la zona de intervención, como son los yacimientos delimitados Olivar de los Tardíos y Las Peñas.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 15/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Por lo anteriormente expuesto, se considera necesario establecer cautelas arqueológicas consistentes en control arqueológico de movimientos de tierra, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

#### CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa favorablemente el documento de Modificación del PGOU en el ámbito de la Puntilla, del término municipal de El Puerto de Santa María, condicionado a la realización de la Actividad Arqueológica Preventiva de control de movimientos de tierra durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.

La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.

### 5.3. EN MATERIA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Con fecha 10 de marzo 2022 se emite informe del Parque Natural Sierra de Grazalema, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las principales determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente informe ambiental estratégico:

#### CONCLUSIÓN

En base a lo anterior, sin perjuicio de lo que establezca en materia urbanística el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, a los solos efectos ambientales informamos FAVORABLEMENTE, el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 del TR del PGOU de Zahara de la Sierra, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Plan General, el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA), en las que se recoge, entre otras, las siguientes medidas de corrección de impactos para el suelo Urbanizable:

- Las construcciones de nueva implantación se situaran en los lugares de menor impacto paisajístico.
- Se incorporaran las características tipológicas del entorno.
- Los complejos deportivos y recreativos requerirán ser evaluadas por el correspondiente Procedimiento de Prevención Ambiental.
- Las especies utilizadas en forestaciones serán en todo caso autóctonas.
- Hasta que no se resuelvan los trazados alternativos a las vías pecuarias afectados por la propuesta de planeamiento, se mantendrán sin desarrollar los suelos que se superponen a vías pecuarias.
- El plan parcial contara con una evaluación de las demandas de agua asignables a los crecimientos previstos y su repercusión sobre las fuentes de abastecimiento disponibles.
- Los nuevos desarrollos urbanos contarán con redes de abastecimiento con capacidad de atender homogéneamente a las distintas áreas de crecimiento y dispondrán de redes separativas de aguas

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 16/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

pluviales y residuales.

#### 5.4. EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS

En fecha 19 de enero de 2022 se solicitó informe al Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, correspondiente al trámite de consultas contemplado en el artículo 38.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, no habiéndose obtenido respuesta a fecha de emisión del presente Documento de Alcance.

En el artículo 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía se expone que:

1. Iniciado el trámite de redacción del respectivo Planeamiento Urbanístico General, la Administración actuante recabará obligatoriamente información a la Consejería de Medio Ambiente sobre la situación de las vías pecuarias existentes en el perímetro a ordenar, el cual deberá evacuarse en el plazo máximo de un mes. De constar en el mencionado informe la existencia de vías pecuarias, el mantenimiento de su trazado actual o la alternativa al mismo deberá incluirse en el Planeamiento Urbanístico General así como en el Estudio de Impacto Ambiental exigible, en su caso, a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

2. Con carácter previo a la aprobación inicial del plan se solicitará a la Consejería de Medio Ambiente que informe sobre las posibles modificaciones de trazado propuestas sin perjuicio del resultado del procedimiento de evaluación de impacto ambiental. El citado informe deberá evacuarse en el plazo máximo de un mes.”

Se procederá a emitirse el presente Informe Ambiental Estratégico por esta Delegación Territorial sin el informe solicitado en materia de Vías Pecuarias. No obstante si desde la notificación del Informe Ambiental Estratégico al promotor hasta la aprobación inicial del Plan se emitiera el informe solicitado en materia de Vías Pecuarias, éste tendrá carácter vinculante, y le será remitido mediante oficio al Ayuntamiento promotor de la Innovación para que sea tenido en cuenta en la redacción del Documento de Planeamiento previo a la Aprobación Inicial de los mismos. En caso contrario, deberá solicitarse **informe sectorial en materia de Vías Pecuarias** referido en el artículo 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, **previo a la aprobación inicial del documento de planeamiento** a solicitud del organismo competente en su tramitación.

#### 5.5. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD AGUAS.

Se recuerda que deberá solicitarse informe sectorial preceptivo y vinculante en materia de aguas referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido tras la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación. Además, cuando se solicite informe en materia de aguas, para la emisión de dicho informe la Administración Hidráulica podrá requerir al interesado documentación o información complementaria a dichos documentos, tras su estudio detallado y considerando los posibles cambios que se hayan producido respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

En materia de Aguas se estará al condicionado que determine el mencionado informe sectorial preceptivo y vinculante de la Administración Hidráulica.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 17/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 6. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, analizada la información presentada y por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, **sólo a efectos ambientales**, determina formular el siguiente:

### INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 en el término municipal de Zahara no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 5 así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo de la presente declaración sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Esta Delegación Territorial remitirá la presente Declaración Ambiental Estratégica al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo e improrrogable de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo. **OSCAR CURTIDO NARANJO**

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 18/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**ANEXO**

**N.º Expediente: EAE S-21/2021**

- **Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.(Bienes Culturales)**
- **Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Servicio de Espacios Naturales Protegidos.**
- **Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda .**

Durante la información pública no se produjo ninguna consulta, sugerencia o alegación a considerar desde del punto de vista medioambiental.

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

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	08/02/2023	PÁGINA 19/19
VERIFICACIÓN	Pk2jm7UMYNQ7U79PXX4RWNCW6QLDKT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE R-4,  
TÉRMINO MUNICIPAL DE ZAHARA DE LA SIERRA.

Expte.: A-46/22 (1466)

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial escrito de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitando emisión de Informe sobre la posible incidencia en materias de nuestra competencia (Cultura y Patrimonio Histórico), sobre el Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo urbanizable R-4, del término municipal de Zahara de la Sierra (Su expte.: EAE S-17/2021).

Para ello aporta la documentación técnica necesaria, consistente en el Documento Ambiental Estratégico, la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, el Documento Borrador del Plan Parcial de Ordenación y la Adenda al Borrador del Plan.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2007, acordó aprobar definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Zahara de la Sierra (en adelante, PGOU). Posteriormente, en su sesión celebrada el 24 de febrero de 2004, aprobó parcialmente el Documento de Cumplimiento del PGOU y, en su sesión de 22 de diciembre de 2010, aprobó definitivamente el Documento de Cumplimiento del Texto Refundido del PGOU.

En sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra el día 16 de febrero de 2011, se acordó aprobar el Documento de Adaptación Parcial del Texto Refundido del PGOU a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 10 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Territorial escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitando informe sobre la posible incidencia en materias de Cultura relativo a la Modificación Puntual "Ficha Sector R4" del Texto Refundido del PGOU de Zahara de la Sierra y del Documento de su Adaptación a la LOUA. Se emitió informe del departamento de Protección del Patrimonio Histórico estableciendo cautelas arqueológicas para la zona consistentes en control arqueológico de movimientos de tierra.

DOCUMENTO:

El objeto del Plan Parcial es establecer la ordenación detallada del sector de Suelo Urbanizable R-4, perteneciente al Área de Reparto Z-1, de la localidad de Zahara de la Sierra y en desarrollo de su PGOU.

La redacción del documento viene justificada por la necesidad de completar la ordenación del Plan



Código:RXPMw946RALXJQosim5FgJfuCJeEem.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	PALOMA MOYA CUENCA	FECHA	08/08/2022
ID. FIRMA	RXPMw946RALXJQosim5FgJfuCJeEem	PÁGINA	1/3



Parcial del Peñón de la Horca, en los terrenos situados alrededor del campo de fútbol, y dotar de suelo para viviendas de promoción pública; así como dar solución a un problema derivado de la preexistencia de una urbanización semiconsolidada, algunas construcciones existentes fuera de ordenación y una vía pecuaria en proceso de desafectación.

La ordenación tiene los siguientes objetivos:

- Resolver, en consonancia con el PGOU, los criterios y objetivos marcados en él.
- Servir para mejorar las necesidades municipales, aporta una mejora en la morfología de la zona.
- Reducir los impactos visuales en general y propone soluciones tipológicas acordes con el núcleo urbano.
- Mejorar la ubicación de las zonas verdes, más centrada y con topografía menos abrupta, lo cual permitirá cumplir mejor su función como espacio libre de uso y dominio público.
- Nueva ubicación de los equipamientos que sirva como espacio de transición entre la zona residencial y la productiva.

El ámbito del sector R-4 está perfectamente delimitado por el propio PGOU y su superficie asciende a, aproximadamente, 1,16 Ha; concretamente a 11.589,53 m<sup>2</sup>. El área de actuación supone la extensión de los suelos colindantes formados por la prolongación de la calle Camino de Algodonales (urbano directo), la UE-1, el sector I-2 y el R-1. Asimismo, linda al sur y al oeste con suelo no urbanizable; ocupando, pues, una situación de borde respecto al núcleo urbano.

En la zonificación propuesta se plantea una ordenación con usos residencial, industrial, zonas verdes, equipamientos y viario.

En cuanto al patrimonio histórico, el Documento Ambiental Estratégico hace varias referencias, siendo:

- Apartado 5.1.10.2 *Patrimonio histórico-artístico*, donde se dice que no existe ningún BIC, ni yacimientos arqueológicos, ni ninguna figura de patrimonio histórico-artístico dentro de la parcela de estudio.
- Apartado 6.2.3.6 *Medio cultural*, describe los efectos negativos sobre los posibles yacimientos arqueológicos que podrían generar las obras derivadas del futuro proyecto de urbanización. Asimismo, se menciona que en la zona de estudio no se encuentra catalogado ningún yacimiento arqueológico por parte del IAPH, lo que hace aún menor la importancia de los efectos potenciales descritos.
- Apartados 10.1.7 *Medidas sobre el Patrimonio Histórico* y 11.1.1.2 *Control arqueológico*, recogen que, en caso de hallazgos casuales, se notificará formalmente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 50.1 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Código:RXPMw946RALXJQosim5FgJfuCJeEem.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	PALOMA MOYA CUENCA	FECHA	08/08/2022
ID. FIRMA	RXPMw946RALXJQosim5FgJfuCJeEem	PÁGINA	2/3



#### INFORME:

El ámbito del presente Plan Parcial abarca una superficie de 11.589,53 m<sup>2</sup>. Este sector, al noroeste del núcleo urbano de Zahara de la sierra, no afecta al Conjunto Histórico, ya que se encuentra en su totalidad fuera de su delimitación, ni a ningún otro BIC.

Consultada la base de datos del patrimonio arqueológico de esta Delegación Territorial, se comprueba que en la zona de actuación no consta la existencia de yacimiento arqueológico ni ningún otro bien del Patrimonio Histórico. Aunque esta zona carece de estudios sistemáticos de investigación, por lo que podrían existir yacimientos arqueológicos desconocidos.

Sí se tiene constancia de yacimientos próximos a la zona de intervención, como son los yacimientos delimitados Olivar de los Tardíos y Las Peñas.

Por lo anteriormente expuesto, se considera necesario establecer cautelas arqueológicas consistentes en control arqueológico de movimientos de tierra, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

#### CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa favorablemente el documento de Modificación del PGOU en el ámbito de la Puntilla, del término municipal de El Puerto de Santa María, condicionado a la realización de la Actividad Arqueológica Preventiva de control de movimientos de tierra durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.

La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.

**POR EL SERVICIO DE BIENES CULTURALES.**

**La Conservadora del Patrimonio. Arquitecta  
Fdo.: Paloma Moya Cuenca**

Código:RXPMw946RALXJQosim5FgJfuCJeEm.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	PALOMA MOYA CUENCA	FECHA	08/08/2022
ID. FIRMA	RXPMw946RALXJQosim5FgJfuCJeEm	PÁGINA	3/3



Junta de Andalucía

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,  
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz

**INFORME DEL PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE R-4 EN ZAHARA DE LA SIERRA.**

En relación a su solicitud de informe, de fecha 2 de febrero de 2022, relativo al Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 en Zahara de la Sierra, se INFORMA lo siguiente:

**1. ANTECEDENTES**

11-08-2006: Desde la Delegación Provincial de Medio Ambiente de la provincia de Cádiz se declara VIABLE, a los solos efectos ambientales, la DIA del PGOU de Zahara de la Sierra, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

30-01-2007: La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Cádiz determina, mediante Acuerdo (B.O.P de Cádiz, Nº 45; 07 de marzo de 2007):

- La aprobación definitiva del PGOU de Zahara de la Sierra.
- Suspender las determinaciones que son objeto de subsanación e introducir las modificaciones que se relacionan el Anexo I del Acuerdo.
- La elaboración por parte del Ayuntamiento de Zahara un Documento de Cumplimiento que contuviera todas las deficiencias descritas en el Anexo I del mencionado Acuerdo y presentar junto al TR del PGOU de Zahara de la Sierra.

24- 02- 2009: Fue aprobado parcialmente el Texto Refundido del PGOU de Zahara de la Sierra por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho Acuerdo fue publicado en el BOP de Cádiz el 8 – 04 – 2009, siendo publicadas las normas urbanísticas del referido Plan en el BOP de Cádiz de fecha 4 de agosto de 2009.

16- 02 – 2011: Se aprobó por el Pleno del Ayto de Zahara de la Sª la Adaptación Parcial del Texto Refundido del PGOU de Zahara de la Sierra a la LOUA, siendo publicado en el BOP de Cádiz de 8 – 11 - 2011.

31 – 05 – 2016: El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria, aprobó inicialmente el documento de Modificación Puntual del Texto Refundido del PGOU de Zahara denominado “Plan Parcial en el sector de Suelo Urbanizable R-4”. En la misma sesión se aprobó la suspensión durante un año, contado desde la fecha de adopción del acuerdo, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el Sector de Suelo Urbanizable R-4.

Año 2017: Solicitud de inicio de la EAEs relativa a la Modificación Puntual de la Ficha del Sector R-4 del Texto Refundido de del PGOU de Zahara de la Sierra y del Documento de Adaptación a la LOUA.

12/05/2017: La Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente emite Informe Ambiental Estratégico favorable relativo a la Modificación Puntual de la Ficha del Sector R-4 del Texto Refundido de del PGOU de Zahara de la Sierra y del Documento de Adaptación a la LOUA.

Año 2022: Solicitud de inicio de la EAE relativa al Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 en Zahara de la Sierra.



Parque Natural Sierra de Grazalema  
C/ Diputación, n.º 31. 11670 El Bosque (Cádiz)  
Tfno.: 600161916 Correo-e  
pnsierragrazalema.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



	JOSE MANUEL QUERO FERNANDEZ DE MOLINA	10/03/2022 07:22	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJALX2RVGFLE936JMUPWNT7ZK7RN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

El ámbito de actuación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 del PGOU de Zahara de la Sierra, se localiza en la zona del Peñón de la Horca, junto al campo de fútbol del t.m., al norte del núcleo urbano de Zahara de la Sierra. Supone la extensión de los suelos colindantes formados por la prolongación de la Calle Caminod e Algodonales, la UE-1, el sector I-2 y el R-1. Asimismo, linda al sur y al oeste con suelo no urbanizable, ocupando una situación de borde respecto de núcleo urbano.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 de Zahara tiene por objeto una serie de modificaciones respecto de la Ordenación anterior:

- La anterior manzana B10, de 398,60 m2 y de uso residencial VPO: Pasa a ser equipamiento, dándole continuidad al equipamiento propuesto en el sector colindante R-1. Pasa a llamarse B9.
- La anterior manzana B9, de 245,16 m2 y de uso residencial, RES-R4 y protección oficial: Sigue igual, sólo cambia de denominación. Pasa a llamarse B8.
- La anterior manzana B7, de 244,58 m2 y uso equipamiento: Pasa a ser de uso residencial, RES-R4 y de protección oficial, uniéndose a la anterior manzana B8, de 450,03 m2, que también era de uso residencial VPO. Ahora forman una única manzana que pasa a llamarse B7, residencial RES-R4, protección oficial y 694,61 m2.
- La anterior manzana B3, de 134,41 m2 y uso equipamiento: Pasa a ser de uso residencial, RES-R4, y de protección oficial.
- Nueva manzana A7, de 67,41 m2, de uso equipamiento: Se genera una nueva manzana de equipamiento que albergará al CT. La creación de esta pequeña manzana supone una mínima reducción de la manzana A4, de zona verde ZVR4, sin que ello afecte al cumplimiento de los requisitos exigibles.

## 3. AFECCIÓN AL PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA y RED NATURA 2000

El t.m. de Zahara de la Sierra está incluido casi en su totalidad en el ámbito del PN S<sup>a</sup> de Grazalema, según la cartografía establecida en el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueba el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema y Decreto 72/2015, de 10 de febrero, por el que se modifican el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Rector de Uso y Gestión y la Descripción Literaria de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, aprobados por el Decreto 90/2006.

Según la zonificación y cartografía establecida en el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueba el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema, y Decreto 72/2015, los terrenos donde se pretende realizar el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 de Zahara están excluidos de la zonificación ambiental del Parque Natural Sierra de Grazalema dado su carácter de suelo urbano.

No obstante, en virtud y aplicación de lo establecido en el art. 18 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las actuaciones que se desarrollen en el Parque Natural Sierra de Grazalema deben estar de acuerdo con lo establecido en el PORN y PRUG del Parque Natural.



Parque Natural Sierra de Grazalema  
C/ Diputación, n.º 31. 11670 El Bosque (Cádiz)  
Tfno.: 600161916 Correo-e  
pnsierragrazalema.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



	JOSE MANUEL QUERO FERNANDEZ DE MOLINA	10/03/2022 07:22	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJALX2RVGFLE936JMUPWNT7ZK7RN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





Junta de Andalucía

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA,  
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz

**CONCLUSIÓN**

En base a lo anterior, sin perjuicio de lo que establezca en materia urbanística el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, a los solos efectos ambientales informamos FAVORABLEMENTE, el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable R-4 del TR del PGOU de Zahara de la Sierra, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Plan General, el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA), en las que se recoge, entre otras, las siguientes medidas de corrección de impactos para el suelo Urbanizable:

- Las construcciones de nueva implantación se situarán en los lugares de menor impacto paisajístico.
- Se incorporarán las características tipológicas del entorno.
- Los complejos deportivos y recreativos requerirán ser evaluadas por el correspondiente Procedimiento de Prevención Ambiental.
- Las especies utilizadas en forestaciones serán en todo caso autóctonas.
- Hasta que no se resuelvan los trazados alternativos a las vías pecuarias afectados por la propuesta de planeamiento, se mantendrán sin desarrollar los suelos que se superponen a vías pecuarias
- El plan parcial contará con una evaluación de las demandas de agua asignables a los crecimientos previstos y su repercusión sobre las fuentes de abastecimiento disponibles.
- Los nuevos desarrollos urbanos contarán con redes de abastecimiento con capacidad de atender homogéneamente a las distintas áreas de crecimiento y dispondrán de redes separativas de aguas pluviales y residuales.

EL DIRECTOR – CONSERVADOR  
PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA  
José M. Quero Fdez de Molina  
**(Firmado electrónicamente)**



Parque Natural Sierra de Grazalema  
C/ Diputación, n.º 31. 11670 El Bosque (Cádiz)  
Tfno.: 600161916 Correo-e  
pnsierragrazelema.dtca.cagpds@juntadeandalucia.es



	JOSE MANUEL QUERO FERNANDEZ DE MOLINA	10/03/2022 07:22	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJALX2RVGFLE936JMUPWNT7ZK7RN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



**CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SECTORES R1 Y R2” DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ZAHARA Y DEL DOCUMENTO DE SU ADAPTACIÓN A LA LOUA, en el término municipal de ZAHARADE LA SIERRA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

**CONSIDERACIONES PREVIAS:**

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

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

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

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

En consecuencia, el informe sectorial en materia de vivienda se emitirá **tras la Aprobación Inicial** del instrumento de planeamiento.

**COHERENCIA CON EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Zahara de la Sierra, fue aprobado el 24 de mayo de 2019 (BOP de 26/06/2019), es el instrumento que establece la demanda de vivienda protegida en el municipio y su distribución espacial, en atención a las necesidades de la población, definiendo los porcentajes de reserva en los sectores, en los términos del artículo 10.1.A.b) LOUA ó el destino a otro programa, del 50% de las viviendas localizadas en el suelo donde se localiza el 10% de cesión del aprovechamiento medio.

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático  
11071 – Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ	19/04/2022	PÁGINA 1/2
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmLF2HV5YH4JMPH6Q6NABR6QQST	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## CONCLUSIÓN:

La documentación presentada para la Evaluación ambiental estratégica relativa al **LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SECTORES R1 Y R2” DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE ZAHARA Y DEL DOCUMENTO DE SU ADAPTACIÓN A LA LOUA**, se concreta a nivel de Avance y con distintas alternativas de ordenación. En consecuencia, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la ordenación del Sector, no procede emitir un informe en materia de vivienda.

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

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

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

Para ello, entre otras determinaciones, deberá establecer, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada uno de los sectores con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones de vivienda protegida y Definición de los distintos porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Por la Oficina Técnica:

FIRMADO POR	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ	19/04/2022	PÁGINA 2/2
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmLF2HV5YH4JMPH6Q6NABR6QQST	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	