

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE JIMENA DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/16/2017

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

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, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por 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*.

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.

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 01/06/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO en el término municipal de JIMENA DE LA FRONTERA.

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica 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 citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	1/8

la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica 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.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el P.P.O. SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO en el término municipal de JIMENA DE LA FRONTERA, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 25 de mayo de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de Jimena de la Frontera de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del P.P.O. SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 1 de junio de 2017, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera, para el P.P.O. SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, como órgano ambiental, sometió la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

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 I del presente Informe Ambiental.



Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	2/8

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda		01/06/2017	14/07/2017
Verdemar- Ecologistas en Acción		01/06/2017	-
AGADEN		01/06/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Serv.Dominio Público Hidráulico	01/06/2017	11/07/2017
	Dpto. Vías Pecuarias	01/06/2017	22/06/2017

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La actuación se circunscribe al suelo actualmente clasificado como Urbanizable SAPU S-1 de Jimena, desarrollando el Plan Parcial previsto en las Normas Subsidiarias, afectando a una superficie de 84.880 m², situada entre la carretera de acceso y el Río Hozgarganta.

El objetivo de la Planificación es la Ordenación pormenorizada del SAPU-S-1 “El Calvario” de Jimena de la Frontera de acuerdo con las prescripciones marcadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas el 13 de julio de 1984 y su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada el 19 de mayo de 2.011, destinado a absorber la demanda fundamental de viviendas de bajo coste y la obtención de 30.000 m² para sistemas generales.

La ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias debe cumplir los siguientes fines:

- Ajustarse, en lo posible a la ordenación recogida en el plano 7.1 de las NNSS, destinando las zonas más altas a espacios libre y de equipamiento asistencial, situando la edificación residencial a media ladera y ocupando las zonas bajas con el nuevo ferial y el centro mixto de FB y BUP.

- Tipología edificatoria de Vivienda unifamiliares Adosadas.

- Máximo número de viviendas de 280 unidades.

- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².

- Reserva de 30.000 m² para sistemas generales (Ferial, Centro Mixto de FP y BUP)

- No obligatoria la reserva de suelo para EGB.

- Plantear una pequeña zona para pequeña Industria y taller junto a la existente y al otro lado del arroyo.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	3/8

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

5.1. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 10 de julio de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

5.2. EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

De acuerdo al informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 21 de junio de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental, en la tramitación del presente Plan Parcial, habrá de considerarse la existencia de la CAÑADA REAL DE MANILVA, deslindada mediante Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de 16 de julio de 2009 (BOJA n.º 188 de 24 de septiembre de 2009).

De acuerdo con la alternativa elegida, la determinación del ámbito de actuación aparentemente deja fuera los terrenos de la CAÑADA REAL DE MANILVA; sin embargo se observa que en el punto d.1., al describir la localización geográfica del Plan Parcial, se señala que los terrenos incluidos están situados en parcelas delimitadas por una serie de coordenadas. Según dichas coordenadas, los terrenos de las parcelas se meten dentro de la vía pecuaria.

En la redacción definitiva del Plan Parcial se deberá incluir un listado con las coordenadas que lo delimitan, de manera que se pueda comprobar que se han tenido en cuenta los límites de la CAÑADA REAL DE MANILVA establecidos en el deslinde de 16 de julio de 2009.



Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrL2zA. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrL2zA	PÁGINA	4/8

5.3. EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en la zona y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación.

5.4. EN MATERIA DE VIVIENDA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, de fecha 14 de julio de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

6. PRONUNCIAMIENTO.

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 la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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*, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO en el término municipal de JIMENA DE LA FRONTERA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.



El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	5/8

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 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.

EL DELEGADO TERRITORIAL

ÁNGEL ACUÑA RACERO



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	6/8

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Vías Pecuarias.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Vivienda.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	7/8



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	06/09/2017
ID. FIRMA	64oxu970DXX3F0dz1YHVpqnrdrl2zA	PÁGINA	8/8

Nº Ref.: CA 11021/P/17014	NOTA DE RÉGIMEN INTERIOR
Su Ref.: EAE 16/2017	

ASUNTO:	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 “EL CALVARIO” DE LAS NNSS DEL PLANEAMIENTO DE JIMENA DE LA FRONTERA (CÁDIZ).
---------	---

Remitente: SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Parcial de Ordenación SAPU S-1 “El Calvario” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jimena de la Frontera, una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Con fecha 02 de junio de 2017 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica (simplificada) del Plan Parcial de Ordenación SAPU S-1 “El Calvario” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jimena de la Frontera, (Cádiz). La documentación, presentada en formato digital y fechada el 19 de mayo de 2017 consta de Borrador del Plan Parcial (memoria y planos) y un Anexo de Evaluación Ambiental (objetivos, descripción de alternativas, efectos ambientales y su prevención).

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Según el documento presentado su objeto es el cambio de categoría del sector de suelo urbanizable residencial, que pasará a suelo clasificado como urbano no consolidado (pendiente de proyecto de urbanización) con la calificación de Residencial (221 viviendas) y los siguientes usos: Residencial, dotacional y pequeña industria y taller.

Según el documento presentado el cambio se justifica por la situación actual descrita de la siguiente manera:



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

Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0	PÁGINA	1/17

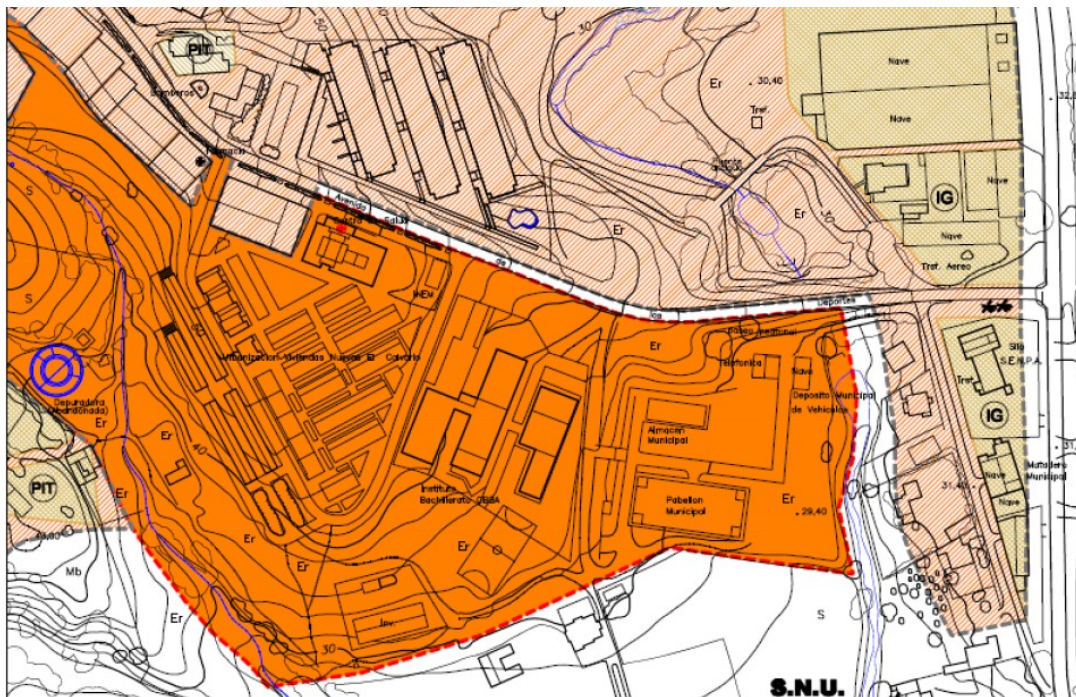
4.-INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA SITUACIÓN ACTUAL.

El Ayuntamiento adquirió el suelo, por compra, con la intención de ubicar en él la demanda existente en el núcleo de Jimena de la Frontera de viviendas sociales y de sistemas generales de equipamiento que fueron haciéndose necesarios e imprescindibles para absorber la demanda de la población local, de modo que se ha ido consolidando zonas del sector sin haberse desarrollado de forma ordenada toda la unidad, así actualmente se cuenta con viviendas sociales, Instituto de Enseñanza Secundaria, Centro de Salud, Oficina del SAE, Helipuerto Sanitario, Caseta de Telefonía y Recinto Deportivo, usado también como ferial, así como la urbanización de los viarios que dan servicio a las diferentes parcelas.

Para la ubicación de los diferentes usos se tuvo en cuenta el esquema de desarrollo que aparece en el plano 7.1 de las NN.SS.

5.- PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA ACTUAL.

Viene dada por el incumplimiento de realizar los documentos de desarrollo marcados en las Normas Subsidiarias, esto es: el Plan Parcial de Ordenación y el correspondiente Proyecto de Urbanización, de tal forma que el PGOU Adaptación Parcial de la Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sigue contemplando el Sector como Suelo Urbanizable Residencial.

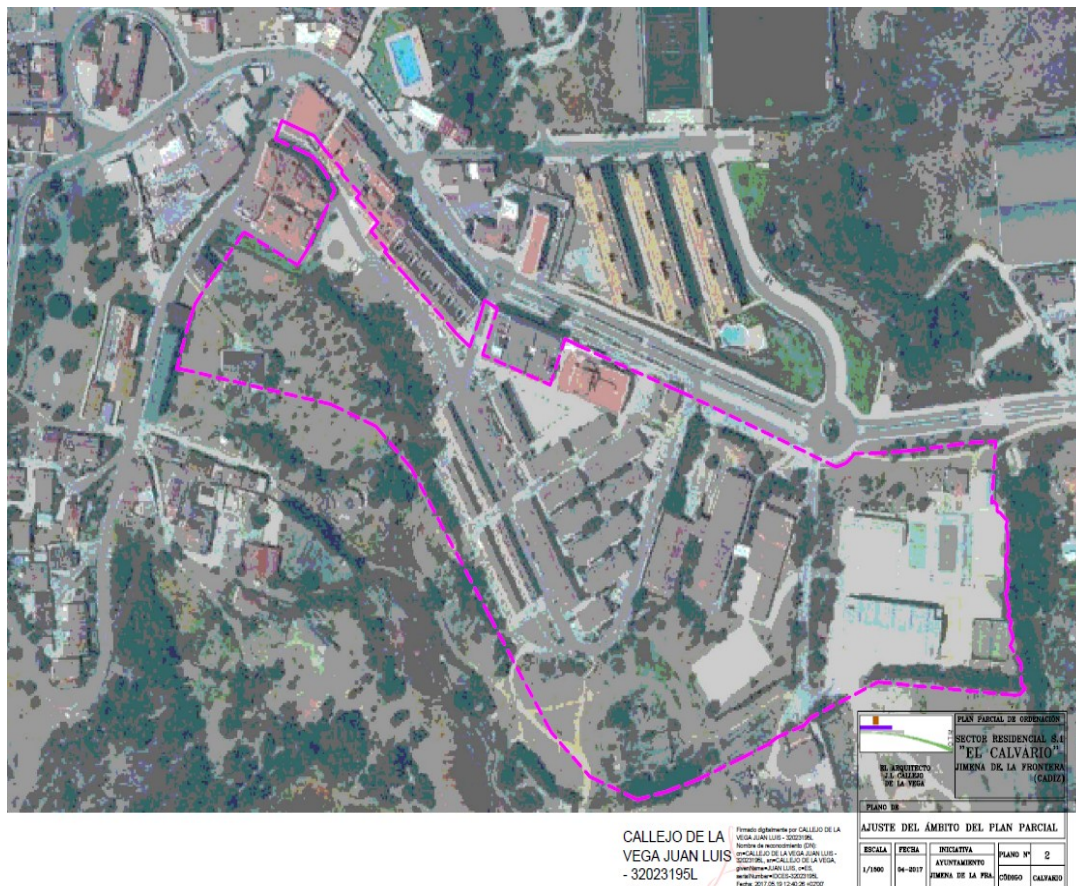


Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:64oxu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

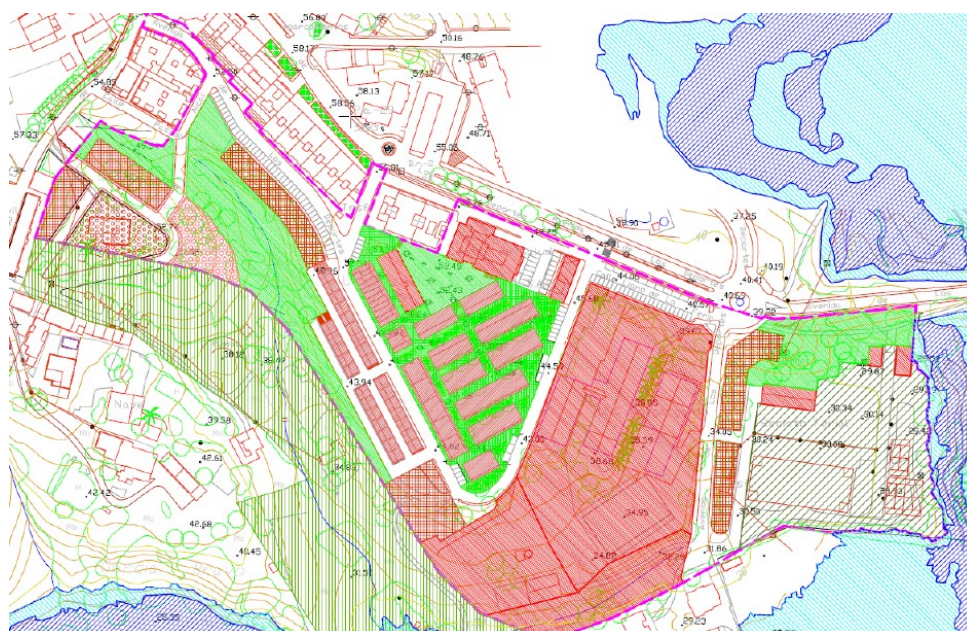
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	64oxu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	2/17

DELIMITACIÓN DEL SECTOR.



VALORACIÓN GLOBAL DEL PROYECTO.

1. Afección al Dominio Público Hidráulico.



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



Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhTKPuK0	PÁGINA	3/17

Identificación de cauces.

El documento identifica, dos cauces tributarios del Hozgarganta uno en el interior del sector (al que llamaremos tributario 1, al que el documento del Plan Parcial considera una escorrentía) y un cauce colindante al límite Este del sector (tributario 2: "Río de Jimena" según lo denomina el Catastro o Arroyo de García Bravo según lo denomina el documento del Plan Parcial).

En base al Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Cuenca del Guadiaro y Hozgarganta, actualmente en redacción, se ha determinado la delimitación técnica del tributario 2 que no corresponde con la representada en el documento del Plan Parcial. Del tributario 1 se carecen de datos en la actualidad, no obstante se ha protegido el cauce al quedar dentro de una zona verde, que actuará como zona de cautela sin urbanizar, facilitando así un posible futuro deslinde.

El documento prevé de forma acertada una batería de medidas para cauces y escorrentías entre las que se encuentra:

Medidas protectoras y correctoras adicionales.

1.- Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en zona de dominio público hidráulico, o en la zona de policía de cauces, se realizará tras la pertinente autorización de la Agencia Andaluza del Agua.

2.- Se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la finca. Se adoptarán las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante época de lluvias.



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

Código:64oxu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	64oxu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	4/17



Cartografía de ordenación.

Dado que el Plan Parcial se desarrolla sobre un ámbito ya clasificado como Suelo Urbanizable y no permite cambiar su clasificación urbanística, las áreas de D.P.H. de ambos cauces y sus zonas de servidumbre gozarán dentro de la ordenación prevista del sector de las caudales de protección propias de su carácter demanial; si bien será necesario indicar que en la próxima revisión del PGOU deberán ser incluidos en la categoría de S.N.U. de Especial Protección por Legislación Específica, estableciéndose hasta entonces en estas zonas las mismas garantías que si tuviesen dicha clasificación.

Respecto del tributario 1 deberá representarse la línea por la que discurre el cauce (el documento no la representa correctamente), su zona de servidumbre (de 5 metros de anchura en cada margen) y la zona de policía (distanto 100 metros en cada margen).

Respecto del tributario 2 deberá representarse la línea de delimitación técnica del dominio público hidráulico (el documento ya la representa correctamente), su zona de servidumbre (de 5 metros de anchura) y la zona de policía (distanto 100 metros respecto de la delimitación del D.P.H. en cada margen). En dichos espacios deberán respetarse los usos permitidos, estando sujeta cualquier actuación que se prevea desarrollar a autorización del organismo competente en materia de aguas.

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

Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0.

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

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0	PÁGINA	5/17

El DPH y sus zonas de servidumbre comprenden áreas que carecen de utilización activa y que precisan preservar sus características naturales, en consecuencia, no computan como aprovechamiento urbanístico ni como suelos útiles de espacios libres en el planamiento urbanístico y no serán adscritos a la categoría de Sistemas Generales de espacios libres.

Las zonas de policía deberán contemplar las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa.

Con respecto a los usos en Dominio Público Hidráulico habrá de incluirse en la Normativa Urbanística:

1.- " En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al DPH que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en zona de dominio público hidráulico o zona de servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua".

2.- Los márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

1. A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
2. A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3.- La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

b) Cualquier tipo de construcción que se realice en Zona de Policía necesitará autorización previa de el organismo competente en materia de agua.

c) En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural



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

Código:640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	6/17

del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

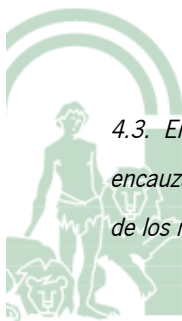
4.- Posible afección de los cauces por infraestructuras:

4.1. *Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc. éstos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre correspondiente.*

4.2. *Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:*

- a) *Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.*
- b) *No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.*
- c) *Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.*
- d) *Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.*
- e) *Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.*
- f) *Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.*

4.3. *En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del DPH. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riegos de inundación.*



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

Código:640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	7/17

5.- Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde al Ayuntamiento la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos, tal y como se expresa en el Artículo 13.2 del Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Masas de agua subterráneas.

El instrumento de planeamiento deberá incorporar un Plano de Información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas por el sector, según el Plan Hidrológico de la Demarcación de las cuencas Mediterráneas. Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Deberá aparecer en el texto la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

También deberá incorporarse en dicho plano los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el desarrollo propuesto. Incluyendo en el texto las garantías suficientes para la no afección a los recursos hídricos de dichas zonas, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles a los acuíferos o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Se deberá tener en cuenta los posibles efectos de los cambios del sector sobre las aguas superficiales y subterráneas.

Se adoptarán tanto medidas respecto a la evacuación de aguas pluviales, como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

La documentación aportada indica al respecto:

Medidas protectoras y correctoras adicionales.

2.- Se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la finca. Se adoptarán las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante época de lluvias.

3.- Durante la fase de construcción, se tendrá especial cuidado en garantizar la ausencia de afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitándose los vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.). Para ello todas las actividades que entrañen riesgo, tales como cambios de lubricantes, reparaciones, abastecimiento de carburantes, etc., deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados al efecto y, en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Al mismo tiempo deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfalto, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que éstos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo serán recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por un gestor autorizado.



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

Código:640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	8/17

Suministro de agua: Todas las parcelas se abastecerán de la red general de distribución de la urbanización quedando prohibida la apertura de pozos dentro de la parcela.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas, deberá garantizarse que en el tratamiento de espacios libres de parcela se incluya la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida debe aplicarse en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo, para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el plan deberá establecer los siguientes mínimos para los siguientes elementos:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m.: 20% como mínimo de superficie permeable.
- Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.

2. Afección a zonas inundables

Deberán representarse las zonas inundables señaladas para el período de retorno de quinientos años según el Estudio Hidráulico provisional para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Cuenca del Guadiaro y Hozgarganta, actualmente en redacción. Las zonas inundables del Tributario 2 deben ser representadas ajustándose a la delimitación de dicho estudio que difiere de las representadas en el documento del Plan Parcial.

Respecto del tributario 1 se carecen de datos de inundabilidad, no obstante la ordenación prevista por el Plan Parcial incluye el cauce en una zona verde, que actuará como zona de cautela sin urbanizar, beneficiando la evacuación de los caudales de avenida.



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

Código:64oxu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	64oxu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	9/17



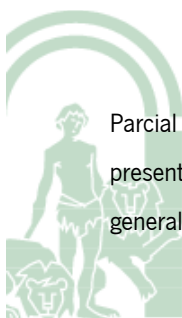
Dado que el Plan Parcial se desarrolla sobre un ámbito ya clasificado como Suelo Urbanizable y no permite cambiar su clasificación urbanística, las zonas inundables gozarán dentro de la ordenación prevista del sector de las cautelas de protección propias de su carácter inundable; si bien será necesario indicar que en la próxima revisión del PGOU deberán ser incluidos en la categoría de S.N.U. de Especial Protección por Legislación Específica, estableciéndose hasta entonces en estas zonas las mismas garantías que si tuviesen dicha clasificación.

En el ámbito del sector no se identifican puntos de riesgo del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos de Andalucía.

Al tratarse de un instrumento que delimita y ordena suelos ya clasificados como urbanizables, la propuesta de ordenación del sector deberá adecuarse en todo caso a las cautelas y limitaciones de usos previstas por la legislación sectorial de Aguas para las zonas inundables. Dichas zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

Deberán incorporarse las **limitaciones de usos** en las zonas inundables.

Los usos del sector están esbozados en la documentación presentada. No obstante, deberá especificarse en el Plan Parcial que las zonas inundables y la zona colindante al tributario 1 (del que no se posee estudio de inundabilidad, pero que debe presentar una zona de resguardo frente a caudales de avenidas extraordinarias), deberán ser integradas dentro del sistema general de espacios libres o como zonas verdes. El Plan Parcial parece haberlo considerado así, al establecer una zona verde



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

Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhTKPuK0. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhTKPuK0	PÁGINA	10/17

anexa al tributario 1 intuyéndose una equiparación de esta zona verde como zona de resguardo ante posibles inundaciones. Si bien sería conveniente establecer esta relación de forma más explícita en el siguiente documento, de forma que aunque no sea una zona inundable estudiada si se respeten los usos característicos de las zonas inundables.

El Plan especificará que los usos previstos en las zonas inundables deberán ser compatibles con su carácter inundable cumpliendo lo estipulado en el art. 34 "Protección contra las Inundaciones" del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (se ha realizado un extracto de lo que debería reflejar el presente Plan) :

1. Adicionalmente, a lo que se establezcan en los Planes¹ se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación y de prevención de avenidas e inundaciones en Andalucía, y reconocerán el carácter rural de los suelos delimitados como zonas inundables por la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía.

b) En las zonas inundables no se permitirá la edificación o la instalación de nuevas construcciones, temporales o permanentes.

c) Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zonas no inundables.

e) Las obras de cruce se dimensionarán para evacuar sin producir daños las avenidas de 500 años de periodo de retorno. Dichas obras no empeorarán las condiciones preexistentes de desagüe y no afectarán al cauce ni a la zona de flujo preferente, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan.

2. Las zonas inundables son compatibles con usos que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas o que no incrementen los riesgos de inundación. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación, las zonas de acampada y la instalación de campings. Los usos permitidos en las zonas inundables donde se ubiquen nuevos crecimientos de los núcleos de población son: jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento.

Los citados usos deberán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

b) No incrementen la superficie de zona inundable.

c) No produzcan afección a terceros.

d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

e) No degraden la vegetación de ribera.



¹ Plan Hidrológico, Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación y Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Andalucía

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0	PÁGINA	11/17

f) Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

g) Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

3. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, gravas u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación, salvo que se adopten como medida de prevención de inundaciones en núcleos urbanos consolidados con riesgos de inundación.

4. Se consideran avenidas extraordinarias aquellas generadas por los caudales que superan la máxima crecida ordinaria. Las inundaciones provocadas por avenidas extraordinarias son un fenómeno natural aleatorio de ocurrencia periódica, de intensidad y magnitud no previsible por lo que tienen la consideración, en caso de producirse, de fuerza mayor.

5. En Andalucía, la delimitación de las zonas inundables corresponde a la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía. Las actuaciones de limpieza de cauces públicos situados en zonas no urbanas corresponden a la Administración competente en la gestión del dominio público hidráulico. Por su parte, las actuaciones de limpieza de cauces públicos relacionadas con infraestructuras o actuaciones sobre los mismos serán competencia de los titulares de dicha actuación, teniendo la obligación de conservar despejada la sección transversal de desagüe, corriendo por su cuenta el mantenimiento ordinario y extraordinario, tanto de la capacidad de desagüe de la infraestructura, como de su zona de influencia, que, de no indicarse lo contrario, se establece en 50 m aguas arriba y aguas abajo de la obra de paso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el dominio público hidráulico y de la Administración Hidráulica Andaluza en desarrollo del Real Decreto 1132/1984. Las Administraciones Central, Autonómica y Local podrán suscribir convenios para la financiación de estas actuaciones.

6. En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados con riesgos de inundación.

Además :

- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las propuestas de actuación deberán justificarse² de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación.
- Las zonas verdes y espacios libres de los campos de golf son compatibles con las zonas inundables. Los equipamientos, lagunas y edificios de los campos de golf no serán autorizables en zonas inundables.

² Artículo 19.1.2) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

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

Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhTKPuK0.

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

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhTKPuK0	PÁGINA	12/17

- Las nuevas infraestructuras no podrán ejecutarse sobre zonas inundables.

De las infraestructuras

- Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Dichas infraestructuras deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno³ sin producir daños a terceros.
- En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
- Las actuaciones que atraviesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una red de drenaje debidamente justificada. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas⁴.

De su integración

- En zonas urbanizables, el planeamiento urbanístico correspondiente deberá prever y amortiguar los efectos de los caudales producidos por el sellado de la cuenca tras la urbanización y establecer los usos permitidos en función de la inundación y erosión originada por el río.
- Las zonas inundables deberán ser consideradas como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute por los ciudadanos del medio hídrico.
- El diseño de las ciudades tenderá a la definición de espacios abiertos en los entornos de los cauces, constituyendo las zonas inundables elementos coadyuvantes entre la ciudad y el espacio fluvial.



³ Artículo 14.3 del Real Decreto Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico

⁴ Artículo 5.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0	PÁGINA	13/17

3. Respeto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de Jimena de la Fra. se gestionan, según la documentación presentada, por la empresa Arcgisa, de la que el Ayuntamiento es parte integrante.

Actualmente el origen del recurso en el municipio de Jimena de la Frontera consta de diversas captaciones subterráneas que proceden del sistema de pozos subterráneos de Majarambuz y otros adicionales en las cuencas de los ríos Hozgarganta y Guadiaro.

El municipio está situado en el subsistema I-2 "cuenca del Río Guadiaro", en el que el PHCMA identifica la existencia de un déficit hídrico evaluado en 2,82 Hm²/año. Por ello toda planificación urbanística que plantee incremento de las extracciones de la zona deberá acomodarse a lo que se dispone en el Plan Hidrológico, en lo que respecta al origen permitido de los recursos solicitados, como a su volumen por tipología.

Por ello, como se indica en la tabla 32 del Anexo VI del PGCMA "Balance del abastecimiento en el horizonte 2027 en el subsistema I-2. Origen de los recursos", el origen del recurso permitido para el municipio será de aguas superficiales reguladas, con un volumen máximo de 0,42 Hm²/año en el horizonte 2027, por lo que se tendrá que realizar un obligatorio cambio de origen del recurso desde el actual "aguas subterráneas" al de "aguas superficiales reguladas".

Toda demanda que se genere en el planeamiento y cualquier certificación sobre la suficiencia de recursos hídricos por parte de la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua, debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas (PHDHCM), aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por R.D. 11/2016 (BOE nº 19, de 22 de enero) y publicado por Orden de 23 de febrero de 2016 en BOJA (nº 71, de 15 de abril).

El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan Hidrológico.

Se considera necesario para mayor claridad aportar los siguientes datos referentes a los recursos hídricos:

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE					
Población permanente/ pobl. equivalente	Nº Viviendas	Consumos totales/ por usos según Plan Hidrológico	Origen del recurso	Dotación	Otros
Observaciones:					



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

Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0	PÁGINA	14/17

DEMANDA MÁXIMA PREVISIBLE CON EL PLAN PARCIAL PROPUESTO					
Población permanente/ pobl.equivalente	NºViviendas	Consumos totales / por Usos según Plan Hidrológico	Origen del recurso	Dotación	Otros Usos/ consumos
Observaciones:					

Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará como máximo las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente. Por tanto, toda decisión que se realice sobre necesidades de agua supera las competencias municipales.

Se deberá detallar la dotación de agua necesaria asociada al Plan Parcial, siempre ajustándose al Plan Hidrológico para las Cuencas Mediterráneas vigente.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

El diseño de jardines y zonas verdes deberá realizarse utilizando especies autóctonas (como establece el documento presentado) y preverse la instalación de infraestructuras de riego con las mejores técnicas disponibles para el ahorro y optimización del agua, con objeto de reducir a la baja las previsiones de consumo de este recurso tan importante.

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Supramunicipal Gestora del Ciclo Integral de Agua, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas para ámbito del sector podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.
2. En la Normativa Urbanística se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
3. Se deben establecer en la Normativa Urbanística acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.



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

Código:640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+L6ENhrTKPuK0	PÁGINA	15/17

4. Respeto al Ciclo Integral del Agua:

A nivel de Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua (abastecimiento, saneamiento y depuración) es necesaria la aportación de certificado ó informe de empresa gestora del ciclo integral del agua en el T.M. de Jimena que asegure una gestión integral y sostenible del mismo, así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las nuevas demandas, tanto a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán a las futuras demandas y si es necesario prever la correspondiente reserva de terreno.

En dicho certificado se han de concretar los recursos hídricos disponibles para atender futuras demandas. También se ha de garantizar que los caudales y contaminación generados en la actuación propuesta podrán ser tratados en su totalidad en los sistemas de depuración existentes en el municipio y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos. .

El planeamiento ha de incorporar normas y ordenanzas orientadas a una mejor gestión del recurso, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia del agua, especialmente destinadas a fomentar los objetivos señalados en el informe en lo referente a pérdidas y medidas de ahorro.

El saneamiento del ámbito propuesto se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

El dimensionamiento de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua sin previa depuración.

Muchas de las medidas anteriores ya se esbozan en el anexo de evaluación ambiental, debiendo desarrollarse en el documento que se presente al siguiente trámite urbanístico.

5. Respeto al Estudio Económico-financiero:

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del desarrollo, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución



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

Código:640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	16/17

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

Si bien se estiman gastos de saneamiento y abastecimiento, en la medida de lo posible los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución.

Según el documento presentado los gastos correrán a cuenta de la Junta de Compensación que deberá crearse, y mientras a cargo de la entidad que presentó la Iniciativa al Plan.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS.

Fdo.: Jose M^a Arenas Cabello



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

Código:640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	10/07/2017
ID. FIRMA	640xu736Y112EWNiP+l6ENhrTKPuK0	PÁGINA	17/17



NOTA INTERIOR

REMITENTE: DEPARTAMENTO VÍAS PECUARIAS

DESTINATARIO: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Asunto.- P.P.O. SAPU S-1 "EL CALVARIO"- JIMENA DE LA FRONTERA. EAEs 16/2017

Expediente.- VP/576/2017

En relación con su solicitud de informe sobre la evaluación ambiental estratégica relativa al Plan Parcial de Ordenación SAPU S-1 "El Clavario" de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Jimena de la Frontera, le comunicamos lo siguiente:

Al sureste del SAPU S-1 "El Clavario" discurre la vía pecuaria CAÑADA REAL DE MANILVA. Está deslindada mediante Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de 16 de julio de 2009 (BOJA n.º 188 de 24 de septiembre de 2009).

El objetivo de la planificación es la ordenación pormenorizada del SAPU-S-1 de Jimena "El Clavario" y se circunscribe al suelo actualmente clasificado como Urbanizable. En el documento se proponen tres alternativas.

La primera alternativa sería no actuar y dejar el suelo en las mismas condiciones, señalándose que esta alternativa no es factible ya que no se podrían acometer las obras necesarias para evitar agresiones al medio ambiente, y no se podría disponer de nuevos suelos donde implantar viviendas sociales.

La segunda alternativa consistiría en ordenar el suelo fielmente con las prescripciones de las NNSS aprobadas el 13 de julio de 1984. Dicha alternativa no sería viable desde el punto de vista de vías pecuarias ya que incluye suelos de la CAÑADA REAL DE MANILVA, con una clasificación incompatible con la naturaleza de la misma.

La tercera alternativa, que es la elegida, altera lo menos posible las prescripciones de las NNSS adaptando la ordenación a las construcciones e infraestructuras existentes.



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

Código:64oxu8280FSEFBdPZ4JIi7skPFefQj.

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

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO GONZÁLEZ	FECHA	21/06/2017
ID. FIRMA	64oxu8280FSEFBdPZ4JIi7skPFefQj	PÁGINA	1/2

R- 22/06/17 - Amjap

En esta alternativa, la delimitación del ámbito aparentemente deja fuera los terrenos de la CAÑADA REAL DE MANILVA, sin embargo se observa que en el punto d.1., al describir la localización geográfica del Plan Parcial, se señala que los terrenos incluidos están situados en parcelas delimitadas por una serie de coordenadas. Según dichas coordenadas, los terrenos de las parcelas se meten dentro de la vía pecuaria.

En la redacción definitiva del Plan Parcial se deberá incluir un listado con las coordenadas que lo delimitan, de manera que se puede comprobar que se han tenido en cuenta los límites de la CAÑADA REAL DE MANILVA establecidos en el deslinde de 16 de julio de 2009.

EL TÉCNICO

ADOLFO MORENO GONZÁLEZ



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

Código:64oxu8280FSEFBdPZ4JIi7skPFefQj.

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

FIRMADO POR	ADOLFO MORENO GONZÁLEZ	FECHA	21/06/2017
ID. FIRMA	64oxu8280FSEFBdPZ4JIi7skPFefQj	PÁGINA	2/2

CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 “EL CALVARIO” de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de JIMENA DE LA FRONTERA, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 5 de junio de 2017, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 “EL CALVARIO” de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de JIMENA DE LA FRONTERA y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

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

E.A.E. s – 16.17 P.P.O SAPU S-1 EL CALVARIO, JIMENA DE LA FRONTERA.pdf
<https://consigna.juntadeandalucia.es/801c1315fdb08acec0815ef0317040da>

1. Objeto, ámbito y determinaciones urbanísticas del Plan Parcial:

Ámbito:

El sector ocupa una superficie de 67.866,08 m² y está situado al sureste del núcleo, entre la carretera de acceso y el Río Hozgarganta, en una ladera con pendientes suave, orientada al sureste y en la que se encuentra la depuradora del núcleo. Su forma es irregular y pertenece en un 89,23 % a un solo propietario, el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera, el restante 10.77% es de propiedad privada.

La actuación se circunscribe al suelo actualmente clasificado como Urbanizable SAPU S-1 de Jimena, desarrollando el Plan Parcial previsto en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 13 de julio de 1984 y su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada el 19 de mayo de 2.011.

Determinaciones del Plan Parcial:

Clasificación de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO (pendiente del Proyecto de urbanización)

Calificación del Suelo: RESIDENCIAL

Usos: RESIDENCIAL, DOTACIONAL Y PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLER.

Edificabilidad del Sector. 0.35 m²/m².

Número máximo de viviendas: 221 unidades.

Densidad bruta de viviendas: 32,56 viviendas/Ha

Sistema de actuación: COOPERACIÓN.

Cuadro resumen de las características de la ordenación propuesta:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	
TIPOLOGÍA: Unifamiliar adosada 5.421,81 m ²	"C"	Nº de viviendas: 88
		Edificabilidad: 8.587,04 m ²
TIPOLOGÍA: Unifamiliar aislada 1.181,03 m ²	"A"	Nº de viviendas: 2
		Edificabilidad: 354,55 m ²
TIPOLOGÍA: Plurifamiliar 4.926,04 m ²	"P"	Nº de viviendas: 131
		Edificabilidad: 13.100,00m ²

2. Informe relativo a la Reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida: plazos y localización (informe previsto en el artículo 18.3 c) de la Ley 7/2002 en relación con el 10.1.A)b) y 17.8)

Valoración del contenido del Plan Parcial:

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge en su artículo 10.1. A) b), "En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio".

El Plan Parcial SAPU S-1 "EL CALVARIO" propone una edificabilidad residencial de 23.753,13 m² y por tanto debería destinar a vivienda protegida al menos 7.125,93 m² (30%) como mínimo.

Cuadro de parcelas LUCRATIVAS y edificabilidades:

Nº de parcela	Ordenanza	superficie	Edificabilidad	Nº de viviendas
PIT	PIT	1011,34	1415,88	
RA-1	A	1181,83	354,55	2
RC-1	C	230,37	460,74	5
RC-2	C	415,02	830,04	9
RC-3,1	C	442,82	600,00	6
RC-3,2	C	140,48	200,00	2
RC-4	C	243,67	400,00	4
RC-5	C	242,30	400,00	4
RC-6	C	323,91	647,82	7
RC-7	C	324,22	648,44	7
RC-8	C	716,38	1000,00	10
RC-9	C	275,50	400,00	4
RC-10	C	407,14	600,00	6
RC-11	C	274,17	400,00	4
RC-12	C	347,49	500,00	5
RC-13	C	488,40	700,00	7
RC-14	C	344,66	500,00	5
RC-15	C	205,28	300,00	3
RP-1	P	734,53	1200,00	12
RP-2	P	561,00	1000,00	10
RP-3	P	1160,85	3500	35
RP-4	P	913,13	2700	27
RP-5	P	559,04	1700	17
RP-6	P	997,49	3000	30
	TOTAL	12.541,02	23.457,47	221

Del cuadro de parcelas lucrativas se deduce la edificabilidad de la parcela PIT que se destina a pequeños talleres industriales, por lo que la edificabilidad residencial totaliza 22.041,59 m².



De acuerdo al plano 7 de Usos Pormenorizados Calificación de Suelos, todas las parcelas RC, desde la RC-1 a la RC-15 y las RP-3 y RP-4 están destinadas a viviendas protegidas, **totalizando 14.787,04 m², que representa un 67,09 % de la edificabilidad residencial total**. En consecuencia, cumple sobradamente la reserva legal mínima.

2.1. Plazos de construcción de viviendas protegidas:

El apartado c) del artículo 18.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue añadido por el artículo 23.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En él se determina que

*"En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la **ordenación detallada, debe especificar los plazos de inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda**".*



En ese mismo sentido el artículo 10.2 de la Ley 6/2013 establece para los Planes Generales de Ordenación Urbanística .. *" las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector 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".*

El presente borrador del Plan Parcial establece la ordenación detallada del Sector, realizándose la ejecución del Proyecto de Urbanización en una única etapa para la puesta en servicio de los equipamientos y redes y dos etapas en para la ejecución de la edificación, atendiendo al orden de prioridad del planeamiento prevista en el presente documento y dentro de los **plazos máximos** previstos siguientes:

Desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial:

- 6 meses para presentar los proyectos de Urbanización y Reparcelación .
- 24 meses (dos años) para la ejecución de la urbanización.

Primera Etapa:

6 meses desde la Aprobación Definitiva de Urbanización y Reparcelación. Todas las viviendas protegidas están incluidas en esta primera etapa.

Segunda Etapa:

2 años desde la Aprobación de las obras de la primera etapa o a iniciativa unilateral del propietario.

- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico (desarrollo y terminación de las obras de Urbanización de la Zona única): 4 años.
- Licencia de obra: 2 años en una única etapa de ejecución.
- o Presentación de la modificación, del Proyecto de Urbanización y constitución de la Junta de Compensación: 2 años.
- o Desarrollo y terminación de las obras de Urbanización de la Zona Única: 4 años.

La posibilidad de edificar quedará supeditada a que las parcelas adquieran la condición de solar, aunque se autorizará la edificación en las citadas manzanas antes de que las mismas estén totalmente urbanizadas, siempre que se encuentre definitivamente aprobadas tanto la presente Modificación como el Proyecto de Urbanización.

Restaría definir el plazo máximo para la terminación de las viviendas protegidas que deberá basarse en el plazo fijado para la tramitación de las viviendas protegidas en la normativa sectorial que establece un plazo máximo de ejecución de 30 meses, si bien excepcionalmente puede ampliarse el plazo otros 15 meses, hasta un total de 45 meses.

2.2. Localización de las reservas de viviendas protegidas:

El apartado 8 del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue añadido por el artículo 23.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y modificado por el Artículo Único ocho.5 de la Ley 2/2012, determina que

" Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida".

El Plan Parcial ha establecido las parcelas destinadas a este tipo de viviendas y su localización concreta dentro del Sector, definiendo manzanas independientes con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas y parcelas que permitan la implantación de tipologías adecuadas para proyectos acogidos al Plan de Vivienda y preferentemente en las proximidades de las redes de transportes públicos, calificándolas con el uso pormenorizado de viviendas protegidas.

2.3. Definición de los distintos porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo:

El artículo 10.3 de la Ley 6/2013 establece que

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

Además el apartado 8 del artículo 17 de la LOUA establece que

*"El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración **habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta** que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas".*

En este sentido incide el artículo 31 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, referido a *Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento*. En él establece que:

*"en aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Son grupos de menor índice de renta las **familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50 % de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas** de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de viviendas y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda".*

En consecuencia de acuerdo con el artículo 22 del mismo Decreto, "las calificaciones de viviendas protegidas, podrán acogerse a los siguientes **programas**:

- *Viviendas protegidas en régimen especial.*
- *Viviendas protegidas en régimen general*
- *Viviendas protegidas de precio limitado.*

3. Conclusión:

Del análisis de la documentación presentada relativa al BORRADOR del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SAPU S-1 "EL CALVARIO" de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de JIMENA DE LA FRONTERA el informe de vivienda es FAVORABLE para el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica

No obstante, para la fase de Aprobación Inicial, momento procedimental previsto como preceptivo, deberá completar o justificar, las consideraciones analizadas anteriormente y resumidas a continuación:



1. Debe establecer los plazos de terminación de las viviendas protegidas.
2. Deberá definir en los suelos de reserva para vivienda protegida, **los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías** establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo o en su defecto en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Además el 50 % del aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria, debe destinarse a programas previstos para familias con ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM y materializarse necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez



Cádiz, a 10 de julio de 2017

Por la oficina técnica

Fdo: María Rosa Navarro Ariza
Arquitecta