

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD EJECUCIÓN UE-13a DE CÁDIAR
(EXPEDIENTE EAE/2537/2025)

El informe ambiental estratégico 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.

El informe ambiental estratégico 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.

1. 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 a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, por el que se modifica el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como al Decreto 18/2024, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, que establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul y al Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, que regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Consejería el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

Atendiendo a lo anterior, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

El objeto del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13a del planeamiento general de Cádiar es completar la ciudad existente, creando suelo demandado de uso residencial tanto privado como de protección, aumentando la oferta de dotaciones y completando la malla urbana de infraestructuras en el borde noreste de la ciudad.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada

Tlf: 958 14 52 00

Svproamb.dtgr.cisma@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 1/22	



Se describe la Unidad de Ejecución “UE13a” como suelo urbano delimitado en el PGOU-Adaptación, con una superficie medida de 4.807,50 m2, delimitado al norte con suelo rústico, al oeste con otras parcelas y con la calle Enrique Morón que culmina de manera perpendicular a la zona del ámbito de estudio, al este se encuentra delimitado por una acequia que marca el límite con el suelo rústico y al sur limita con la Avenida de la Alpujarra y la finca de otro propietario.

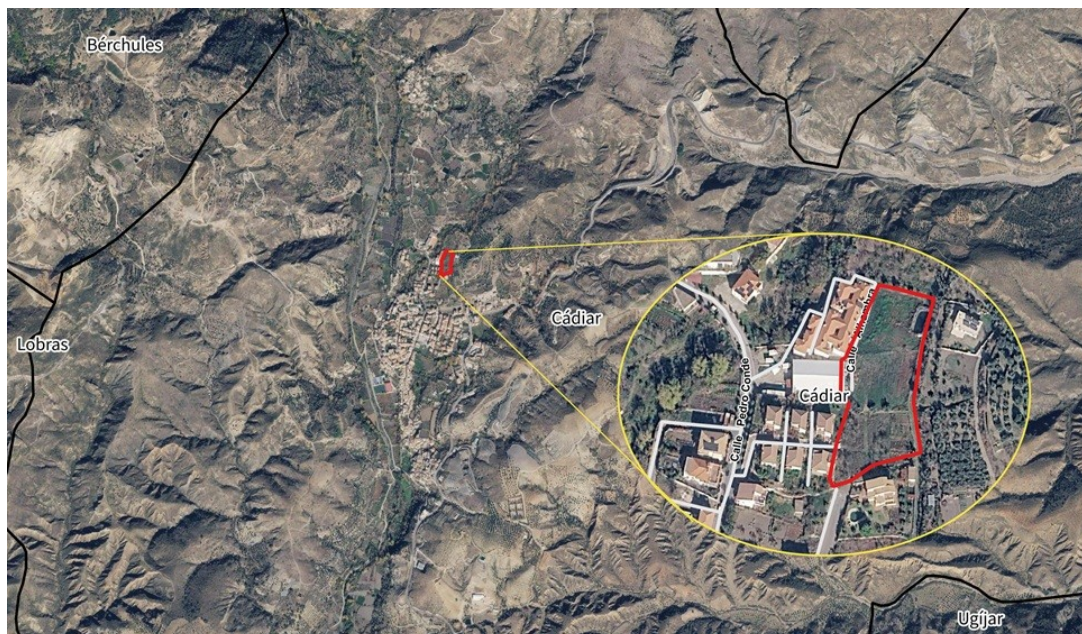


Figura 1: Localización de las parcelas en el municipio de Cádiz



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 2/22	



2.2. Estudio de Alternativas

Alternativa 0 (No actuación)

Supone el mantenimiento de la situación actual. Se mantendría la UE-13 según la delimitación de la ficha del PGOU-Adaptación y NNSS, lo que implicaría complejidad en la estructura de la propiedad de forma que no se alcanzaría el 50% necesario para su desarrollo, motivo por el que no se ha desarrollado desde 1995 cuando fue delimitado en las NNSS.

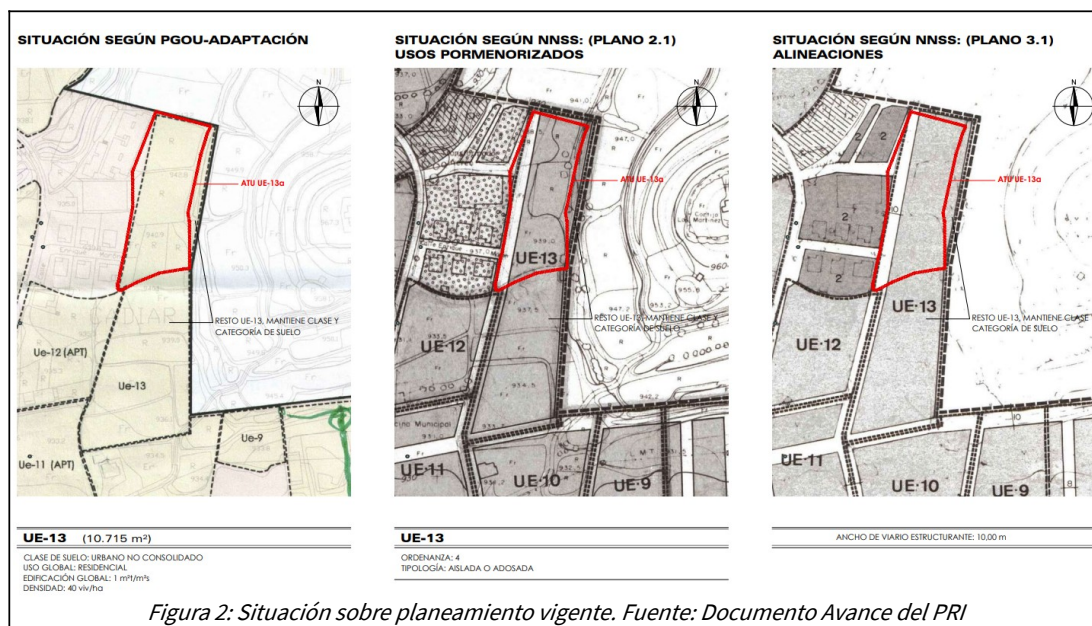


Figura 2: Situación sobre planeamiento vigente. Fuente: Documento Avance del PRI

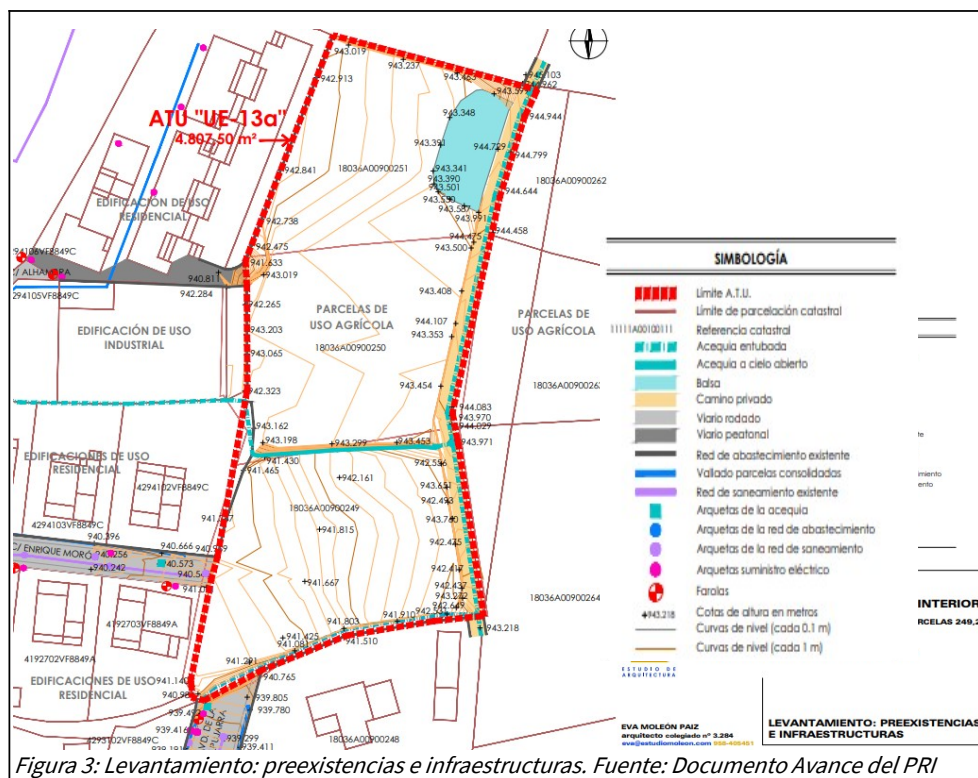


Figura 3: Levantamiento: preexistencias e infraestructuras. Fuente: Documento Avance del PRI

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS

29/05/2026

PÁG. 3/22





Análisis de alternativas

La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Para considerar viable la alternativa seleccionada, con anterioridad a su Aprobación Definitiva se deben obtener los informes sectoriales favorables de los órganos competentes en Urbanismo, Bienes Culturales, Salud y el Organismo de Cuenca sobre afectación a dominio público hidráulico e inundabilidad.

3. TRAMITACIÓN

Con fecha de 14 de julio de 2025, se recibe oficio del Ayuntamiento de Cádiar mediante el que se solicita la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Se aporta Documento Ambiental Estratégico, Documento de Cribado Salud y Documento de Avance de la propuesta de Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13a, en el paraje Parada de la Plaza, correspondiéndose con las parcelas catastrales número 249, 250 y 251 del Polígono 9. Se subsana la firma del Documento Ambiental Estratégico con fecha de 5 de noviembre de 2025.

Acorde a lo indicado en la documentación aportada por el Ayuntamiento, la propuesta se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el vigente artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), modificado por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), estando sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 10 de noviembre de 2025, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 11 de noviembre de 2025 se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	29/01/2026
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	-
D.T. de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad	-
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte	09/03/2026
DT Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía	-
DT Desarrollo Educativo y Formación Profesional y Universidad, Investigación e Innovación	-
DT de Salud y Consumo	15/01/2026
Servicio de Gestión del Medio Natural (Vías Pecuarias)	19/12/2025
Coordinador Agentes Medio Ambiente	-
E.N. Sierra Nevada	02/02/2026
Centro Operativo Provincial	-
Diputación Provincial de Granada	-
Ecologistas en Acción	-
Asociación Buxus	-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 5/22	



Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

Como se ha mencionado anteriormente, el objeto del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13a del planeamiento general de Cádiz es completar la ciudad existente, creando suelo demandado de uso residencial tanto privado como de protección, aumentando la oferta de dotaciones y completando la malla urbana de infraestructuras en el borde noreste de la ciudad.

El ámbito del área de reforma está por desarrollar, siendo importante mencionar que la parte sur y oeste del perímetro exterior ya ha sido urbanizada. No obstante, el sector que nos concierne permanece actualmente sin urbanizar ni desarrollar, constituyendo en la actualidad un terreno en estado de barbecho. Conforme a su configuración topográfica, presenta una pendiente descendente de norte a sur.

Sobre los *efectos ambientales previsibles* del Plan, el documento dedica un apartado en el que se analizan, entre otros, los siguientes factores:

- **Clima**

El área presenta un bioclima general pluviestacional oceánico mediterráneo continental templado, con ombroclima seco, termostipo mesomediterráneo. La temperatura media anual es de 14,2 °C y la precipitación media ronda los 600 mm, concentrada en otoño e invierno, siendo julio y agosto los meses de precipitaciones mínimas. El documento destaca, a partir del final de la primavera, un acusado estado de déficit hídrico que se prolonga todo el verano, especialmente en agosto por la combinación temperatura-precipitación.

- **Medio atmosférico**

Calidad del aire: las fuentes de contaminación atmosférica en la zona de estudio se deben únicamente a la presencia de los vehículos privados pero en una cuantía muy limitada al ser un núcleo poblacional aislado y con buena dispersión de contaminantes. Respecto a la contaminación lumínica, el PGOU-adaptación de Cádiz, no contiene zonificación, pero el alumbrado público existente no cambiará para desarrollar este Plan excepto la ampliación que será necesaria en la prolongación de las calles con la misma tipología que la actual.

Ruido: el documento indica que no existirán fuentes de ruido significativas permanentes por el desarrollo del plan. Dadas las características de este Plan de Reforma Interior, la totalidad de las parcelas, es decir, la unidad UE-13a debe ser considerada como **Área acústica tipo A (uso residencial)**, aplicándose los objetivos de calidad acústica correspondientes.

- **Hidrología superficial**

La mayor parte del ámbito de la UE-13a está afectada por la Zona de Policía del Arroyo Pedro Conde. Este arroyo es afluente del Río Cádiz, cuyas aguas desembocan en el Río Guadalfeo y, por tanto, en el embalse de Rules.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 6/22	



El ámbito es la Confederación Hidrográfica del Sur, competencia de la Junta de Andalucía. Más allá de la cercanía a la UE-13a, este arroyo no se verá afectado por el Plan de Reforma Interior, pues la propia calle Pedro Conde separa la zona del cauce del arroyo del ámbito que se pretende ordenar.



Figura 5: Foto de afección hidrológica y C/ Pedro Conde

- **Geología y suelos**

Geológicamente la zona está dentro de la Zona Bética, en concreto en el Complejo Alpujárride, que se caracteriza por la presencia de terrenos paleozoicos que participan conjuntamente con terrenos postpaleozoicos en la estructura alpídica de mantos de corrimiento y, por tener un desarrollo de metamorfismo regional ligado al ciclo alpídico. La serie estratigráfica que abarca la zona de estudio es la Formación de filitas-cuarcitas, de color-gris azulado y de potencia variable, desde centenares de metros hasta laminada.

Los suelos son “Cambisoles Eútricos” con inclusiones de Regosoles eútricos. El carácter diferencial de esta unidad es el abancalamiento que ha sufrido con fines agrícolas, el cual ha provocado una fuerte alteración de los suelos originales y la homogenización en profundidad de los actuales. Las especies arbóreas más representativas son el olivo, el almendro y frutales, alternándose con el cultivo de leguminosas y forrajeras.

- **Vías pecuarias**

En relación con las vías pecuarias, el documento indica que en el ámbito del PRI no afecta a ninguna de las vías pecuarias presentes en el término municipal.

- **Paisaje**

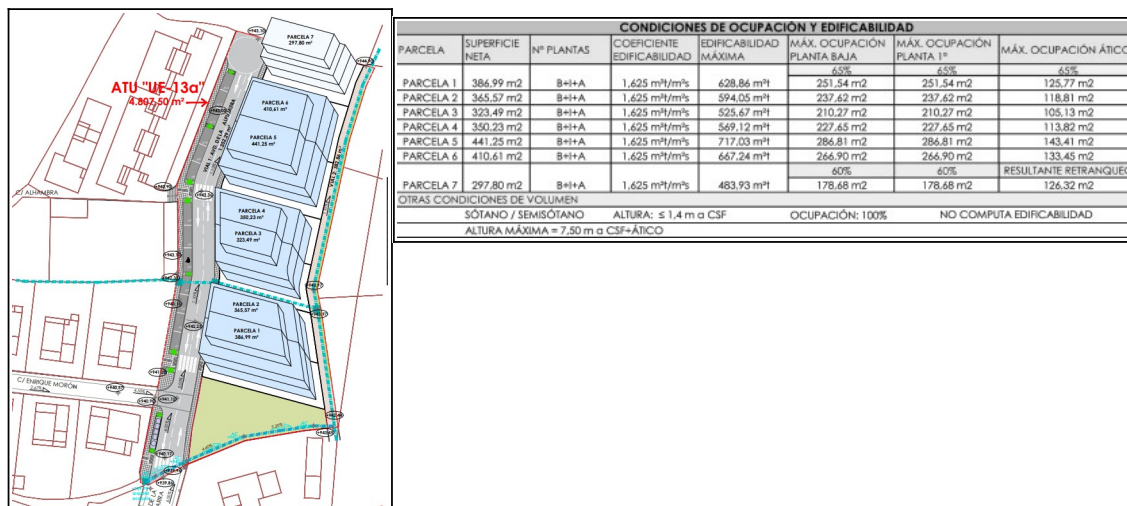
El documento explica que el ámbito del PRI se sitúa en la Unidad paisajística de Almegíjar, caracterizada por ser un paisaje agro-natural con agricultura de regadío en terrazas. Situada en el borde meridional de Sierra Nevada, desde la sierra de Mecina hasta Yegen. Se trata de un área montañosa caracterizada por cerros redondeados con laderas escarpadas y rocosas. Las cuencas visuales son amplias con panorámicas de la sierra de la Contraviesa, y de las laderas de Sierra Nevada. La textura es gruesa en las lomas rocosas y finas, estructuradas por los bancales, en las lomas y rellanos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLYPVKZLEWS	PÁG. 7/22	



El documento también dedica un apartado sobre los *efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales*.

- En relación con la **Estrategia Andaluza del Paisaje**, señala que esta establece un marco de referencia para coordinar las actuaciones públicas en materia de paisaje, orientado a su preservación y puesta en valor. Los redactores afirman que el PRI es coherente con estos principios, lo cual queda reflejado en la alternativa 2.



- Respecto a la **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU)**, que promueve un modelo de ciudad compacta, diversa y eficiente, el documento indica que el plan contribuye a este objetivo ya que el término municipal se ve mejorada con el cerramiento de calles ahora cortadas antes de las parcelas y con una zona de espacios libres municipal para mayor cohesión.
- En cuanto a la **Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030**, que aboga por ordenar el territorio según necesidades reales y mediante coordinación administrativa, los redactores destacan que el PRI tiene un tratamiento sostenible en su acondicionamiento con una superficie no inferior al 10% del ámbito como mínimo destinada a zonas verdes -superficie permeable- con especies autóctonas de baja necesidad de riego, así como que tiene una buena ubicación para integrar las acequias existentes.
- La **Estrategia Andaluza de Cambio Climático** y la Ley 8/2018 se consideran igualmente integradas, ya que el plan ha tenido en cuenta un bajo consumo de agua, así como las especies a introducir en la nueva zona de espacios libres.
- Por último, el **Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía (META 2027)** lo considera compatible con el PRI, dado que la actuación no afecta negativamente al turismo y, de hecho, mejora la accesibilidad y la imagen urbana en el municipio. Este PRI no afecta a la competitividad del sector turístico andaluz.

4.2. Resultado de las Consultas externas e internas

Se analizan las distintas afecciones ambientales, atendiendo a la información disponible en esta Delegación Territorial y al resultado de las consultas efectuadas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 8/22





Espacios Naturales Protegidos, Montes y Vías Pecuarias

Acorde a la información disponible en esta Delegación y la documentación aportada por el promotor, la propuesta no afecta a Montes Públicos y no se localiza en ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, y demás congruente con ella.

Se realizan consultas al *Espacio Natural de Sierra Nevada*, recibiendo respuesta de fecha de 2 de febrero de 2026, no detectándose afecciones:

“Que el ámbito del Plan de reforma interior relacionado anteriormente y que afecta a las parcelas 249-250 y 251 del polígono 9 del t.m de Cádiar, está localizado fuera de los límites del Espacio Natural de Sierra Nevada (Parque Nacional y Parque Natural de Sierra Nevada), de acuerdo con la cartografía de ordenación establecida en el Decreto 238 /2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada (BOJA nº155, de 9 de agosto), por lo que no le es de aplicación las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sierra Nevada”.

La respuesta a las consultas del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 19 de diciembre de 2025, recoge lo siguiente:

“La clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Cádiar fue aprobada por Orden Ministerial de 08/03/1972, publicada en el B.O.E. de 06/04/1972,

En la siguiente imagen se representa la localización del ámbito de proyecto (en azul) junto con las vías pecuarias del entorno (en rojo) conforme a la Red de Información Ambiental de Andalucía:



Figura 6: Vías pecuarias en el ámbito del Plan

Tal y como se aprecia en la imagen, las parcelas se encuentran alejadas del dominio públicopecuario, por lo que no existe una afección a las vías pecuarias del entorno”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 9/22	



Biodiversidad, geodiversidad y paisaje

No se identifican afecciones significativas a terrenos forestales ni a la biodiversidad o geodiversidad.

El artículo 80.2 del Reglamento LISTA, indica que los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

Las zonas verdes asociadas a la modificación deben fomentar la biodiversidad, potenciándose su capacidad de albergar múltiples especies de flora y fauna. El diseño y la gestión contribuirán al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

En el diseño y gestión del ámbito deben considerarse las siguientes Estrategias y Planes para la mejora de la biodiversidad y paisaje:

- Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.
- Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, que aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde.
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Estrategia Nacional para la Conservación de los Polinizadores, aprobada por la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente de 21 de septiembre de 2020.
- Estrategia de Paisaje de Andalucía, aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2012.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Programa Ciudad sostenible de la Junta de Andalucía.

Cultura

La respuesta a las consultas efectuadas del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte, de fecha de 9 de marzo de 2026, que se traslada al Ayuntamiento, informa, entre otras cuestiones, lo siguiente:

“<< 5. Valoración.

En relación a la afección al patrimonio histórico, cabe señalar que el ámbito de la innovación, de acuerdo con los datos obrantes en esta Delegación, no afecta a bienes inscritos en el CGPHA o sus entornos, ni a bienes del IBRPHA o a Zonas de Servidumbre Arqueológica. El entorno del plan se encuentra urbanizado, sobre todo los linderos oeste y sur, si bien actualmente el ámbito de intervención no ha sido transformado por la urbanización.

No obstante, se encuentra muy cercano a la ubicación supuesta del Bien de Interés Cultural “Castillo de Cádiz”. Es por ello que se deberán realizar, previa a la Aprobación Inicial, los análisis arqueológicos previstos en el art. 29.3 de la LPHA.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 10/22	



La actividad consistirá en un Prospección Arqueológica Superficial conforme a lo establecido por el Art. 52.2 de la LPHA y el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía (Decreto 168/2003, de 17 de junio, BOJA 134, de 15 de julio de 2003). Los resultados de la actividad arqueológica determinarán la compatibilidad de la innovación urbanística con la protección de los bienes del patrimonio histórico, y podrán suponer el establecimiento de cautelas arqueológicas adicionales u otras medidas de protección en función de los resultados que se obtengan.

6. Conclusión

Se propone que el documento “Plan de Reforma Interior UE13a de Cádiz” sea informado con carácter FAVORABLE, condicionado a la realización de una actividad arqueológica que consistirá en un Prospección Arqueológica Superficial conforme a lo establecido por el Art. 52.2 de la LPHA y el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía (Decreto 168/2003, de 17 de junio, BOJA 134, de 15 de julio de 2003). Será necesario que una vez aprobada inicialmente la innovación, sea remitida a esta Delegación Territorial para su informe preceptivo y vinculante en los términos establecidos por el Art. 29.4 de la LPHA.»

Salud

La respuesta a las consultas realizadas al Servicio de Salud de la Delegación Territorial de Salud y Consumo, de fecha de 15 de enero de 2026, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

“<<4. Conclusiones.

Por nuestra parte, esta Delegación considera que **no existe inconveniente alguno**, desde el punto de vista sanitario, para **continuar la tramitación**.

No obstante, el artículo 90 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, ha dado una nueva redacción al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y dispone en su apartado 1.b) que se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía;

- 1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- 2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los **planes de reforma interior**, salvo en los supuestos del apartado 3.c).
- 3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.
- 4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

Por lo que se informa que el Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13a de Cádiz **está sometido a informe de evaluación de impacto en la salud**.

- El vigente Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, regula en su artículo 13 el trámite de consultas previas y cribado en el que la Administración promotora del instrumento de ordenación urbanística puede dirigirse al órgano competente en materia de salud para conocer el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 11/22	



en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento urbanístico que pretende tramitar, y ello sin perjuicio de que en fases posteriores de la tramitación se pueda requerir información adicional.

Para iniciar ese trámite, la Administración promotora del instrumento de ordenación deberá dirigir a este centro directivo, **antes de la aprobación inicial** del Plan de reforma Interior, solicitud de consulta previa y cribado, acompañada de una memoria resumen con el contenido mínimo indicado en el artículo 13.3 del citado Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.

- Para el caso de que no se solicite por la Administración promotora el anterior proceso de consultas previas, se quiere informar que para elaborar el documento de valoración del impacto en salud, que se ha de incorporar en la Memoria del plan, está disponible, en la página web de la Consejería competente en materia de salud^d, un Manual para la evaluación del impacto en salud de los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía que incluye una metodología para la evaluación, listados de chequeo para identificar impactos en determinantes y en la salud, criterios para valorar la significancia de los mismos y otras herramientas para simplificar el trabajo de los redactores, con documentos y enlaces para obtener y usar la información pertinente desde el punto de vista de la salud, programas y recursos de tratamiento de las mismas y consejos y métodos prácticos para fomentar e incorporar la percepción de la ciudadanía en la toma de decisiones. (Especialmente el Manual de Estándares Urbanísticos, que puede servir de orientación para el diseño de nuestras ciudades y pueblos y contribuir a hacerlos más saludables). <https://juntadeandalucia.es/organismos/saludyfamilias/areas/evaluacion-impacto/impacto-salud.html>
- En el caso de este expediente, el promotor ha presentado dentro de la documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica un documento de Valoración de Impacto en Salud (febrero de 2025), que podría ser utilizado para los trámites expuestos en los dos puntos anteriores y ello sin perjuicio de que en fases posteriores de la tramitación se pueda requerir información adicional.

Lo cual se informa para que, conforme a lo previsto en los artículos 36-40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental deberá trasladarse a la Administración promotora este informe, que puede resultar de ayuda en el desarrollo del procedimiento de evaluación de impacto en salud del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13a de Cádiz».

Turismo

La actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Plan META 2027, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz.

Ordenación del territorio y urbanismo

La respuesta a las consultas realizadas a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha de 29 de enero de 2026, traslada, entre otras cuestiones, lo siguiente:

“3. Instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Los instrumentos de ordenación territorial que afectan al municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales que deberán considerarse en la medida que le sean aplicables, para el proyecto que se pretende realizar y dada la localización en la que se proyecta, son:

- **El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA

29/05/2026

VERIFICACIÓN

BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLPVKZLEWS

PÁG. 12/22





(POTA) a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, publicado en el BOJA nº250, de 29 de diciembre de 2006.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta, entre otros y en la medida en que sea aplicable:

- La Estrategia Andaluza del Paisaje.

4. Instrumentos de ordenación urbanística vigentes.

Como instrumento de ordenación urbanística general vigente, el municipio cuenta con:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cádiz, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en sesión celebrada con fecha 03/11/1995 (BOP núm. 27 de 03/02/1996) y publicada su normativa urbanística en el BOP núm. 37 de 25/02/2009.
- Asimismo, fue aprobado el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 17/05/2011 (BOP núm.109 de 09/06/2011).

5. Observaciones de carácter general.

La LISTA y el RGLISTA recogen una serie de determinaciones de carácter general que deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento urbanístico:

- Las actuaciones territoriales y urbanísticas se ajustarán al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación recogidos en el artículo 4 de la LISTA. La Memoria de Ordenación deberá incluir la justificación de la adecuación del Plan a dichos principios, así como a los criterios de ordenación del artículo 61 de la LISTA y los artículos 79 a 83 del RGLISTA.

6. Observaciones en materia de ordenación del territorio.

En primer lugar, la LISTA recoge una serie de determinaciones que deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento urbanístico en cuestión, entre otras:

- El artículo 37 dispone que los instrumentos de ordenación deberán incorporar un diagnóstico del paisaje de su ámbito, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.

- El artículo 62.1.a).3º obliga a que en la Memoria de Ordenación, cuando proceda, se incluya una valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

En segundo lugar, deberán considerarse las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial que afectan al municipio referidos con anterioridad, en la medida que le sean aplicables, para el proyecto que se pretende realizar y dada la localización en la que se proyecta.

Respecto al POTA entre otras, se tendrán en cuenta:

- El artículo 6.2.c (N) del POTA recoge que el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.
- El artículo 60 (D) del POTA establece directrices en materia de calidad ambiental y paisaje urbano.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 13/22	



7. Observaciones en materia de urbanismo.

El instrumento que se tramite deberá cumplir las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, de acuerdo con su alcance y objeto. En la redacción y tramitación del instrumento deberá tenerse en cuenta que al tratarse la UE-13a de una **actuación de reforma interior** en suelo urbano, conforme al art. 29 LISTA debe formularse un **Plan de Reforma Interior (PRI)**. Se deberán tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

Respecto a la vigencia e innovación del planeamiento vigente.

- De acuerdo con la D.T.2ª de la LISTA, el planeamiento urbanístico vigente del municipio conserva su vigencia y ejecutividad.
- Conforme a la D.T. 1ª a) 2ª de la LISTA el ámbito de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrá el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) delimitada en suelo urbano.
- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, punto 3 (D.T.3ª.3) del RGLISTA, en suelo urbano no consolidado "(...) las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada".

En cuanto a la adecuación del instrumento utilizado al objeto del expediente:

- Los Planes de Reforma Interior vienen descritos en el art. 68 de la LISTA y desarrollados en el artículo 91 del RGLISTA, debiendo contener las determinaciones de ordenación detallada precisas para establecer ésta en su ámbito, así como su programación, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general.
- Por otro lado, la modificación de la delimitación de la actuación de reforma interior podrá realizarse, de acuerdo con la D.T.3ª.3 del RG-LISTA, mediante el propio Plan de Reforma Interior, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Al respecto, en el apartado 1.6 de la Memoria se menciona que se ha tramitado una propuesta de delimitación aprobada en diciembre de 2024, que no obstante no se aporta.

En cuanto a su contenido:

- El artículo 24.1.a) de la LISTA determina que las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, la realización de actuaciones de reforma interior, debido a la necesidad de urbanización del ámbito como ocurre en este caso.
- Se recuerda que conforme al art. 48.3 del RGLISTA, se considera que se trata de una **actuación de reforma interior** en suelo urbano, ya que en éste caso su objeto es el establecimiento de la ordenación urbanística de un vacío de suelo urbano que no cuenta con ordenación detallada.
- Deberá tenerse en cuenta el art. 29.2 de la LISTA y art. 48 del RG-LISTA, así como los deberes de la promoción de las actuaciones de reforma interior, que se encuentran contenidos en el artículo 30 de la LISTA y desarrollados en el 49 del RG-LISTA.
- La D.T.2ª del RG-LISTA establece las reglas para establecer la ordenación detallada de las ATU en suelo urbano no consolidado previstas en el planeamiento general vigente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 14/22	



- De conformidad con lo establecido en la D.T.3ª.3 del RGLISTA, en suelo urbano no consolidado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

El Avance del PRI aportado modifica la delimitación del ámbito de la UE-13 en el perímetro colindante con el suelo rústico. Deberá tenerse en cuenta que en el ámbito que se excluya de la ATU delimitada en suelo urbano deberá ser viable su ordenación y ejecución, debiéndose justificar en el PRI.

- Los Planes de Reforma Interior se encuentran regulados en el artículo 68 de la LISTA y el artículo 91 del RG-LISTA, debiendo contener la delimitación del ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano, las determinaciones de ordenación detalladas precisas para establecer ésta en su ámbito, así como su programación.

- El artículo 61 de la LISTA recoge los criterios para la ordenación urbanística que deberán considerar los instrumentos de ordenación urbanística. En el punto 4 de este artículo se indica que los instrumentos de ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general. Por otro lado, se indica que se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes. Este artículo se desarrolla reglamentariamente en los artículos del 79 al 83 del RG-LISTA. En su aplicación se tendrá en cuenta lo establecido en la D.T.2ª del RG-LISTA.

- El art. 61.5 de la LISTA, modificado por la Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía, exige que el instrumento de ordenación urbanística establezca una reserva de vivienda protegida atendiendo a los siguientes criterios:

a) En las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo. Al respecto, el art. 20.1.b) del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la LSRU fija un porcentaje del 20 % en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

c) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

1.ª Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.

2.ª Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este

- El artículo 73 del RG-LISTA indica que las determinaciones de la ordenación urbanística contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la LISTA, deberán indicar expresamente el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R) de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales. A lo largo del Título IV del RG-LISTA se establece cuáles son las determinaciones a incluir que deben tener, en todo caso, el carácter de norma.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLPPVKZLEWS	PÁG. 15/22	



En cuanto a documentación:

- La documentación del instrumento que se tramite deberá incorporar, en función de su alcance y determinaciones, el contenido mínimo establecido en el artículo 62 de la LISTA debiendo incluir, entre otros, la memoria económica (estudio económico financiero, informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica) y el resumen ejecutivo. El artículo 85 del RG-LISTA, desarrolla este contenido documental que deben contener los instrumentos de ordenación urbanística.
- El artículo 62.1.a.3ª de la LISTA exige que la Memoria de Ordenación deberá justificar, entre otros, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA y los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RG-LISTA. El artículo 85.1.a.3º del RG-LISTA desarrolla el contenido de dicha Memoria de Ordenación.
- Al objeto de justificar la sostenibilidad y viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística, el instrumento de ordenación urbanística detallada incluirá una memoria de sostenibilidad económica y una de viabilidad económica, con el contenido que se detalla en el artículo 85.3 del RG-LISTA.
- Las particularidades de la documentación exigible a los Planes de Reforma Interior vienen recogidas en el artículo 91 del RG-LISTA, entre las que indica una Memoria de Información y Diagnóstico, que identifique los inmuebles incluidos en su ámbito (si los hubiese), así como a sus propietarios, ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
- Asimismo, será necesaria la documentación exigida por la normativa sectorial de aplicación. En concreto, puesto que conforme al art. 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) el PRI está sometido a evaluación ambiental simplificada, deberá elaborarse un documento ambiental estratégico. Por su parte, si de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA), el instrumento o innovación está sometido a evaluación de impacto en la salud, deberá elaborarse una valoración del impacto en la salud.

En cuanto a tramitación:

- La tramitación del instrumento que se tramite se realizará conforme a lo establecido en los artículos 76 a 80 de la LIST y los artículos 98 a 117 del RG-LISTA.
- El artículo 75.2.b) de la LISTA exige la emisión de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para los instrumentos de ordenación urbanística, señalando en qué casos será vinculante. El artículo 78.4 de la LISTA determina el momento en el que deberá solicitarse: tras la aprobación inicial y durante la información pública.
- Conforme al art.77 de la LISTA y art. 100 del RG-LISTA, el Avance del instrumento de ordenación urbanística resulta preceptivo por cuanto éste se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica; debiendo promover el Ayuntamiento previamente a su elaboración, una consulta pública a través de su portal web. El avance tendrá la consideración del borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.
- Por otra parte, el instrumento se someterá a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establecen la legislación específica (GICA y LSPA, respectivamente).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLPPVKZLEWS	PÁG. 16/22	



Lo que se comunica a los efectos oportunos, debiendo considerarse lo establecido en las disposiciones, normas, instrumentos, etc, señalados anteriormente y cualquier otro que resulte aplicable por razón de la materia para la elaboración del documento que se apruebe.”

Dominio Público Hidráulico

No se ha recibido respuesta a las consultas realizadas al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, de fecha de 11 de noviembre de 2025. **Tras la Aprobación Inicial de la propuesta se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca**, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y al artículo 41 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

Riesgos Naturales

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece que “*En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: ... c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas*”.

Para atender a lo dispuesto en la citada normativa **se deberán obtener los informes sectoriales favorables de la administraciones competentes en Dominio Público Hidráulico y Ordenación del Territorio.**

Contaminación atmosférica

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiendo por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 17/22	



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, las posibles instalaciones del ámbito deberán implantar todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias en cada momento a fin de evitar molestias por olores en su entorno.

El Ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Economía Circular, residuos y suelos contaminados

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Territorial.

Debe considerarse que el artículo 99.4 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que la declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

Acorde al artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad. En el artículo 67 de la anterior Ley, referente al **“Ecodiseño y requisitos aplicables a la construcción” se dispone la creación y ordenación de las zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación**, así como la utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.

La Disposición adicional quinta de la Ley regula los Planes locales de economía circular. Indica que en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las entidades locales, en ejercicio de sus competencias, que tengan o presten servicio a una población superior a cinco mil habitantes, deberán disponer de un plan local de economía circular aprobado en base a su artículo 9. En el caso de población igual o inferior a cinco mil habitantes, dicho plazo máximo será de cuatro años.

Cambio Climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética Ley regula, con carácter básico, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte, estableciendo que la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLPVKZLEWS	PÁG. 18/22	



- a. La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b. La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c. La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d. La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable”

La anterior normativa complementa a lo regulado en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Acorde a la Ley 8/2018, de 8 de octubre, debe considerarse que la arquitectura bioclimática proporciona beneficios ambientales, sociales y económicos, contribuyendo a la eficiencia energética, al confort de las instalaciones, a la integración paisajística y aumentando la resiliencia frente al cambio climático. En el diseño de las edificaciones se debe tener en cuenta las condiciones climáticas del emplazamiento y fomentar el aprovechamiento de los recursos naturales disponibles, como la luz, lluvia, vegetación adaptada al entorno... lo anterior atendería a lo regulado en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, que promueve que el planeamiento contribuya a la optimización del aprovechamiento energético de los edificios.

El planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones de interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la biodiversidad y calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor”, mejorar la calidad del aire y favorecer la adaptación al cambio climático.

En el ámbito se debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos, se eviten especies alergénicas y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. Se recomienda la implementación de un plan de gestión del arbolado urbano y de las zonas verdes municipales, en el que se aborden las cuestiones expuestas en este informe.

5. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Los criterios para determinar si un plan sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria a causa de sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 19/22	



- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

- A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- B. El carácter acumulativo de los efectos.
- C. El carácter transfronterizo de los efectos.
- D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- F. El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - a) Las características naturales especiales.
 - b) Los efectos en el patrimonio cultural.
 - c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - d) La explotación intensiva del suelo.
 - e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Se considera que el Plan no influye de modo relevante en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con el desarrollo del Plan. No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos. No obstante, la viabilidad ambiental se condiciona al preceptivo informe favorable de la administración hidráulica y de la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Asimismo, en el condicionado ambiental se recogen las cuestiones a las que debe atender el desarrollo del ámbito para favorecer la adaptación al cambio climático, mejorar la habitabilidad, la integración paisajística y contribuir a la mejora de la calidad del aire.

En conclusión, **mediante el cumplimiento de la legislación sectorial y del condicionado que se recoge en este informe ambiental estratégico, no se prevén impactos negativos relevantes** relacionados con la implantación del Plan que determinen su posterior sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

6. CONDICIONADO

El Plan de Reforma Interior objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLVPVKZLEWS	PÁG. 20/22	



- a) Se deberá obtener informe favorable de la administración hidráulica en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía y zonas inundables; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.
- b) La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe obtener informe favorable del órgano urbanístico autonómico, Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- c) El Plan de Reforma Interior debe atender al requisito de la plantación o conservación de un árbol por vivienda, ubicados en los espacios libres y en los itinerarios peatonales, acorde a los estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Debe concretarse la cantidad total de árboles, alcorques y protecciones en la ficha de infraestructura y urbanismo, así como en la Memoria Económica.
- d) Para garantizar la adecuada implantación y gestión del arbolado cada ejemplar se debe identificar con numeración singular en la cartografía del Plan de Reforma Interior, acotándose la ubicación de cada uno de los ejemplares que deben establecerse en el ámbito para cumplir con lo regulado en la legislación sectorial. En su localización se priorizará el objetivo de procurar sombra continua sobre las aceras en época estival, atendiendo a los criterios del artículo 80.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- e) Acorde a las directrices del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para fomento de los desplazamientos peatonales, debe justificarse adecuadamente la necesidad de destinar al tráfico rodado dos carriles en cada vial, frente a la opción de optar por regular un único sentido de circulación y aportar esa superficie para la ampliación de las aceras con materiales permeables, potenciando en ellas la instalación de arbolado o ajardinamientos.
- f) Salvo adecuada justificación, basada en cuestiones de interés general, no procede la monetarización de la superficie de zonas verdes a ejecutar, debiendo su implantación contribuir a la adaptación al cambio climático y a evitar el efecto “isla de calor”.

7. PRONUNCIAMIENTO

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, 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, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLYPEVKZLEWS	PÁG. 21/22	



DETERMINA

Que el Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13a del planeamiento general de Cádiar , no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

El 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 del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Antonio Jesús Granados García
P.S. EL DELEGADO DEL GOBIERNO

(Art. 18.1 Decreto 226/2020 de 29 de diciembre, Boja Extraordinario núm. 90 de 30 de diciembre de 2020)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	29/05/2026	
VERIFICACIÓN	BndJAGVJ6FSYXQR6BXHWLYPVKZLEWS	PÁG. 22/22	