

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/27/2017

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 18/08/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA.

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 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



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

Código:640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi. 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	29/01/2018
ID. FIRMA	640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi	PÁGINA	1/8

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 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA, 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 24 de julio de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de Zahara de la Sierra de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA, 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 18 de agosto 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 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA.

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:64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi. 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	29/01/2018
ID. FIRMA	64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi	PÁGINA	2/8

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda		18/08/2017	11/10/2017
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte		18/08/2017	02/11/2017
Ecologistas en Acción		16/08/2017	-
AGADEN		16/08/2017	-
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Sv. Dominio Público Hidráulico	16/08/2017	06/11/2017
	Sv. Espacios Naturales Protegidos	16/08/2017	18/10/2017
	Dpto. Vías Pecuarias	16/08/2017	15/01/2018

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El ámbito de la actuación se conforma de terrenos con forma irregular situados al noroeste del núcleo urbano, en continuidad con el mismo, que presentan un pronunciada pendiente descendente hacia el oeste. El uso actual es agropecuario (pasto) y carece de edificaciones. Parte de los mismos (los situados al este) se destinan a almacén de materiales de construcción y a aparcamiento. El sector cuenta con una superficie total de 2,72 Ha.

El objetivo del Plan Parcial es el desarrollo del suelo urbanizable para su transformación a Suelo Urbano, en este caso, para:

- Absorber las demandas de crecimiento residencial y usos complementarios, posibilitando el crecimiento urbano del núcleo.
- Configurar una fachada del borde del núcleo urbano coherente con la imagen global de éste.
- Dotar de suelo para viviendas de promoción pública.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto a la Avenida, con posibilidad de disponer un aparcamiento subterráneo.

La distribución morfológica de los usos configura una estructura urbanística que se plasma en una trama urbana que interrelaciona el sistema viario, espacios libres y zonas edificables.

Esta estructura se ajusta a las determinaciones establecidas por el PGOU, tanto en las prescripciones directas como en el dimensionado y características de los usos globales lucrativos, no lucrativos y aprovechamientos.



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	29/01/2018
ID. FIRMA	640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi	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 6 de noviembre de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

1. Afección al Dominio Público Hidráulico: Deberá representarse en los planos de ordenación el Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre y la zona de policía asociada al mismo, correspondiente al cauce existente en el extremo sur del sector, debiéndose contemplar las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa vigente, en los términos indicados en el informe. Asimismo es necesario indicar que tanto el Dominio Público Hidráulico como su zona de servidumbre deben ser clasificadas en el próximo PGOU como Suelo No Urbanizable de Especial protección por Legislación Específica.

2. Masas de agua subterráneas: El Plan Parcial deberá incorporar un Plano de Información identificando los acuíferos y masas de agua subterráneas del término municipal, incluyendo los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que puedan verse afectadas por el desarrollo propuesto. Se deberá incluir en el texto la medidas específicas para evitar la sobreexplotación de acuíferos, para proteger las masas de agua, y la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas. Se adoptarán tanto medidas respecto a la evacuación de aguas pluviales, como medidas de protección de las aguas subterráneas.

3. Disponibilidad de recursos hídricos: al objeto del estudio de los datos relacionados con los recursos hídricos del municipio y del crecimiento previsto, y analizar la suficiencia de los recursos hídricos, previamente a la aprobación definitiva del plan deberán incluirse los parámetros definidos en el cuadro de las páginas 6 y 7 del informe, debiendo aportarse además la siguiente información.



Código:640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi. 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	29/01/2018
ID. FIRMA	640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi	PÁGINA	4/8

- Certificado de los servicios municipales o la Empresa Supramunicipal Gestora del Ciclo Integral de Agua, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas para el crecimiento urbanístico podrán ser cubiertas en cuanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.

- 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.

- 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.

4. Infraestructuras de abastecimiento: La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora actual que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los periodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas.

5. Infraestructuras de saneamiento y depuración: Se deberá incorporar planos de planta donde se represente la conexión al saneamiento municipal, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las existentes donde viertan.

La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada de certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados con el desarrollo podrán ser tratados en la su totalidad en la EDAR existente, 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 hasta que la EDAR municipal sea capaz de absorber las aguas residuales generadas en el ámbito del desarrollo.

6. Estudio Económico-Financiero: El Plan Parcial deberá contener un estudio económico financiero, en los términos indicados en el informe, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.



Código:640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi. 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	29/01/2018
ID. FIRMA	640xu835N725QZvE2Z0hm8qvQ1FvGi	PÁGINA	5/8

5.2. EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 15 de enero de 2018, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico. En él se informa favorablemente el Plan Parcial, aunque se deberá corregir, en los términos indicados en el informe, una serie de errores o incongruencias detectados y las mejoras propuestas, previamente a su aprobación definitiva.

5.3. EN MATERIA DE VIVIENDA.

Se deberá tomar en consideración las determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, de fecha 11 de octubre de 2017, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

5.4. EN MATERIA DE CULTURA.

Se deberá tomar en consideración las determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz, de fecha 2 de noviembre 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,



Código:64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQlFvGi. 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	29/01/2018
ID. FIRMA	64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQlFvGi	PÁGINA	6/8

DETERMINA

Que el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA, 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.

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:64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQlFvGi.
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	29/01/2018
ID. FIRMA	64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQlFvGi	PÁGINA	7/8

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 Espacios Naturales Protegidos.
- 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.
- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz. Servicio de Cultura.



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

Código:64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQlFvGi.
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	29/01/2018
ID. FIRMA	64oxu835N725QZvE2Z0hm8qvQlFvGi	PÁGINA	8/8

N.º CA11042/M/17.018 Su Ref.: EAE s 027/2017	NOTA DE RÉGIMEN INTERIOR	Fecha: 3 de noviembre de 2017
--	-----------------------------	-------------------------------

ASUNTO:	VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-1 DE ZAHARA DE LA SIERRA.
---------	--

Remitente: JEFE DE SERVICIO DE DPH Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatario: JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Parcial del Sector R-1 del PGOU de Zahara de la Sierra, 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 24 de julio de 2017 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la Modificación del Plan Parcial del Sector R-1 del Término Municipal de Zahara de la Sierra (Cádiz). La documentación presentada en formato papel y digital, consta del Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan Parcial de Ordenación del Sector R1 que incluye la Memoria y Planos de Ordenación e Información.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El sector cuenta con una superficie de 2,72 Has y se encuentra en el extremo Noroeste del núcleo urbano, en continuidad con el mismo. Presenta una pronunciada pendiente hacia el Oeste y su uso actual es agropecuario (pasto), careciendo de edificaciones. La zona Este del sector se destinan a almacén de material de construcción y aparcamiento.



lucía.11008 Cádiz

COMUNICACIÓN INTERIOR

Código:64oxu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3.

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	03/11/2017
ID. FIRMA	64oxu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	1/9

R 6/11/2017

El desarrollo de este Sector pretende:

- Absorber las demandas de crecimiento residencial y usos complementarios
- Configurar una fachada del borde del núcleo urbano coherente con la imagen global de éste
- Dotar de suelo para viviendas de promoción pública
- Obtención de suelo para espacio libre público junto a la Avenida.



VALORACIÓN GLOBAL DEL PROYECTO

Se valoran en materia de aguas los siguientes documentos aportados: Borrador del Plan Parcial, el cual incluye planimetría, y el Documento Ambiental Estratégico.

Afección al Dominio Público Hidráulico.

Identificación de cauces.

Se han incorporado planos en los que se graña el cauce cuya cabecera se sitúa en las zonas verdes del sector.

Cartografía de ordenación.

En el texto del documento presentado, Borrador del Plan Parcial, se considera que no existe afección a cauce público en el sector, lo cual es incorrecto ya que en su extremo sur existe la cabecera de un cauce innominado. Por tanto, existe Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía asociada al mismo.

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3. 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	03/11/2017
ID. FIRMA	640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	2/9

Si bien es cierto que un Plan parcial no es la figura apropiada para cambiar la clasificación del suelo, si es necesario indicar que tanto el Dominio Público Hidráulico como su zona de servidumbre deben ser clasificadas en el próximo PGOU como Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Mientras tanto deberán tratarse dichos espacios de manera acorde con su condición de dominio público hidráulico.

Deberá representarse en los planos de ordenación el dominio público hidráulico, su zona de servidumbre y la zona de policía asociada al mismo, las cuales deberán contemplar las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa vigente.

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 al organismo competente en materia de agua”.

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

- *A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.*
- *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 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:*

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:64oxu776HF0Y7PBgFYKtMeZBaLA0m3.

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	03/11/2017
ID. FIRMA	64oxu776HF0Y7PBgFYKtMeZBaLA0m3	PÁGINA	3/9

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.

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.

COMUNICACION INTERIOR

FIRMADO POR	JOSE M ARENAS CABELLO	FECHA	03/11/2017
ID. FIRMA	640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	4/9

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 del término municipal de Zahara de la Sierra que puedan verse afectadas por el sector, según el Plan Hidrológico de la Demarcación de la Cuenca del Guadalete. 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.

Se deberá tener en cuenta los posibles efectos de los cambios del planeamiento 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.

Afección a las Zonas Inundables.

Considerando la orografía del terreno en el borde urbano del núcleo de Zahara de la Sierra, que se trata de la cabecera de un cauce pequeño y que además se incluye en el Sistema General de Espacios Libres del ámbito de desarrollo, se puede concluir que no se prevén efectos significativos por inundabilidad.

Respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos

El Plan Hidrológico de la Demarcación Guadalete-Barbate establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones en los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenca Guadalete-Barbate 2015-2021 aprobado por R.D. 11/2016, DE 8 de enero (BOE n.º 19 de 22 de enero de 2016), y cuyas determinaciones de contenido normativo fueron publicadas por orden de 23 de febrero en Boja n.º 71 de 15 de abril de 2016.

Los ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento andaluces deben disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios.

Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios que no dispongan de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas deberán regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código: 640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3. 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	03/11/2017
ID. FIRMA	640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	5/9

Las solicitudes de informe en materia de aguas de la Administración Local a sus actos e instrumentos urbanísticos, reguladas en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En los casos que se den la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe al planeamiento urbanístico la solicitud de concesión.

Toda demanda que genere el Plan Parcial y cualquier certificación sobre la suficiencia de recursos hídricos por parte de la Aguas Sierra de Cádiz debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalete-Barbate.

La dimensión del crecimiento propuesto debe fundamentarse sobre parámetros demográficos, necesidades de la población, parque de viviendas, usos productivos y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente como se establece en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

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.

En relación a los usos de agua potable deberá garantizarse el cumplimiento de la normativa sobre vigilancia sanitaria y calidad del agua de consumo humano, tal y como se expone en el documento Inicial Estratégico.

Para facilitar el estudio de los datos relacionados con los recursos hídricos del municipio y del crecimiento previsto, y analizar la suficiencia de los recursos hídricos, en el documento que se presente para informar por este organismo, deberán reflejarse los parámetros siguientes:

SITUACIÓN DE PARTIDA DEL PLANEAMIENTO					
Población permanente/ pobl. Equivalente	Nº Viviendas	Consumos totales/ por uso	Origen del recurso	Dotación	Otros
Observaciones:					

COMUNICACIÓN INTERIOR

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

Código:640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3. 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	03/11/2017
ID. FIRMA	640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	6/9

PREVISIONES DE FUTURO (DEFINIR HORIZONTES DEL PGOU SI SE CONTEMPLAN)						
Horizontes	Población permanent e/ pobl. Equivalente	Nº Viviendas	Consumos totales/por usos	Origen del recurso	Dotación	Otros usos/ consumos
Observaciones:						

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

- Se deberá aportar certificado de los servicios municipales o la Empresa Supramunicipal Gestora del Ciclo Integral de Agua, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas para el crecimiento urbanístico podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.
- 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.
- 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.

Respecto al Ciclo Integral del Agua

Infraestructuras de Abastecimiento

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse (Artículo 19.1.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

Los instrumentos de planeamiento, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente la conexión al abastecimiento municipal, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias.

Las infraestructuras necesarias para la conexión a la red general de abastecimiento deberán adecuarse a lo especificado en las directrices técnicas de la empresa gestora del abastecimiento aportando en el planeamiento de desarrollo certificado que acredite dicha circunstancia.

Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la Planificación Hidrológica.

En base a lo expuesto anteriormente, la solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora actual que asegure una gestión integral y

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBaLA0m3. 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	03/11/2017
ID. FIRMA	640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBaLA0m3	PÁGINA	7/9

sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas en cualquier época del año, incluyendo los periodos en los que se prevean sequías, y las nuevas demandas.

Infraestructuras de Saneamiento y Depuración

El saneamiento del nuevo ámbito de ampliación 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. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega y el caudal máximo previsible.

Los instrumentos de planeamiento, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente la conexión al saneamiento municipal, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las existentes donde viertan. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa gestora del saneamiento y depuración de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, 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 hasta que la EDAR municipal sea capaz de absorber las aguas residuales generadas en el ámbito de actuación.

Respecto 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 Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución

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.

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.

COMUNICACIÓN INTERIOR

Plaza de Asdrúbal, 6-3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. I 1008 Cádiz
 Teléfono: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código:640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3.
 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	03/11/2017
ID. FIRMA	640xu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	8/9

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

El planeamiento deberá establecer el sistema de repercusión de costes al usuario que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la recuperación de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y
Calidad Aguas

José Mª Arenas Cabello

COMUNICACIÓN INTERIOR



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

Código:64oxu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3.

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	03/11/2017
ID. FIRMA	64oxu776HF0Y7PBgFYKtMeZBa1A0m3	PÁGINA	9/9

NOTA DE RÉGIMEN INTERIOR

N/ref: FOP/MGG

Fecha.- 18 de octubre de 2017

EXPTE.- SENP/2017/INF/112

ASUNTO: INFORME SOBRE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA RELATIVA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR R-1 DEL PGOU. ZAHARA DE LA SIERRA.

Remitente: SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

expte. EAE/07/17

Se remite informe sobre Evaluación Ambiental estregica relativa al Plan Parcial de Ordenación del Sector R-1 del PGOU. Zahara de la Sierra.

Lo que comunico para su conocimiento.

EL JEFE DEL SERVICIO DE
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

FDO. FELIPE OLIVEROS PRUAÑO



19/10/17

INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R1 DEL PGOU DE ZAHARA DE LA SIERRA

Fecha: 17 de Octubre de 2017

En relación a su solicitud de informe, referente al Plan Parcial de Ordenación del Sector R-1 del PGOU de Zahara de la Sierra, Expte EAES 27/2017, se INFORMA lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

Año 2017: Solicitud de inicio de la EAES relativa al Plan Parcial de Ordenación del Sector R-1 del PGOU de Zahara de la Sierra.



Código:640xu884PFIRMADoA\ahGhkXKxwCbC. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL QUERO FERNÁNDEZ DE MOLINA	FECHA	17/10/2017
ID. FIRMA	640xu884PFIRMADoA\ahGhkXKxwCbC	PÁGINA	1/3

2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

El ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector R-1 del PGOU de Zahara de la Sierra, como su nombre indica, es el Sector R1 del Suelo Urbanizable Sectorizado, localizado en la zona del Peñón de la Horca, junto a las instalaciones del Colegio Fernando Hue y Gutiérrez. Terrenos con una forma irregular, situados al noroeste del núcleo urbano, en continuidad con el mismo, que cuenta con una superficie total de 2,72 Ha.

Actualmente los terrenos del Sector R-1 no han experimentado ninguna evolución urbanística, siendo su uso agropecuario (pastos). El objeto del Plan Parcial es el desarrollo del suelo urbanizable para su transformación a Suelo Urbano, ajustándose a las determinaciones vinculantes establecidas en el PGOU vigente. Para ello, una vez que se apruebe el Plan Parcial se redactará el Proyecto de Urbanización con una etapa posterior de ejecución de la ordenación proyectada.

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

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

Según la zonificación y cartografía establecida en el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueba el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema, y Decreto 72/2015, los terrenos del Sector R-1 están excluidos de la delimitación de la zonificación del Parque Natural Sierra de Grazalema; encontrándose por tanto ubicados en suelo urbano/urbanizable.

CONCLUSIÓN

La finalidad de la zonificación y cartografía establecida en el Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueba el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema, y Decreto 72/2015, según el apartado 4.2 ZONIFICACIÓN es *...delimitar distintas zonas sobre las que establecer una ordenación de usos y aprovechamientos específica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.4.c) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, quedando excluida de la misma los límites de suelo urbano y urbanizable existentes en el Parque Natural*".



Código:640xu884PFIRMADoAlaHGhkXKxwCbC. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL QUERO FERNÁNDEZ DE MOLINA	FECHA	17/10/2017
ID. FIRMA	640xu884PFIRMADoAlaHGhkXKxwCbC	PÁGINA	2/3

En este sentido, ha de significarse que según la mencionada zonificación, la totalidad de los terrenos del Sector R-1, como su nombre indica constituye el ámbito de actuación del Plan Parcial del Sector R-1 del PGOU de Zahara de la Sierra, están excluidos de la delimitación de la Zonificación del Parque Natural Sierra de Grazalema, y por tanto, esta no es de aplicación.

EL DIRECTOR – CONSERVADOR
PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA

José M. Quero Fdez de Molina



Página 3 de 3

Parque Natural Sierra de Grazalema
Avda. Diputación s/n, 11670 El Bosque (Cádiz)
Telf. 956 70 97 03 Fax 956 70 97 43
Correo-e: pn.grazalema,cma@juntadeandalucia.es



Código:640xu884PFIRMADoAlaHGhkXKxWCbc.

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

FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL QUERO FERNÁNDEZ DE MOLINA	FECHA	17/10/2017
ID. FIRMA	640xu884PFIRMADoAlaHGhkXKxWCbc	PÁGINA	3/3

NOTA INTERIOR

REMITENTE: DEPARTAMENTO VÍAS PECUARIAS

DESTINATARIO: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Asunto.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-1, ZAHARA DE LA SIERRA (EAEs 27/2017)

Expediente.- VP/1281/2017

En relación con su solicitud de informe sobre la evaluación ambiental estratégica (EAE) relativa al Plan Parcial "Sector R-1" del PGOU de Zahara de la Sierra, le comunicamos lo siguiente:

1.- Según la documentación presentada el PGOU vigente establece entre otras las siguientes condiciones específicas de desarrollo del sector R1:

Art. 6.3.2. Sector R-1

1. CONDICIONES GENERALES

Clase y categoría: suelo urbanizable sectorizado

Superficie global aproximada: 2,72 Ha

Uso global característico: Residencial

Uso prohibido: Secundario...

2. OBJETIVOS

- Absorber las demandas de crecimiento residencial y usos complementarios, posibilitando el crecimiento urbano del núcleo.

- Configurar una fachada del borde del núcleo urbano coherente con la imagen global de éste.

- Dotar de suelo para viviendas de promoción pública.

- Obtención de suelo para espacio libre público junto a la Avenida, con posibilidad de disponer un aparcamiento subterráneo.

2.- Afección de este suelo urbanizable sectorizado a vía pecuaria:

El Cordel de Arcos constituye el límite norte del sector R-1. La Colada de la Revenga discurre por el borde sur del mismo, llegando a estar incluido en su ámbito parte de su trazado.



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

Código:640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtz fBM.

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

FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID. FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtz fBM	PÁGINA	1/7

R - 15/01/18 - Augp

Ambas vías pecuarias se encuentran deslindadas en los tramos que afectan al sector:

- El CORDEL DE ARCOS, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 04/02/2013 (en base a las competencias que le atribuye el art 9 de la ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía).

DESLINDE APROBADO:

Longitud deslindada: 496,51 m (medidos aproximadamente en el eje de la vía).

Anchura deslindada: 37,61 m.

Superficie total deslindada: 14.776,72 m²

Superficie total intrusada: 10.663,33 m²

RELACIÓN DE COORDENADAS DEFINITIVAS DEL DESLINDE PARCIAL DE LA V.P."CORDEL DE ARCOS" EN SUS TRAMOS AFECTADOS POR LOS SECTORES R2 Y R4 DEL SUELO URBANIZABLE DE ZAHARA DE LA SIERRA:

TRAMO	Nº	X	Y
SECTOR R2	R2-01 i	287.088,6982	4.080.070,6624
SECTOR R2	R2-02 i	287.016,4792	4.079.969,7204
SECTOR R2	R2-03 i	286.937,3079	4.080.009,9764
SECTOR R2	R2-04 i	286.850,0213	4.080.028,8717
SECTOR R2	R2-01 d	287.060,9489	4.080.096,5136
SECTOR R2	R2-02 d	287.004,7048	4.080.017,8999
SECTOR R2	R2-03 i	286.950,0189	4.080.045,7059
SECTOR R2	R2-04 d	286.857,2894	4.080.065,7795
SECTOR R4	R4-01 i	286.560,3482	4.080.070,8457
SECTOR R4	R4-02 i	286.541,3777	4.080.086,7265
SECTOR R4	R4-03 i	286.483,3006	4.080.114,3478
SECTOR R4	R4-04 i	286.367,4556	4.080.099,9644
SECTOR R4	R4-01 d	286.584,6293	4.080.099,2483
SECTOR R4	R4-02 d	286.562,0211	4.080.118,5555
SECTOR R4	R4-03 d	286.489,5500	4.080.153,0225
SECTOR R4	R4-04 d	286.367,2144	4.080.137,8332

Las coordenadas son U.T.M. y están referidas al Datum E.T.S.R. 89 del Huso 30.

Según el Plan Parcial el sector R-1 se ajusta en su límite norte al mencionado deslinde del Cordel de Arcos.

Por tanto, el dominio público "Cordel de Arcos" queda incluido dentro del sector R-4 (según la adaptación del PGOU a la LOUA y la documentación del deslinde), quedando excluido del sector R-1 que nos ocupa.



FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID. FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM	PÁGINA	2/7

- La COLADA DE LA REVENGA, deslindada por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de 15 de noviembre de 2002:

* Longitud deslindada: 329,8 metros.

* Anchura: 8 metros.

* Superficie: 2.638,39 m².

Descripción:

«Finca rústica, en el término de municipal de Zahara de la Sierra, provincia de Cádiz, de forma alargada, con una anchura legal de 8 metros, una longitud deslindada de 329,8 m., y la superficie deslindada es de 2.638,39 m², que en adelante se conocerá como «Colada de la Revenga», que linda:

* Al Norte: Linda con cuatro parcelas de cultivo propiedad de doña Isabel Nieto Castaño; y con parcela de cultivo y arboleda propiedad de don José Luna Ruiz.

* Al Sur: Linda con tres parcelas de cultivo y prados correspondientes a doña Isabel Tardío Moreno.

* Al Este: Linda con casco urbano de Zahara de la Sierra.

* Al Oeste: Linda con la vía pecuaria denominada «Cordel de los Arcos».

Nº DE ESTAQUILLA	X	Y
1I	286411.5392	4080295.7762
2I	286439.6000	4080269.6400
3I	286488.9600	4080209.2000
4I	286569.2581	4080169.0921
5I	286600.8284	4080150.7344
6I	286664.6360	4080107.0123
7I	286676.3494	4080097.7191
1D	286421.8962	4080297.0621
2D	286445.4514	4080275.1225
3D	286494.0704	4080215.5898
4D	286573.0601	4080176.1355
5D	286605.1059	4080157.5012
6D	286669.3890	4080113.4535
7D	286679.0200	4080105.8123



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

Código:640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM.

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

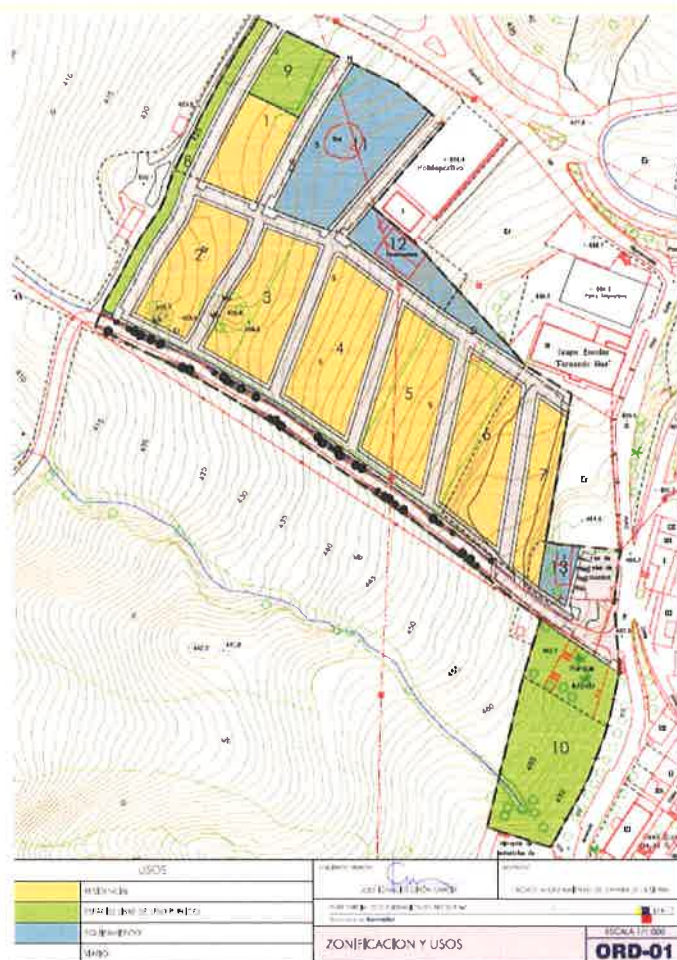
FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID. FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM	PÁGINA	3/7

Según lo establecido por la disposición final cuarta del Decreto 36/2014, el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias queda redactado de la forma siguiente:

“1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.”

El plan parcial opta por integrar la colada en el sistema general de espacios libres del municipio, sin embargo, el plano aportado no lo refleja convenientemente debiendo presentar la trama correspondiente según el Plan a espacio libre de uso público (verde).



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

Código:640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM.

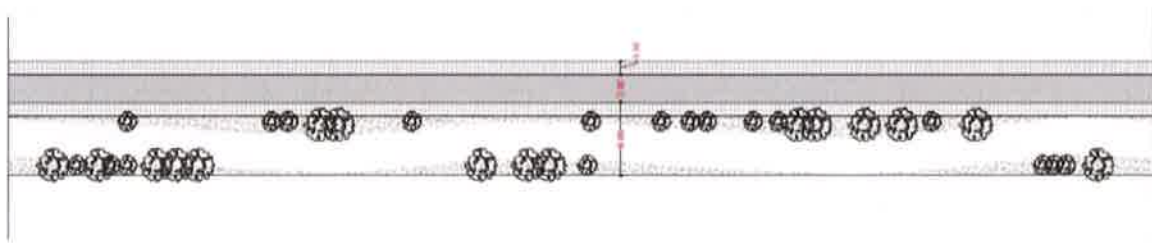
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID. FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM	PÁGINA	4/7

En base a lo anteriormente expuesto, el Plan Parcial propone que el tramo de la Colada de la Revenga incluido en el ámbito de sector quede integrado en el sistema de espacios libres de la forma que a continuación se explica.

“La sección del viario del borde sur del sector, coincidente en parte con el trazado del tramo de la Colada de la Revenga afectado, responderá al siguiente esquema:

- Franja de 8 m de anchura a modo de recorrido lineal que permite el desarrollo de actividades relacionadas con el esparcimiento ciudadano y el tiempo libre: el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados. Esta franja da continuidad a la colada y posibilita su integración en el desarrollo urbanístico. El tratamiento será blando, con vegetación abundante y pavimentos a base de albero compactado, excepto la banda de acerado adyacente al vial rodado, que se pavimentará como el resto del acerado del sector.
- Vial rodado realizado con aglomerado asfáltico de 3 m de anchura con un único sentido de circulación y sin posibilidad de aparcamiento.
- Acerado de 1,50 m de anchura.”



La anchura de la vía pecuaria “Colada de la Revenga” es de 8 m., por tanto 6,5 m. de la misma quedarían con un tratamiento blando y 1,5 m. pavimentado como acerado.

El Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001 (boja nº74 de 30 de junio) indica: “Las vías pecuarias en el entorno de las ciudades, deberán ser integradas por los nuevos planeamientos urbanísticos en el sistema general de espacios libres, de forma que coadyuven a la creación de un auténtico conjunto articulado entre los parques públicos, espacios protegidos periurbanos y las vías pecuarias existentes en la proximidad de la ciudad, de tal manera que sirvan de acceso peatonal de la ciudad al campo y viceversa, potenciándose la creación de senderos o rutas de gran recorrido de esparcimiento medioambiental para uso de todos los ciudadanos...”

La propuesta integra la Colada en la trama urbana favoreciendo la conexión con el resto de espacios libres del sector y fomentando el uso público complementario de las vías pecuarias, tales como el esparcimiento ciudadano, paseo, actividades de tiempo libre y otras formas de ocio y deportivas, de conformidad con lo establecido en el título II de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias y capítulo III del Título II del Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio .



FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID. FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM	PÁGINA	5/7

Sin embargo, parece incongruente y es un extremo que deberá aclararse, que después de integrar el tramo de la Colada de la Revenga del sector en el sistema de espacios libres, el apartado 1.6.4. del Plan Parcial indique que previa a la ejecución del proyecto de urbanización deberá desafectarse y aprobarse un trazado alternativo del tramo de la colada de la Revenga incluida en el sector:

“1.6.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Las obras de urbanización de los terrenos objeto de este Plan Parcial, que serán desarrolladas por el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán ejecutadas directamente por la entidad promotora, o por contrato entre ésta y una empresa constructora, en su totalidad o por capítulos diferenciados. Previamente a su ejecución se deberá proceder a la desafectación del tramo de la Colada de la Revenga incluido en el ámbito del sector y a la resolución del Secretario General Técnico de Medio Ambiente aprobatoria de la modificación del trazado.”

Además, en aplicación del último párrafo del artículo 39.1 de la disposición final cuarta del Decreto 36/2014, el documento del plan parcial deberá contener una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria del sistema general de espacios libres “Colada de la Revenga”. En dicha ordenación deberán respetarse los usos establecidos en la Ley de Vías Pecuarias y su Reglamento y demás legislación aplicable al caso. No pudiendo por tanto instalar, en terrenos de vías pecuarias ningún tipo de infraestructura, sea esta en superficie, aérea o subterránea, sin contar con la preceptiva autorización de ocupación establecida en la normativa (Capítulo V sección 1ª Ocupaciones, del Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Respecto a lo anterior, en la documentación presentada no se mencionan ocupaciones de la vía pecuaria (instalaciones de suministro u otras).

Por otra parte, el Plan Parcial indica que: *“Se dispondrá un aparcamiento subterráneo sobre los espacios libres de uso público ubicados junto a la Avenida, con posibilidad de segregar (para su posterior venta, alquiler o explotación) el subsuelo del suelo”*. Dado que la disposición de los aparcamientos no viene representada en la planimetría aportada, y al ser su ubicación incompatible en el dominio público viapecuario, deberá especificarse su ubicación fuera del mismo.

Según la ordenación de usos del Plan Parcial, los viales del sector acaban en la vía pecuaria Cordel de Arcos (perteneciente al sector R-4), que si bien existe la intención de cambio de su trazado, en la actualidad es vía pecuaria, no siendo un uso permitido el tráfico motorizado.



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

Código:640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUt z fBM.

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

FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID_FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUt z fBM	PÁGINA	6/7

El sector está clasificado como Suelo Urbanizable por lo que en virtud del artículo 9 de la ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local son competencias municipales las siguientes:

9. Deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación.

Por todo lo anterior se informa favorablemente el documento presentado, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica (EAE) relativa al Plan Parcial "Sector R-1" del PGOU de Zahara de la Sierra, aunque deberán corregirse tal y como se ha indicado anteriormente los errores o incongruencias detectados y las mejoras propuestas en el presente informe (que para mayor claridad se han subrayado).



LA JEFA DE DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS

CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL



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

Código:640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM.

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

FIRMADO POR	CRISTINA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL	FECHA	12/01/2018
ID. FIRMA	640xu916Q0BYTXHcx+vHDnGwUtzfBM	PÁGINA	7/7

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Delegación Territorial de Cádiz

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	11 OCT 2017	
	Registro General Delegación Territorial	2 Hora Cádiz

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	11 OCT. 2017	
	REGISTRO GENERAL DELEGACIÓN TERRITORIAL	3 4101-16172 Cádiz

Fecha: 10 de octubre de 2017

Ref.: Secretaría General

Asunto: **Evaluación Ambiental Estratégica – Plan Parcial Ordenación del Sector R-1 PGOU Zahara de la Sierra.**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta

Cádiz

ASUNTO: PLAN PARCIAL ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 PGOU ZAHARA DE LA SIERRA.

Con fecha 23 de agosto de 2017 tuvo entrada en esta delegación territorial una solicitud sobre posibles incidencias con respecto al asunto de referencia.

Le adjuntamos el informe elaborado por el Servicio de Vivienda.

LA SECRETARIA GENERAL DE FOMENTO Y VIVIENDA

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

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 AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL “Sector R1” del PGOU de ZAHARA DE LA SIERRA, EN RELACION CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Antecedentes:

Con fecha 23 de agosto 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 DEL “Sector R1” del PGOU de ZAHARA DE LA SIERRA 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 -27.17 PLAN PARCIAL SECTOR R4-PGOU ZAHARA DE LA SIERRA.7z
<https://consigna.juntadeandalucia.es/8ed77fb1a11c710972492563575de455>

1. Objeto, ámbito y determinaciones urbanísticas de la Modificación Puntual:

El Texto Refundido del PGOU de Zahara de la Sierra fue aprobado definitivamente el 24 de febrero de 2009. La Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento en Pleno el 16 de febrero de 2011.

El sector está delimitado, según el citado PGOU, con una superficie de 27.200 m2.

Son terrenos con forma irregular situados al noroeste del núcleo urbano, en continuidad con el mismo, que presentan un pronunciada pendiente descendente hacia el oeste. El uso actual es agropecuario (pasto) y carece de edificaciones. Parte de los mismos (los situados al este) se destinan a almacén de materiales de construcción y a aparcamiento.

El objetivo del Plan Parcial es el desarrollo de este sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, para su transformación a Suelo Urbano con el objetivo de:

- Absorber las demandas de crecimiento residencial y usos complementarios.
- Configurar una fachada del borde del núcleo urbano coherente con la imagen global de éste.
- Dotar de suelo para viviendas de promoción pública.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto a la Avenida, con posibilidad de disponer un aparcamiento subterráneo.

La ficha que establece las condiciones específicas de desarrollo del sector R1 en el Texto Refundido del PGOU de Zahara de la Sierra es la que se señala a continuación:

CONDICIONES GENERALES:

Clase y categoría: suelo urbanizable sectorizado. Superficie global aproximada: 2,72 Ha

Uso global característico: Residencial. Uso prohibido: Secundario

Aprovechamiento medio: AM = 0,48653. Área de reparto Z-1.

Iniciativa: pública.

Edificabilidad bruta máxima= 0,70

Aprovechamiento objetivo = 16.231 m²tuc. Aprovechamiento subjetivo = 11.926 m²tuc

Cesión al Ayuntamiento = 1.325 m²tuc

Exceso o defecto de aprovechamiento objetivo = 2.981 m²tuc

Edificabilidad mínima de VPO = **11.431 m²t**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Uso característico: residencial.

Tipología: vivienda unifamiliar adosada. Se admiten viviendas bifamiliares y plurifamiliares en parcelas mayores de 80 metros cuadrados en tipos edificatorios tradicionales.

Superficie estimada total de viario (no vinculante): 9.321 m².

Densidad máxima: 57 viv/Ha. No obstante, la VPO sometida a regímenes especiales computará a razón de una vivienda por cada 90 m² útiles. Número máximo de viviendas de renta libre: 56.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

En aplicación de los parámetros anteriormente señalados, el número máximo de viviendas admisible será:

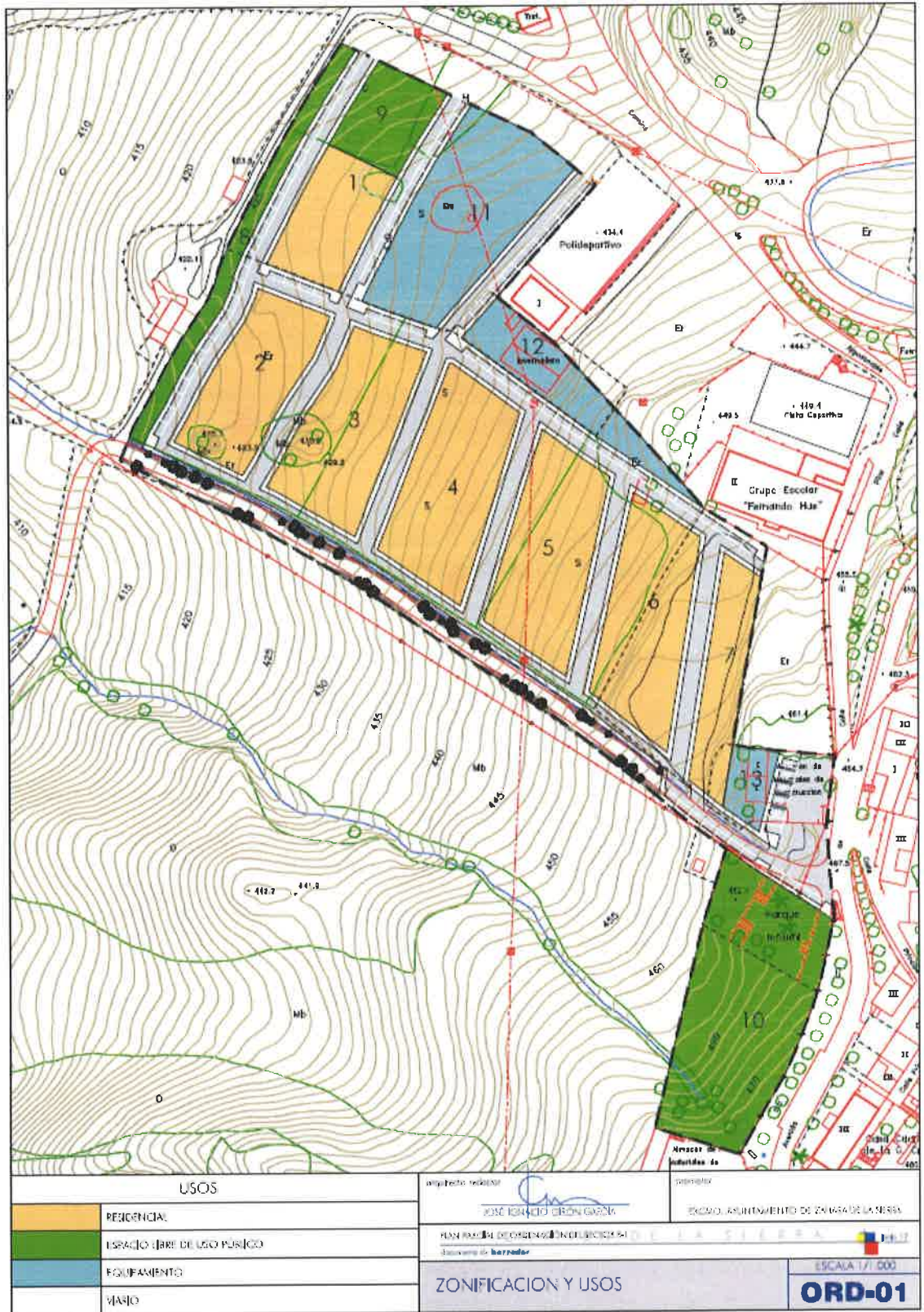
57 viv/Ha x 2,72 Has = 155 viviendas, **de las cuales un máximo de 56 serán de renta libre. Las restantes estarán sometidas a algún régimen de protección pública**

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS POR PARCELA de la Ordenación propuesta:

Distribución por parcelas de los usos, edificabilidad y número de viviendas asignadas.

PARCELA	SUPERFICIE (m ² /suelo)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² /techo)	Nº VIVIENDAS
1	957	RESIDENCIAL	1871	15 (VPO)
2	1296	RESIDENCIAL	2533	21
3	1596	RESIDENCIAL	3120	25
4	1727	RESIDENCIAL	3376	27 (VPO)
5	1644	RESIDENCIAL	3213	26
6	1651	RESIDENCIAL	3227	26
7	870	RESIDENCIAL	1701	14 (VPO)
8	690	ESPACIO LIBRE	-	-
9	710	ESPACIO LIBRE	-	-
10	2990	ESPACIO LIBRE	-	-
11	2145	EQUIPAMIENTO	-	-
12	943	EQUIPAMIENTO	-	-
13	308	EQUIPAMIENTO	-	-
VIARIO	9673	VIARIO	-	-
TOTAL	27200		19040	155

Plano de la ordenación



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”*.

En el cuadro resumen de parámetros por parcela de la propuesta se refleja que el Plan Parcial del Sector “R1” proyecta 155 viviendas en 7 parcelas de Uso Residencial con una edificabilidad residencial total de 19.040 m², de las cuales, las parcelas 1, 4 y 7 se destinarán a vivienda protegida con 56 viviendas (36,12%) y las restantes parcelas tienen asignadas 98 viviendas sin asignación de vivienda protegida, por tanto libres.

No obstante, hay que advertir que esta asignación entra en contradicción con lo reflejado en la ficha del PGOU para este sector, antes señalado, que establecía 56 viviendas libres y el resto protegidas, extremo que deberá ser justificado.

En términos de edificabilidad, el Plan Parcial destina 6.948 m² a vivienda protegida que representa el 36,49 % de la edificabilidad residencial total del Sector, que asciende a 19.040 m². En consecuencia, el Sector R1 **cumple con la reserva legal mínima destinada a vivienda protegida** establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

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**”*.

El presente borrador del Plan Parcial que contiene la ordenación detallada del sector no incluye ninguna programación temporal para la construcción de viviendas protegidas.

Debe incluir los **plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas**.

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, las 1, 4 y 7, 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. No obstante, debe calificarlas con el uso pormenorizado de viviendas protegidas.

Consecuentemente, al tratarse de un planeamiento de desarrollo que establece la ordenación detallada del Sector "R-1" **deberá establecer la localización concreta de las viviendas protegidas, calificando el suelo con el uso pormenorizado de vivienda protegida.**

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".

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:

Se informa FAVORABLEMENTE el borrador del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL "Sector R1" del PGOU de ZAHARA DE LA SIERRA, presentado para la Evaluación Ambiental Estratégica, en relación con el cumplimiento de la reserva legal establecida en el artículo 10.1. A) b), de la Ley 7/2002, al destinar un mínimo del 30 % de la edificabilidad residencial para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

No obstante, hay que advertir, que al tratarse de un planeamiento de desarrollo que establece la ordenación detallada del Sector, **para que el Plan pueda ser informado favorablemente tras su Aprobación Inicial**, momento en el que el informe de Vivienda es preceptivo de acuerdo con los artículos 32.1.2ª, 18.3 c) en relación con el 10.1.A)b) y 17.8) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, debe cumplimentar preceptivamente las siguientes determinaciones:

1. En cumplimiento del Art.18.3 de la LOUA: **ha de incluir necesariamente los Plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.**



2. En cumplimiento del apartado 8 del artículo 17 de la Ley 7/2002, debe incluir la **localización de las viviendas protegidas, calificando el suelo con el uso pormenorizado de vivienda protegida** y conforme a lo establecido en el art. 54.2.b) de la L.O.U.A., modificado por el artículo 21 de la Ley 2/2012.
3. 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.
El 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria, deben destinarse a programas previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM y materializarse necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.
4. Recordar la **obligación legal de coordinar las actuaciones con el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, que se encuentra en la actualidad en redacción.

Lo que se informa a los efectos oportunos.


Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Cádiz, a 6 de octubre de 2017

Por la oficina técnica


Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez




Fdo: María Rosa Navarro Ariza
Arquitecta

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE

CONSEJERÍA DE CULTURA

Delegación Territorial en Cádiz

Fecha:

Ref: DPPH/JMPA/AMV

Asunto: Evaluación Ambiental
Estratégica. Plan Parcial R-1. Zahara
de la Sierra

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Plaza de Asdrúbal 6- 3ª planta.

Edificio Junta de Andalucía

11008 CÁDIZ



En relación a su escrito de fecha 23 de agosto de 2017, nº registro salida 10658, por el que nos remite el documento del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU en el término municipal de Zahara de la Sierra, sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley3/2015, de 29 de diciembre, se adjunta informe del departamento de Protección del Patrimonio Histórico en el que se contienen las actuaciones necesarias a incluir en dicha evaluación, para una correcta protección del posible Patrimonio Histórico-Arqueológico afectado.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Daniel Moreno López



C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz. Telf.: 956 00 94 00. Fax: 956 00 94 45
Correo-e: Informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw807PFIRMATRK13Qu9CsFxy/uS.

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

FIRMADO POR	DANIEL MORENO LOPEZ	FECHA	25/10/2017
ID_FIRMA	RXPMw807PFIRMATRK13Qu9CsFxy/uS	PÁGINA	1/1

INFORME: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR R-1 DEL PGOU. Término Municipal de Zahara de la Sierra.

Se redacta el presente informe al objeto de cumplimentar el escrito de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 23 de agosto de 2017, nº reg. Salida 10658, recibido en esta Delegación el 28 de agosto de 2017, relativo al Plan Parcial citado en el encabezamiento, sometido a evaluación ambiental estratégica, para su informe en materias de nuestra competencia.

La documentación consultada contiene la memoria, que incluye la justificación de su formulación, las determinaciones del planeamiento y legislación aplicable, las afecciones desde el punto de vista medio ambiental, los objetivos y criterios de ordenación, la justificación de la ordenación propuesta, la estructura de la propiedad del suelo y el análisis de alternativas. Se acompaña el documento de planos de situación y ámbito, ortofotografía y de zonificación y usos. En síntesis este Plan Parcial incluye espacios libres, equipamientos y manzanas edificables.

El documento técnico no hace referencia a posibles afecciones a elementos del Patrimonio Histórico- Arqueológico.

El Plan Parcial no afecta al Conjunto Histórico, ya que se ubica en su totalidad fuera de su delimitación, junto a su borde occidental. De la misma manera consultada la Carta Arqueológica del término municipal de Zahara de la Sierra, se observa que los terrenos comprendidos en el Plan Parcial, está incluidos en zona inventariada como de grado V, que corresponde con áreas donde no se conocen restos arqueológicos, pero donde tampoco se han llevado a cabo actividades arqueológicas de prospección sistemática, por lo que se propone para estos terrenos el establecimiento de "control arqueológico de movimientos de tierra", de acuerdo con el artículo 3c) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm 134 de 15 de julio de 2003).

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
 Ángel Muñoz Vicente



C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz. Telf.: 956 00 94 00. Fax: 956 00 94 45
 Correo-e: informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw816PFIRMAFKt3Yd6W4IITuezi.

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

FIRMADO POR	ANGEL MUÑOZ VICENTE	FECHA	17/10/2017
ID. FIRMA	RXPMw816PFIRMAFKt3Yd6W4IITuezi	PÁGINA	1/1