

## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

N.º Expediente: EAE S-15/2021

### 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 08/11/2021 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO, en el término municipal de San Roque (Cádiz).

### 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 con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.

### 3. TRAMITACIÓN

En fecha 6 de octubre de 2021, se recibió en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, solicitud del Excmo. Ayuntamiento de San Roque de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO, 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 la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y por 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.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan, del Documento Ambiental Estratégico del mismo y del Anexo al documento ambiental denominado “Estudio de Cambio Climático”.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 8 de noviembre de 2021, del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque, para la INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Cádiz, como órgano ambiental, sometió el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico, junto con su anexo, 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:

Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.	09/11/2021	-
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.	09/11/2021	18/01/2022
AGADEN	09/11/2021	-
VERDEMAR - Ecologistas en Acción	09/11/2021	-

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (extracto de la documentación presentada)

El ámbito de la presente Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada se circunscribe a las zonas de uso terciario que no se han desarrollado en la actualidad de las de manzanas M8 y M9 del Area MI-023 del PGOU de San Roque, localizadas en el extremo oeste de las mismas separadas por vial interior, limitándose exclusivamente a dos solares claramente consolidados con acceso rodado y dotación de servicios a pie de parcela, denominadas manzanas M8.1 y M9.1 del área MI 023 (10 GU).

Los terrenos afectados por la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU son actualmente, de distintos propietarios. La estructura de la propiedad está conformada por distintos solares. Sobre los planos topográficos se ha dibujado el plano de Información de “Estructura de la propiedad” que está conformada por los siguientes titulares:

1. M9.1 Casa del Tornero SL (cif B-92065291):	1.399,97 m <sup>2</sup>
2. M8.1 Ilustre Ayuntamiento de San Roque (EMROQUE SA cif A-31864617):	1.129,95 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE:	2.529,92 m <sup>2</sup>



Ámbito de la actuación

La presente Modificación no realiza un cambio de uso global, el uso global es residencial, cambia parte del uso pormenorizado terciario por el uso residencial, sin incremento de aprovechamiento lucrativo ni edificabilidad, siendo una modificación de carácter puntual de la ordenación pormenorizada. Se incluye la ordenación detallada de volúmenes y determinación de alineaciones y rasantes dentro de la modificación, sin que ello signifique que no pueda ser ajustada mediante la figura del Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el art. 15 de la LOUA.

Sobre el área determinada, las dos parcelas M8.1 y M9.1 de las Manzanas M8 y M9 del área MI-023 de Guadiaro que incluye los propietarios indicados anteriormente, incluida en el PGOU, aprobado definitiva-

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



mente el 25 de julio de 2.000, se pretende llevar a cabo una Innovación de PGOU mediante Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de las mismas.

La principal causa de la Innovación está motivada por las necesidades que presenta la zona de Guadiaro de viviendas asequibles para satisfacer la demanda actual de la población y la saturación de locales y edificios destinados a uso terciario que están sin ocupar en toda la zona debido a un mercado que prefiere oficinas más cercanas al resto de los núcleos de población que conforman el término municipal.

Asimismo la actuación supone una oportunidad para que mediante la cesión de suelo se posibilite un equipamiento cultural (posible auditorio) que se integre en la población y satisfaga las necesidades de ese tipo de equipamiento para servir a las poblaciones cercanas de Pueblo Nuevo de Guadiaro y la urbanización de Sotogrande.

Este equipamiento puede crear el espacio necesario para el desarrollo de las actividades de carácter cultural que en la actualidad sólo tienen al teatro municipal de la Alameda del núcleo de San Roque como referente para su desarrollo.

Además se crea un equipamiento de zonas verdes y juego de niños que se incorpora visualmente al dotacional anterior.

En la actualidad, los solares afectados, están clasificados como suelo urbano en la categoría de consolidado y uso global terciario compatible con el residencial del área MI-023.

En el análisis de **alternativas** de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación se han considerado tres opciones distintas que se describen a continuación:

#### Alternativa 0:

La ALTERNATIVA 0, prevé la evolución del ámbito en el caso de no llevar a cabo la modificación, como una más de las opciones posibles, permitiendo establecer una referencia respecto a la que determinar la situación, en términos ambientales, del resto de las alternativas.

En este caso representaría mantener en el tiempo las determinaciones del PGOU de San Roque, que clasifica la zona del Área MI-023 como suelo urbano consolidado en su adaptación Parcial a la LOUA.

Se mantiene el uso terciario previsto en las manzanas M8.1 y M9.1 sin que se prevea aumento de número de viviendas.

#### Alternativa 1:

La ALTERNATIVA 1, consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 favoreciendo la creación del vial trasero de acceso peatonal o rodado a las nuevas viviendas permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma. De esta manera se consolida la edificación residencial en toda la manzana M8 permitiendo una pequeña superficie de terciario ubicado en la planta baja de la misma que sirve de apoyo a la zona de juego de niños. Se aumenta una planta la altura habitual para la edificación residencial a fin de liberar suelo para la cesión al sistema de espacios libres y crear una edificación singular que remate el acceso al interior de la zona.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La parcela M8.1 mantiene su edificabilidad a pesar de que hay un cambio de parte del uso terciario a residencial. Se mantiene el uso terciario de la parcela M9.1 tal como está en la ordenación actual.

En la parcela M8.1 existe una zona viaria interior peatonal o de acceso a los garajes según estudio de detalle promovido con posterioridad al Plan Parcial que se mantiene en la alternativa.

#### Alternativa 2:

La ALTERNATIVA 2, consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 y 9.1 permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma como la alternativa anterior pero mejorando con la cesión de una parcela para equipamiento cultural en la M9.1 ( auditorio). De esta manera se consolida la edificación residencial en el extremo de las manzanas M8.1 y M9 .1 permitiendo una pequeña superficie de terciario ubicado en la planta baja de las mismas que sirve de apoyo a la zona de juego de niños y a la nueva parcela dotacional cultural. Se aumenta una planta la altura habitual para la edificación residencial en ambas a fin de liberar suelo para la cesión al sistema de espacios libres y dotaciones para crear una edificación singular que remate el acceso al interior de la zona. La parcela M8.1 mantiene su edificabilidad a pesar de que hay un cambio de parte del uso terciario a residencial. Lo mismo le sucede a la M9.1. Se produce un incremento en el número de 17 viviendas en manzana M8.1 y de 24 en M9.1 (un total de 41 viviendas más de lo que marca el planeamiento en la actualidad) pasando el total del área MI-023 de las 319 originales a las 360 definitivas.

En la parcela M8.1 como en la anterior existe una zona viaria interior peatonal o de acceso a los garajes según estudio de detalle promovido con posterioridad al Plan Parcial que se mantiene en la alternativa.

Del análisis realizado en la documentación presentada, se deduce que **la alternativa técnica y ambientalmente viable es la alternativa 1** tras la siguiente valoración de las alternativas planteadas:

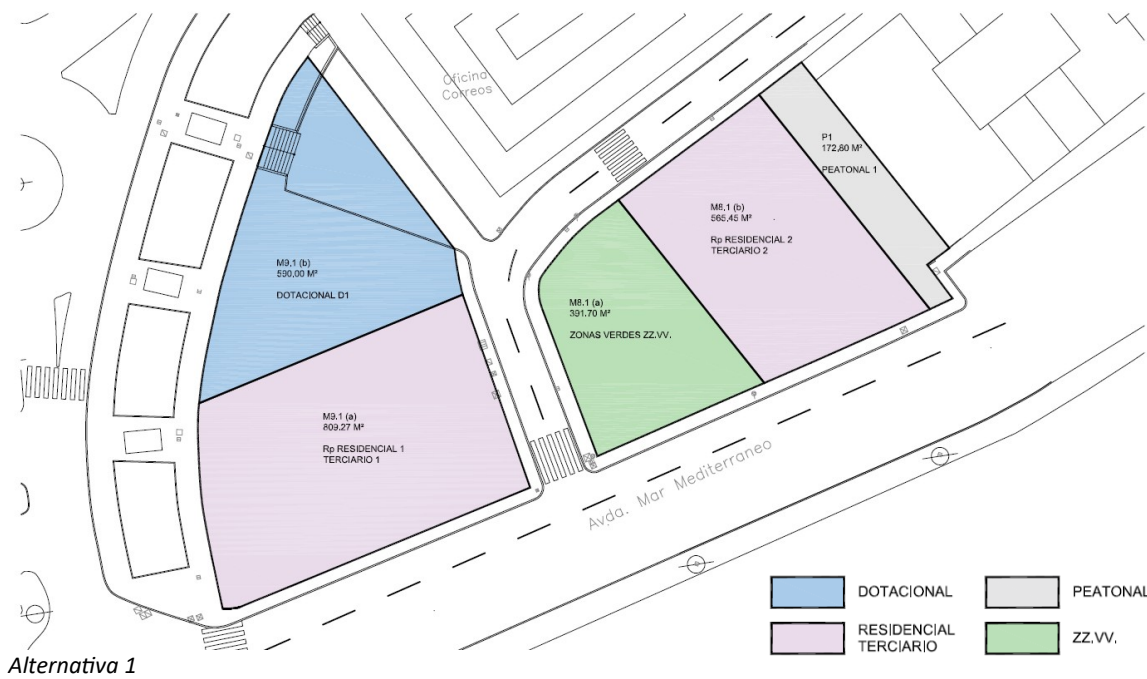
La Alternativa 0 (la no ejecución de la Modificación) no contribuye a los objetivos generales asociados con el modelo de ciudad y su encaje territorial. Es preciso reseñar que el principal motivo por el que se ha iniciado la tramitación del Avance de la Revisión del PGOU del municipio de San Roque es su inadecuación a la planificación territorial vigente y a un modelo obsoleto, que ha devenido inadecuado a las determinaciones de crecimiento sostenible e integrado promulgado por el actual marco legislativo y su obligada adaptación al vigente Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG).

La Alternativa 1 consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 favoreciendo la creación del vial trasero de acceso peatonal o rodado a las nuevas viviendas permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma. De esta manera se consolida la edificación residencial en toda la manzana M8 permitiendo una pequeña superficie de terciario ubicado en la planta baja de la misma que sirve de apoyo a la zona de juego de niños. Desde el punto de vista ambiental la modificación no tiene afecciones significativas, si bien tiene una baja contribución a la mitigación al cambio climático debido a la concentración de usos terciarios, con el consiguiente consumo energético asociado y la inducción de la movilidad y el tráfico en la zona. Asimismo, tiene un menor peso en la mejora del paisaje urbano y la calidad ambiental de la zona al plantear la ejecución de un viario y no extender el sistema general de espacios libres. Desde el punto de vista de la contribución al modelo de ciudad del PGOU y su adecuación al modelo territorial esta alternativa contribuye, a corto plazo, a resolver los problemas de gestión urbanística en el núcleo de Guadiaro pero no resuelve los problemas de acceso a la vivienda en la localidad.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La Alternativa 2 consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 y 9.1 permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma como la alternativa anterior pero mejorando con la cesión de una parcela para equipamiento cultural en la M9.1 (auditorio). Desde el punto de vista ambiental la modificación no tiene afecciones significativas. Desde el punto de vista de la contribución al modelo de ciudad del PGOU y su adecuación al modelo territorial esta alternativa contribuye, a medio-largo plazo, a resolver el problema de edificabilidad de las parcelas, pero de una manera muy dilatada en el tiempo.



## 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, 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 VIVIENDA

El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en fecha 17 de enero de 2022, emite informe el cual se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En el mismo, se informa que la documentación presentada para la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO, sólo constituye un borrador con distintas alternativas de ordenación.

De acuerdo al artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el informe en materia de vivienda preceptivo, debería emitirse tras la Aprobación Inicial del Plan.

En consecuencia, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la ordenación del Sector, no procede emitir el informe sectorial en materia de vivienda, que se emitirá tras la Aprobación Inicial de dicho instrumento de planeamiento.

No obstante lo anterior, el Servicio de Vivienda expone las siguientes consideraciones:

La tramitación del planeamiento del área se realizó con carácter previo a la aprobación de la LOUA y conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no fue exigible a dicha Área MI- 023 de Guadiaro, por contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre y al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial del PGOU de San Roque a la LOUA.

Por ello dicha área no ha sido incluida en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Roque que fue redactado en el año 2018.

Es de destacar que las Alternativas presentadas con el borrador del documento proponen opciones con grandes diferencias en cuanto al uso residencial se refiere. Desde la inexistencia de viviendas en la alternativa 0 a la opción de construir hasta 41 nuevas viviendas no previstas en su momento, 17 de las cuales se proyectarían en una parcela propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de San Roque.

## 5.2. EN MATERIA DE SALUD

De conformidad con el artículo 3 del 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, se establece que se someterán a Estudio de Impacto en la Salud los Instrumentos de Planeamiento General así como sus Innovaciones.

La INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO, en el término municipal de San Roque, se trata de una innovación del planeamiento general de la localidad mediante modificación puntual de la ordenación pormenorizada y **deberá consultarse a la Consejería de Salud y Familia la obligatoriedad de presentar un Estudio de Impacto en la Salud ante la misma a fin de obtener informe sectorial favorable previo a la Aprobación Definitiva de la presente Innovación del PGOU.**

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 7/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 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 Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, a los solos efectos ambientales,

### DETERMINA

Que la INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 ÁREA MI 023.GUADIARO. T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ), 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 Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

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.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo.- **DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 8/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



### ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz. Servicio de Viviendas.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	27/04/2022	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmGPELJTQJHSMC9BX3P8ULJNPZR	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9, ÁREA MI 023 EN GUADIARO DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

**0. ANTECEDENTES:**

Con fecha 9 de noviembre de 2021, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al **DOCUMENTO DE BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9, ÁREA MI 023 EN GUADIARO, DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE** 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.

2021-S-015 M PGOU ORD. PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 AREA MI O23. GUADIARO.zip

<https://consigna.juntadeandalucia.es/509b75f345bc67779d862da8c6048e20>

**1. OBJETO, ÁMBITO Y DETERMINACIONES:**

**Objeto:**

El área MI-023 (GU-10) de Guadiaro tiene ejecutado el correspondiente proyecto de urbanización, limitándose el objeto de la presente Innovación por Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada exclusivamente, a dos solares que se encuentran consolidados con acceso rodado y dotación de servicios a pie de parcela, que faltan por ejecutar denominados M8.1 y M9.1, localizadas en el extremo oeste de las mismas y separadas por vial interior. Se corresponden con las zonas de uso terciario que no se han desarrollado hasta la fecha, de las de manzanas M8 y M9. No se modifica el USO GLOBAL ya que el uso residencial y el terciario son compatibles en el ámbito de la actuación.

**Ámbito:**

De acuerdo con la medición sobre el topográfico, la superficie total de las manzanas M8 y M9 es de 7.512,07 m<sup>2</sup> y dentro de este ámbito, las dos parcelas M8.1 y M9.1 constituyen un ámbito deslindado del desarrollo del área residencial de las mismas, con el siguiente desglose:

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

T: 956006300  
[dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es](mailto:dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es)



Código Seguro De Verificación:	BY574C35N8TTCPRGSCWRXBNBNSK3	Fecha	17/01/2022
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	1/4



Manzana 9.1: 1.399,97 m2  
Manzana 8.1: 1.129,95 m2

TOTAL SUPERFICIE ámbito: 2.529,92 m2

Se trata de suelos residenciales y terciarios de titularidad privada y pública (promotor privado en M9.1 y la parcela M8.1 pertenece a la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A. (EMROQUE, S.A.) estando el resto de las parcelas M8 y M9 desarrolladas y edificadas siendo propiedad de los compradores de las viviendas.

### Determinaciones:

El Modificado de Plan Parcial en el área MI-023 en el núcleo de Guadiaro asigna a las manzanas M8 y M9 los usos RESIDENCIAL permanente (tipologías R4 y R5) y TERCARIO (T2) distribuidos en ambas manzanas. Existen diferentes coeficientes de edificabilidad en función de las manzanas y los usos que se desarrollan en la ordenación pormenorizada, con una edificabilidad total de 18.074 m2 de techo, de los que 13.270 m2 corresponden a uso residencial (121 viviendas) y 4.804 m2 a uso terciario. La zona residencial ha sido desarrollada en su totalidad, quedando pendiente la zona terciaria.

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	3244.03	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	1.7269	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
		TERCIARIO T2	2028	0.625	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M9	4440.84	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	1.7267	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
		TERCIARIO T2	2776	0.625	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		

Ordenación pormenorizada:

En la actualidad, los solares afectados, están clasificados como suelo URBANO en la categoría de CONSOLIDADO y uso global terciario compatible con el residencial del área MI-023.

Las parcelas objeto de esta modificación de la ordenación pormenorizada (M8.1 y M9.1) están calificadas con uso terciario (TERCIARIO T2).

Ordenación estructural: Según el planeamiento vigente y lo establecido en el art. 10.1ª de la LOUA, el área MI-023 está clasificada como SUELO URBANO en la categoría de CONSOLIDADO, por haber sido desarrollado mediante su correspondiente Plan Parcial y proyecto de Urbanización, estando prácticamente edificado en su totalidad exceptuando parte de las manzanas M8 y M9 sobre las que se desarrolla esta Innovación Puntual de la Ordenación Pormenorizada en base al art 36 de la LOUA.

### ALTERNATIVAS:

El documento sometido a Evaluación Ambiental presenta tres alternativas de ordenación:

Código Seguro De Verificación:	BY574C35N8TTCPRGSCWRXBNBNSKC3	Fecha	17/01/2022
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	2/4



**Alternativa 0.** representa mantener en el tiempo las determinaciones del PGOU de San Roque, que clasifica la zona del Área MI-023 como suelo urbano consolidado en su adaptación Parcial a la LOUA, no desarrollando la propuesta de la revisión del PGOU. En este caso se mantiene el uso terciario previsto en las manzanas M8.1 y M9.1 sin que se prevea aumento de número de viviendas.

**Alternativa 1.** Propone la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1, permitiendo terciario en planta baja, de apoyo a la zona de juego de niños y se aumenta una planta la altura de la edificación residencial. Se mantiene el uso terciario de la parcela M9.1 tal como está en la ordenación actual.

**Alternativa 2.** Propone la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN AMBAS MANZANAS 8.1 y 9.1, con incremento dotacional de zonas verdes y cesión de una parcela para equipamiento cultural en la M9.1 ( auditorio).

Ambas parcelas M8.1 y M9.1 mantienen su edificabilidad a pesar de que hay un cambio de parte del uso terciario a residencial. Se produce un incremento de 17 viviendas en manzana M8.1 y de 24 viviendas en M9.1 . Lo que representa un total de 41 viviendas más de lo que marca el planeamiento en la actualidad, pasando el total del área MI-023 de las 319 originales a las 360 definitivas.

## 2. CONSIDERACIONES

Las determinaciones del artículo 10.1.A. b. LOUA , respecto a la obligatoriedad de extender la reserva de vivienda protegida a las áreas de reforma interior con uso residencial, fueron incorporadas a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 ( BOJA núm. 26 de 08/02/12 ), entrando en vigor a los veinte días de su publicación, es decir el 28 de febrero, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 2 y 5 del Código Civil.

### Antecedentes de Planeamiento:

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Roque (Cádiz), fue aprobado definitivamente por la (CPOTU) el 25 de Julio de 2000.

El documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de Diciembre, LOUA) del PGOU de San Roque fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 7 de Mayo de 2009, publicado en el BOP nº 120 de fecha 27/06/2011.

EL Plan Parcial del Area MI-023, en Guadiaro fue aprobado definitivamente el 10 de julio de 1997 desarrollando el planeamiento y ordenando los usos residencial permanente y terciario en las manzanas definidas en el mismo para un total de 319 viviendas y dotaciones.

EL TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION del Plan Parcial del Área MI-023 fue aprobado definitivamente por el ayuntamiento en sesión plenaria de 16 de marzo de 2004.

Es decir la tramitación del planeamiento del área se realizó con carácter previo a la aprobación de la LOUA y conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	BY574C35N8TTCPRGSCWRXBNBNSKC3	<b>Fecha</b>	17/01/2022	
<b>Firmado Por</b>	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/4	



de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no fue exigible a dicha Área MI-023 de Guadiaro, por contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre y al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial del PGOU de San Roque a la LOUA.

Por ello dicha área no ha sido incluida en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Roque que fue redactado en el año 2018.

Es de destacar que las Alternativas presentadas con el borrador del documento proponen opciones con grandes diferencias en cuanto al uso residencial se refiere. Desde la inexistencia de viviendas en la alternativa 0 a la opción de construir hasta 41 nuevas viviendas no previstas en su momento, 17 de las cuales se proyectarían en una parcela propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda de San Roque.

### 3. CONCLUSIÓN

La documentación presentada para la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la **A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9, ÁREA MI 023 EN GUADIARO DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE**, sólo constituye un borrador con distintas alternativas de ordenación.

De acuerdo al artículo 32.1 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

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

El informe en materia de vivienda preceptivo, debería emitirse tras la **Aprobación Inicial** del Plan.

En consecuencia, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la ordenación del Sector, **no procede emitir el informe sectorial en materia de vivienda, que se emitirá tras la Aprobación Inicial** de dicho instrumento de planeamiento.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Cádiz, a la fecha de la firma digital

VºBº JEFE SERVICIO DE VIVIENDA

POR LA OFICINA TÉCNICA

Código Seguro De Verificación:	BY574C35N8TTCPRGSCWRXBNBNSKC3	Fecha	17/01/2022
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	4/4

