

DOCUMENTO DE SÍNTESIS

Objetivo

El S-CN-03 "La Valenciana" es una área de regularización definida como "EMA" del PGOU de 1992. Se constituye a partir de un antiguo núcleo urbano basado en la ordenación urbanística de los años 60-70, con viviendas acordes con dicho planeamiento, pero que crece, a partir de él, con actuaciones que ya no se acomodan a esta ordenación.

El PGOU de 1992 clasificó este área como suelo urbano no consolidado, y planteó su regularización mediante el sistema de cooperación, aunque la falta de acomodo de lo planteado a la realidad, y el fracaso del sistema de cooperación en bastante de las unidades contempladas para el mismo, hicieron que nada de lo previsto se desarrollara.

Tras la aprobación del anulado PGOU de 2012, se tramitó una Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de esta unidad, que bajo el PGOU de 2012, pasó a denominarse ARG-T-03 La Valenciana, trasladando el anulado PGOU todos los parámetros urbanísticos, del antiguo PGOU (ahora PGOU vigente).

En la tramitación de dicha Modificación Puntual, se procedió a la tramitación del Estudio del Impacto en la Salud, obteniendo por parte de la Consejería de Salud y Familias un Informe de Evaluación de Impacto en la Salud, que a continuación de adjunta, concluyéndose en dicho informe, que

*...“el proyecto, no va a generar **impactos significativos en la salud**, si bien los producidos tendrán un carácter positivo”*

Y tras los trámites correspondientes se obtuvo por parte del ayuntamiento, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de la ARG-T-03 La Valenciana y la Aprobación inicial del PERI que desarrollaba dicho ámbito.

Tras la anulación del PGOU de 2012, por sentencia del Tribunal Supremo en 2021, cobra vigencia el PGOU de 1992 y se procede a realizar una nueva tramitación que recogiera todo el trabajo que se había realizado y que había tenido, tanto consenso por parte de los propietarios, como Visto Bueno del ayuntamiento y demás administraciones actuantes.

Es por ello que se redacta el presente Plan de Reforma Interior (PRI), que tiene por objetivo los heredados del planeamiento aprobado anteriormente y estos son:

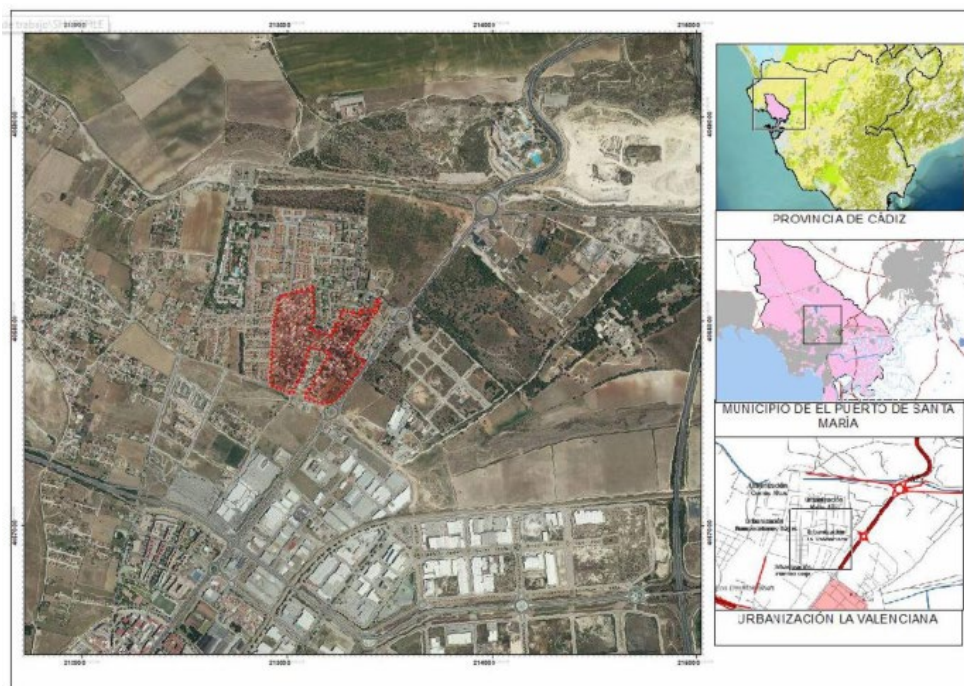
- Establecer el sistema de actuación por Compensación
- Adaptar la superficie oficial del sector a la real (hay un error elevado en el PGMO del 92, corregido en la modificación de 2002, entre la delimitación de la unidad y la superficie en él contenida).
- Adaptar todos los parámetros a esta cifra, para así mantener la proporcionalidad de actuaciones.
- Cesiones. Se mantienen las previstas en el PGMO actual, a pesar del descenso de edificabilidad.
- Entender el viario y tipologías como determinaciones pormenorizadas potestativas

- Exceptuando el viario de conexión con unidades circundantes.
- La división del ámbito en dos unidades de ejecución

Área geográfica de ubicación.

El ámbito sobre el que se formula la Modificación Puntual coincide con la totalidad del suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado S CN 3 “La Valenciana”, en el Plan General de El Puerto de Santa María, Cádiz.

La extensión superficial es de 152.536,44 m² y se refleja en el siguiente esquema.



Caracterización de la población y su entorno.

El municipio de El Puerto de Santa María está situado en el extremo Sur de España, perteneciendo a la Comunidad Autónoma de Andalucía, provincia de Cádiz.

Posee una población de 89.960 habitantes (2024). Está situada en el interior de la Bahía de Cádiz. El motor principal de su economía es, actualmente, el sector terciario, en concreto el turismo.

Atendiendo a los datos registrados desde el año 2000 el municipio ha sufrido un aumento constante hasta el 2013 en el número de habitantes, a partir de entonces se estabiliza. El crecimiento vegetativo de la ciudad presenta una tendencia siempre positiva, aunque viene disminuyendo desde el 2004 debido al envejecimiento de la población. El saldo migratorio presenta una fuerte tendencia decreciente hasta el año 2010, donde sufre una fuerte crecida hasta el 2012. A partir de entonces sufre oscilaciones aunque siguiendo una línea de tendencia general positiva.

En cuanto a la cercanía a poblaciones en posible situación de vulnerabilidad y/o inequidad en salud, el Anexo I del Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, incluye una única zona en el municipio de El Puerto de Santa María denominada “Barrio Alto”. Esta zona dista unos 3 Km al Sur del ámbito del Plan de Reforma Interior por lo que difícilmente podrá ésta en su desarrollo afectar a la salud de la población residente en la identificada como Zona con Necesidades de

Transformación Social correspondiente a “Barrio Alto”, máxime cuando esta, al posibilitar la regulación y ordenación de asentamientos diseminados espontáneos, supone una reducción notable de los posibles vectores (residuos, contaminación de las aguas, contaminación de la atmósfera, etc.) que pudieran incidir sobre la salud de las personas.

Identificación y valoración de los impactos.

a) Identificación de los determinantes.

Los Impactos potenciales sobre la salud de la población los siguientes:

MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios. (Impacto positivo)

DISEÑO URBANO Y OCUPACION DEL TERRITORIO.

Densidad y conectividad en la ocupación del suelo. (Impacto positivo)

METABOLISMO URBANO.

Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.

Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales. (Impacto positivo)

Análisis Preliminar.

Se acomete a continuación un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud de la población afectable por la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones contempladas en el Plan de Reforma Interior.

Las mejoras con repercusiones en la salud pública se derivan tanto del incremento en la accesibilidad a servicios, equipamientos y espacios libres como por el metabolismo urbano, con la eliminación de las malas praxis ambientales, como el empleo de fosas sépticas, y la regulación de los suministros de agua, electricidad, etc. la instalación de sistemas de saneamiento, regulación del viario y la adecuada inclusión en el sistema de gestión de residuos municipal.

El beneficio para la salud derivado de la equidad en el acceso a la vivienda cuenta con el pronunciamiento claro de organismos internacionales (como la OMS).

La adaptación de la edificabilidad y volúmenes reales a las normas urbanísticas favorecen el correcto desarrollo urbanístico del entorno en el que se encuentran. La exposición de la población será duradera, afectando a la población de un área relativamente localizada, no identificándose grupos vulnerables o inequidades significantes en la distribución del impacto.

Por otro lado, no se afectan zonas socialmente desfavorecidas consideradas como especialmente vulnerables desde el punto de vista de la salud, ni la entidad de las obras de urbanización y edificación suponen vectores de insalubridad de consideración, toda vez que son temporales y que se deberán adoptar medidas correctoras y de seguimiento y control para las obras derivadas.

Conclusiones de la valoración.

En conclusión, el "Proyecto de Reforma Interior" en el ámbito del S CN 3 La Valenciana" no provoca efectos negativos sobre la salud del conjunto de la población potencialmente afectable. Al contrario, conlleva efectos positivos al reconocer, incluir y reconducir para su mejora la situación real del ámbito, ya urbano pero con importantes déficits dotacionales, afectado.