

DILIGENCIA. Documento de adecuación del PGOU a Informes Sectoriales y DAE según acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera de fecha 19 de enero de 2024. La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez, previa rúbrica de la Sra. Oficial Mayor, Mónica Salvago Enríquez..

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA

ANEXO. CUMPLIMIENTO Y SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

TERRITORIO CIUDAD

Firmado digitalmente
por 31599208Z
MANUEL ANGEL
GONZALEZ
FUSTEGUERAS (R:
B11712015)
Fecha: 2023.12.12
13:26:23 +01'00'

DILIGENCIA. Documento de adecuación del PGOU a Informes Sectoriales y DAE según acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera de fecha 19 de enero de 2024. La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez, previa rúbrica de la Sra. Oficial Mayor, Mónica Salvago Enríquez..

INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL.

LIBRO I: PREFACIO Y MEMORIA DE INFORMACIÓN.
LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL.

LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN.
LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL.
LIBRO III: PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO IV: CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS.

DOCUMENTO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

LIBRO I. MEMORIA DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
LIBRO II. PLANOS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
LIBRO III. ESTUDIO PREDICTIVO DEL RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

DOCUMENTO VI: ANEXO DE VÍAS PECUARIAS.

DOCUMENTO VII: EPÍTOME.

DOCUMENTO VIII: RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO. CUMPLIMIENTO Y SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

CUMPLIMIENTO DE INFORMES SECTORIALES

CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

SUBSANACIÓN DE ERRATAS Y VALORACIÓN DE COMUNICACIONES Y OTROS INFORMES TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

CUMPLIMIENTO DE INFORMES TÉCNICOS TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

DILIGENCIA. Documento de adecuación del PGOU a Informes Sectoriales y DAE según acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera de fecha 19 de enero de 2024. La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez, previa rúbrica de la Sra. Oficial Mayor, Mónica Salvago Enríquez..

CUMPLIMIENTO DE INFORMES SECTORIALES

Tras la aprobación provisional, se reciben informes sectoriales favorables en materia de Cultura, Evaluación de impacto en la Salud y condicionados en materia de Defensa, de energía y de Turismo. Se recibieron informes sectoriales desfavorables del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz, de la Dirección General de comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, del Departamento de Vías Pecuarias y el Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de la Dirección General de Aviación Civil, de la Dirección General de Carreteras Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental y de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente Demarcación de Costas Andalucía-Atlántico.

En relación con los informes sectoriales favorables condicionados, se procede a detallar a continuación el cumplimiento de las observaciones y su subsanación en el documento que se redacta para su aprobación definitiva:

INFORME DE DEFENSA

Se solicita que se grafíe la zona de seguridad de la propiedad militar Asentamiento de Buenavista, determinación a la que se da cumplimiento en los planos de ordenación estructural O.01 y O.03.

Debe aparecer en la memoria la mención expresa a la legislación aplicable a las zonas de interés para la Defensa (Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional), dándose cumplimiento a este aspecto en el apartado 3.1.1.B.4 de la Memoria de Información.

Se solicita que se represente de forma gráfica la zona de seguridad lejana de la propiedad militar "Centro de adiestramiento Sierra del Retín", determinación a la que se da cumplimiento en los planos de ordenación estructural O.01 y O.03.

Se solicita que se mencione de forma expresa que la propiedad militar Asentamiento de Buenavista está afectada por el Real Decreto 704/2014, circunstancia a la que se da cumplimiento en la nueva redacción del artículo 8.4.9 apartado 1.

INFORME DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

Se realizan una serie de apreciaciones en relación a las competencias del Servicio en materia de Minas para la emisión de autorizaciones administrativas y al cumplimiento del artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Se hace específicamente mención al cumplimiento de lo dispuesto en esta ley en la normativa urbanística, en el artículo 6.8.16.1.a. Se referencia así mismo el Real Decreto 1955/2000, 1047/2013, 1048/2013 y la Orden IET/2660/2015, de 11 de diciembre, por la que se aprueban las instalaciones tipo y los valores unitarios de referencia de inversión, de operación y mantenimiento por elemento de inmovilizado y los valores unitarios de retribución de otras tareas reguladas que se emplearán en el cálculo de la retribución de las empresas distribuidoras de energía eléctrica, se establecen las definiciones de crecimiento vegetativo y aumento relevante de potencia y las compensaciones por uso y reserva de locales, el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23

Se indica específicamente en relación al artículo 4.1.9 que se debe cumplir con lo previsto en el Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, el Real Decreto 100048/2013, de 27 de diciembre y la Orden IET/2660/2015, de 11 de diciembre, determinación que se ha añadido al apartado 5 de dicho artículo.

También se indica con respecto al artículo 6.1.6 la disconformidad con la limitación señalada, procediéndose al ajuste del apartado g) de dicho artículo en el presente documento.

Con respecto al artículo 6.8.16, apartados 7 y 9 y 14.2.19 se añade al final de la regulación que, en cualquier caso, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 15.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico, a lo dispuesto en el Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre y en el Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre.

En lo relativo al artículo 8.4.3 "servidumbres de la red de energía eléctrica", se ajusta del articulado el establecimiento de distancias, tal y como se indica en el informe, ajustándose el mismo en consonancia con lo señalado en el informe.

Con respecto al artículo 13.3.15 se incluye la transformación de energía eléctrica tal como se solicita en el informe, en el contenido del articulado.

En cuanto al artículo 14.2.19 se eliminan las referencias a legislación derogada y se referencia la vigente.

Se incluye la referencia a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y al Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, en el artículo 7.7.5

INFORME DE TURISMO

No se diferencian viviendas con fines turísticos de las viviendas turísticas de alojamientos rural tal como solicita informe. No se ha incluido parte final del informe de turismo "Prever en suelo urbano los distintos tipos de establecimientos hoteleros aparte del 3*, como Hostal, Pensión, y la especialidad de Albergue. Para los Establecimientos de Apartamentos Turísticos incluir Grupo: Conjunto, en suelo urbano. Incluir en suelo no urbanizable los establecimientos de Apartamentos Turísticos grupo:Edificio/Complejo.

Solicita una serie de ajustes en la redacción de los artículos 6.6.2.1, 11.7.6.2.3 (en cuanto a la referencia de Establecimiento/s de Apartamentos Turísticos, en lugar de Apartamentos Turísticos. Se añade, así mismo, otro tipo de alojamiento turístico, los campamentos de turismo haciendo mención al Decreto 26/208, de 23 de enero, de Ordenación de los Campamentos de Turismo. Se añade la referencia solo en uso exclusivo a los establecimientos hoteleros y de apartamentos turísticos. A todas estas determinaciones se les da cumplimiento en el documento para aprobación definitiva.

En relación a los informes sectoriales desfavorables, se procede a detallar a continuación el cumplimiento de las observaciones y su subsanación en el documento que se redacta para su aprobación definitiva:

INFORMES DE CARRETERAS DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA EN CÁDIZ.

El informe, de 12 de noviembre de 2018, indica que no se han recogido las prescripciones señaladas en el informe de 12 de junio de 2017, a saber:

- Se eliminará la conexión entre las carreteras A-2230 y A-314
- Se eliminará el carril-bici de la A-2231.
- No se hace ninguna referencia a las zonas de protección de carreteras de Andalucía definidas en la Ley 8/2001. Se deberán plasmar zonas de dominio público adyacente, servidumbre y afección y zonas de no edificación en los suelo urbanos y urbanizable.

Pues bien, en relación a la conexión y el carril bici señalados, el PGOU no prevé tales propuestas por lo que se da por subsanada estas observaciones. Debe señalarse al respecto que se incluye en el documento de memoria de información, un apartado referente al Plan de Movilidad Interurbana Sostenible de la Costa sur-atlántica de Cádiz, en el que se propone dicha conexión y carril bici. El PGOU se limita a resumir las propuestas de dicho plan en el apartado referido (5.4) de la memoria de información, sin que tenga por ello que asumirse las propuestas señaladas, como puede comprobarse en los planos de ordenación del PGOU en los que no aparece ninguna de las mismas.

En relación a la normativa y zonas a señalar en la planimetría del PGOU, se puede comprobar su cumplimiento en los planos de ordenación completa y en el artículo 8.4.2

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y COMERCIO

Solicita que se incluya en la ficha urbanística del sector SUS-IND-01 La Pista, de forma expresa, la exclusión de la implantación de grandes superficies minoristas, determinación a la que se cumplimiento en el documento para aprobación definitiva.

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En primer lugar, debe señalarse que, con posterioridad a la emisión del informe de vías pecuarias de 21 de diciembre de 2018, se emite nuevo informe (integrado en la Declaración Ambiental Estratégica) de fecha 8 de noviembre de 2019, al que se da respuesta en el presente documento.

Solicita el informe que, no se señalaba en la documentación la consideración de mera propuesta para la descripción como desafectables de determinadas vías pecuarias, cuando es la administración competente (emisora del propio informe) la que puede resolver tal desafectación. Se recoge esta determinación en el apartado 4.1 del ANEXO VÍAS PECUARIAS, donde se dispone con el siguiente tenor literal:

“En relación a la desafectación implícita de determinados tramos de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, debe señalarse que la regulación de este aspecto ha sido modificada tras la entrada en vigor de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que, en la Disposición adicional cuarta. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico, dispone que “se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio”.

De todo ello se deriva que la posibilidad de desafectación implícita para los tramos sujetos a planeamiento urbanístico en el presente PGOU no sufre modificación, ya que siguen siendo suelo urbanos, ahora en el planeamiento vigente, y no con

anterioridad al año de 1999. Por todo ello, la remisión en el presente apartado y en el resto del presente documento a esta cuestión debe entenderse referida a la regulación establecida ya en la LISTA y que en cualquier caso no supone alteración de la posibilidad de desafectación señalada, al seguir los suelos considerándose como suelos urbanos en el Planeamiento vigente.

Se ajusta la redacción del artículo 13.4.7 de la normativa, añadiendo al Decreto 155/1998, de 21 de julio en lugar de disposición reglamentaria que lo sustituya. Disposición normativa o reglamentaria que lo sustituya. Y añadiendo que (será la administración ambiental autonómica o regional la competente para resolver la desafectación)

De todo ello se deriva que las observaciones y consecuentes subsanaciones solicitadas en los informes emitidos con anterioridad a dicha disposición adicional referidos a la desafectación de vías pecuarias no sufren alteración con la nueva regulación, y su remisión en la documentación habrá de ser entendida en el marco de esta nueva regulación.

En relación a l ajuste de los apartados 3 y 4 del artículo 13.4.7 solicitados, se da cumplimiento como puede comprobarse en la nueva redacción.

Se procede a acorregir el error cartográfico del Descansadero de las Quintas de algar, que aparece en cartografía en el centro del término municipal, en lugar de en el norte.

En relación con lo señalado con respecto la representación gráfica realizada del resto de vías pecuarias y descansaderos, se dispone en el artículo 8.4.6.2 lo siguiente: En cualquier caso, serán los deslindes que se realicen en el futuro los que determinen los recorridos y límites exactos de aquellas vías pecuarias y lugares que no lo estén actualmente.

INFORME DEL SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1. Objeto.

Se redacta el presente documento como contestación a las observaciones indicadas en el informe del Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Delegación

Territorial En Cádiz (CA11039/G/15007) fecha del 22 de enero de 2019. En dicho informe se recuerda así mismo una serie de deficiencias no subsanadas en el anterior informe emitido por el mismo servicio (29 de junio de 2018). Se indica en el presente documento la deficiencia señalada, así como la propuesta para su subsanación.

2. Antecedentes.

Con fecha del 22 de enero de 2019 se redacta un informe de ratificación en materias de aguas a la Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, donde el Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Cádiz informa negativamente a la Aprobación Provisional.

3. Propuesta de subsanación.

El informe de ratificación divide las deficiencias señaladas por el Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial En Cádiz en tres grandes bloques. De igual modo este documento se divide en tres grandes bloques donde se cita cada una de las observaciones señaladas y se propone su correspondiente subsanación.

3.1. Afección al Dominio Público Hidráulico y Zonas inundables.

- *En las fichas urbanísticas de los sectores que puedan afectar a dominio público hidráulico o sus zonas de protección deberán recoger en sus observaciones tal afección, citando además que, para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente, se precisará contar con informe sectorial en materia de aguas y la necesidad de establecer un deslinde previo a su desarrollo para delimitar adecuadamente dicha afección, respetando el Dominio público hidráulico y la zona de servidumbre.*

Así se indica en los sectores ARG-SL-01 y ARG-MU-01, afectados por el dominio público hidráulico y por sus zonas de protección. En las fichas de los sectores ARI-TE-VE-03 y S-SUNC-R-01 se indica que se va a ver afectado sólo por la zona de protección, con las restricciones que ello implica para la zona afectada.

- *En el informe al Avance y Evaluación Ambiental Estratégica se advertía: "En relación a las zonas inundables del Estudio de la Janda y a las ARPSI identificadas en el término municipal de Vejer*

de la Frontera, destaca entre los sectores de suelo aptos para urbanizar el SUS-6 MALCUCAÑA cuyo Plan Parcial fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local con fecha 24 de febrero de 2005. Dicho ámbito presenta una marcada afección por inundabilidad provocada por el arroyo Conilete y reconocida en el documento de avance presentado que condicionará su ordenación interior y posterior desarrollo." En los Antecedentes del documento que se informa, se asume lo anterior. Por tanto, el sector no podrá desarrollarse si los usos propuestos no son acordes a la inundabilidad que presente la zona.

En relación al Sector SUS-6 Malcucaña, al contrario de lo que se indica en el propio informe, se corresponde con un ámbito que cuenta con Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de 10 de Mayo de 2007, Punto 10.1 del orden del día, considerándose asimismo las determinaciones acordadas por dicho órgano mediante acuerdo adoptado en sesión de fecha 01/02/2010, punto 2, y que acordó aprobar definitivamente dicho Plan Parcial (BOP de Cádiz, nº 174, de 10 de septiembre de 2010). Por tanto, el PGOU se limita a integrar la ordenación y determinaciones de este ámbito de planeamiento en su documentación, no proponiendo alteración con respecto a la ordenación vigente. El Servicio de dominio público hidráulico de la Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible ha emitido Informe sectorial de aguas al Proyecto de Urbanización del Sector de suelo urbanizable SUS-6 MALCUCAÑA en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz) (CA11039/U/17.017), en sentido FAVORABLE CONDICIONADO. El PGOU asume por tanto el desarrollo de este ámbito e integra aquellas determinaciones exigidas por la administración para el mismo.

En definitiva, la afección por inundabilidad se ha tenido en cuenta a la hora del desarrollo del Proyecto de Urbanización SUS-6 Malcucaña. Dicho proyecto ha realizado un nuevo estudio de aguas, con su correspondiente estudio de la inundabilidad, que ha recibido su correspondiente informe sectorial donde, a este asunto, se responde que:

"Analizando la ordenación, los usos propuestos respetan el D.P.H. salvo en una pequeña esquina. Sin embargo, si tenemos en cuenta la delimitación de la zona inundable de la situación futura, así como los movimientos de tierra descritos en el PLANOS DE ORDENACIÓN. MOVIMIENTO DE TIERRAS. TOPOGRAFÍA RESULTANTE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUS-6 "MALCUCAÑA" N-U03.b, la delimitación del D.P.H. si se respetara en su

totalidad. Se tienen que actualizar los documentos con el D.P.H. que facilitó la Dirección General, con su zona de servidumbre y con la ordenación correcta y en coherencia con los estudios presentados."

Para la redacción del nuevo Plan General, y en consonancia con el Proyecto de Urbanización, se ha actualizado tanto el D.P.H. como la nueva zona inundable.

- *En el núcleo rural de Cañada Ancha, concretamente en la travesía de la carretera de Medina Sidonia, los sectores al tratarse de una zona de frecuentes y recientes inundaciones, se recomienda que los sectores con uso residencial cambien su calificación a otros usos que reduzcan el riesgo y la seguridad de las personas, debiendo ejecutar medidas de prevención ante las inundaciones.*

El uso mayoritario del núcleo de Cañada Ancha es el Industrial, no obstante, el nuevo Plan reconoce la calificación residencial en tres manzanas en las que existen viviendas unifamiliares conforme la misma calificación del planeamiento general anterior (NNSS). Establecer la necesidad del desalojo de las viviendas con un cambio de uso forzado implicaría prever un área de reforma interior que no es viable económicamente y, tampoco, cuenta el Ayuntamiento con recursos para proceder a su expropiación. No obstante, se procede a alterar la normativa, estableciendo de una parte la admisibilidad de que los usos residenciales presentes en este ámbito afectado por inundabilidad puedan (potestativamente) sustituirse por otros de actividades económicas y, de otra, se prohíbe cualquier obra de ampliación de los usos residenciales existentes o nueva implantación de estos en las citadas manzanas hasta tanto se acometen obras que reduzcan el riesgo para las personas.

En concreto, se prevé en el artículo 8.2.5 de las NNUU el siguiente apartado 11:

"Hasta tanto se adopte las medidas de disminución del riesgo de inundabilidad en el núcleo urbano de Cañada Ancha en las parcelas calificadas de ZO.3.1 actualmente destinadas a usos residenciales no se podrán autorizar la ampliación de las edificaciones ni autorizar nuevas edificaciones destinadas al uso residencial; no obstante, se podrán implantar los usos propios de la ZO.7 de las parcelas colindantes".

Además, el PGOU ahora dispone adicionalmente que el área de mejora urbana definido previamente, también incorpore como obras necesarias las de mejora de la evacuación de aguas y de la urbanización que contribuyan a la minimización del riesgo señalado.

- *En la pedanía de La Muela se localizan numerosos pasos de agua que presentan deficiencias por lo que deberán acondicionarse para mejorar la evacuación de las avenidas.*

En la pedanía de La Muela se localizan varios pasos del Arroyo de las Peñas. Dicho arroyo articula un Espacio Libre que recorre La Muela de norte a sur. En la ejecución de dicho Espacio Libre se tendrá en cuenta lo señalado en el punto 5.2.2 "De la protección de cauces públicos y de los terrenos inundables" de la Memoria de Ordenación:

"Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Nuevo Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos."

De igual forma el mencionado Espacio Libre deberá acatar el punto 1 del Artículo 8.2.1 "Cauces, riberas y márgenes", perteneciente a la Sección I del Capítulo II del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas, donde se dice que:

"Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables definidas por la Administración de conformidad con la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos."

- *Desde el punto de vista de la afección a DPH y la inundabilidad, convendría favorecer lo máximo posible el desarrollo del Parque Fluvial Comarcal de San Ambrosio dada su progresiva invasión del dominio público hidráulico y sus zonas inundables.*

El Parque Fluvial Comarcal de San Ambrosio, que en el término municipal de Vejer de la Frontera se sitúa en la ribera occidental del arroyo, está delimitado y clasificado en los Planos de Ordenación del Nuevo Plan. El Nuevo Plan asume la directriz establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda para este espacio, incorporándolo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por constituir reservas de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de vocación comarcal (SNUEP-PTU-RSA).

3.2. Disponibilidad de Recursos Hídricos.

- *Se presenta en la documentación unas cifras que conducen a posibles interpretaciones erróneas, dificultando el análisis: véase los cuadros de "situaciones de partida ..." y "previsiones de futuro ...", pág. 89 de la Memoria de ordenación apartado 6.1 "el abastecimiento de agua potable", donde no queda especificado con claridad las necesidades de demandas y el crecimiento de la población: Para los consumos actuales se deberán contemplar los datos más actuales (697,580 m3/año - 2016). No se refleja el consumo actual de las pedanías correspondientes, no quedando claro si en las demandas futuras están contemplados estos consumos.*

El apartado 6.1 "Del Saneamiento y Depuración", perteneciente al capítulo 6 de la Memoria de Ordenación, ha sido modificado atendiendo a las peticiones del informe. Ahora se reflejan con claridad las necesidades de demanda en los diferentes horizontes, los consumos actuales son más recientes (2020) y se refleja en una tabla los consumos de las pedanías.

Este apartado de la memoria reproduce la justificación de la suficiencia de recurso hídrico del Proyecto de Urbanización del Sector SUS-6 Malcucaña, que como se ha comentado cuenta con informe favorable condicionado. En la justificación de la suficiencia de dicho proyecto se tienen en cuenta los consumos previstos en el Nuevo PGOU, considerándose todas las actuaciones y nuevos consumos derivados del desarrollo de las determinaciones del Nuevo PGOU, incluso para la actuación en suelo urbanizable No Sectorizado Trafalgar Golf, quedando así pues garantizado (e informado favorablemente por la propia administración competente) la suficiencia de recurso hídrico.

3.3. Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua.

3.3.1. Infraestructuras de Abastecimiento.

- *Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud. En el caso de un título concesional a una entidad supramunicipal como es el caso del Consorcio de la Zona Gaditana, se debe aportar el título concesional otorgado y la distribución de las mismas entre los municipios de su ámbito de actuación, definiendo por municipios los recursos hídricos actualmente comprometidos y los*

disponibles para atender futuras demandas.

Tal y como se describe en el apartado 6.2 "Del Saneamiento y Depuración", perteneciente al capítulo 6 de la Memoria de Ordenación, los distintos núcleos de población estarán suministrados por el Consorcio de la Zona Gaditana, cuya demanda estará cubierta. Se incorpora además al expediente informe del consorcio de aguas donde se certifica la disponibilidad del recurso..

- *Se debe proponer un control de las captaciones ilegales de los acuíferos (aperturas de pozos), a los cauces y sistemas lacustres, además de la vigilancia de la construcción ilegal de pozos ciegos y fosas sépticas, para el vertido de aguas residuales. Igualmente se evitarán encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces.*

Así se incluye en el punto 2 del artículo 8.2.3. "Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente", en la Sección I del Capítulo 2, Tomo VIII de las Normas Urbanísticas:

"Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes. Por las administraciones competentes se realizará un control permanente de las captaciones ilegales de los acuíferos (aperturas de pozos), a los cauces y sistemas lacustres, además de la vigilancia de la construcción ilegal de pozos ciegos y fosas sépticas, para el vertido de aguas residuales. Igualmente se evitarán encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces."

- *Se debe planificar temporalmente la inspección y eliminación de todos aquellos pozos existentes para uso doméstico a la vez que se ejecute la conexión al abastecimiento regulado.*

Incluido en el punto 2 del artículo 8.2.3. "Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente", en la Sección I del Capítulo 2, Tomo VIII de las Normas Urbanísticas:

"Igualmente, se planificará temporalmente la inspección y eliminación de todos aquellos pozos existentes para uso doméstico a la vez que se ejecute la conexión al abastecimiento regulado."

- *Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica.*

El Planeamiento General establece las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas de forma sinóptica, serán los proyectos de instalaciones urbanas de los diferentes instrumentos de desarrollo los que establezcan con detalle el dimensionado y la reserva de terreno.

- *También se debe aportar informe de la entidad supramunicipal Consorcio de Zona Gaditana en el cual se pronuncie sobre su conformidad o no respecto a las propuestas realizadas en el PGOU que le afecten y que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo del agua en lo que refiere a su competencia, así como la situación sobre las infraestructuras supramunicipales necesarias para atender las nuevas demandas y el estado en que se encuentran las que se están actualmente en servicio.*

Se adjunta el "Informe técnico sobre la disponibilidad hídrica para los nuevos desarrollos, en el TM de Vejer de la Frontera", el documento: "disponibilidad de recurso hídrico del Abastecimiento de Agua en Alta a la Zona Gaditana, en relación con el Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, respecto a los nuevos crecimientos previstos (T.M. Vejer de la Frontera)." y "Informe del Servicio Municipal de Aguas respecto al documento de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera."

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

Se adjunta el "Informe técnico sobre la disponibilidad hídrica para los nuevos desarrollos, en el TM de Vejer de la Frontera", el documento: "disponibilidad de recurso hídrico del Abastecimiento de Agua en Alta a la Zona Gaditana, en relación con el Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, respecto a los nuevos crecimientos previstos (T.M. Vejer de la Frontera)." y "Informe del Servicio Municipal de Aguas respecto al documento de la aprobación inicial del Plan General de

Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera."

3.3.2. Infraestructuras de Saneamiento y Depuración.

- *Las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización no deben situarse en dominio público hidráulico o zona inundable. Tras el estudio de la documentación presentada se ha comprobado que algunas de las infraestructuras planteadas se ubican en zona inundable. Debe estudiarse su ubicación y trasladarla a suelos no afectados por la inundabilidad.*

Señalar que, en cuanto a la localización de infraestructuras de saneamiento, el nuevo Plan no propone ninguna nueva infraestructura que discurra por suelo inundable o que no esté apoyada en infraestructura viaria existente. No obstante, así se deja indicado en el punto 10 del Artículo 14.2.15 "Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales", en la Sección IV del Capítulo 2 del Tomo XIV de las Normas Urbanísticas:

"Ninguna nueva instalación propuesta de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización se situará en Dominio Público Hidráulico o zona inundable. El tramo de tubería que va desde la estación de bombeo prevista en el polígono de Cañada Ancha hasta la EDAR existente en el entorno de La Oliva, que se encuentra afectada en parte por llanura de inundación, se ejecutará apoyada en el trazado de las infraestructuras viarias existentes (A-395, A-48 y A-314)."

- *Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmar mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.*

El Planeamiento General establece las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas de forma sinóptica, serán los proyectos de instalaciones urbanas de los diferentes instrumentos de desarrollo los que establezcan con detalle el dimensionado y la reserva de terreno.

- *En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.*

Así se indica en el punto 11.1 del Artículo 14.2.15 "Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales", en la Sección IV del Capítulo 2 del Tomo XIV de las Normas Urbanísticas:

"Deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en el cauce, con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras."

- *La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.*

Esto se incluye en los puntos 11.2 y 11.3 del Artículo 14.2.15 "Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales", en la Sección IV del Capítulo 2 del Tomo XIV de las Normas Urbanísticas:

"11.2. Al objeto de calcular las posibles afecciones y definir la infraestructura necesaria, previo a la ejecución de los puntos de las entregas en el Dominio Público Hidráulico de la red de aguas pluviales, deberá solicitarse autorización de obras a la Administración competente. En cualquier caso, previo a la entrega al cauce receptor se instalarán elementos para la retención de sólidos, que una vez instalados, deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal."

11.3. La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal."

- **Toda aglomeración urbana debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límite s de emisión establecidos para la misma, así como autorización de vertido de agua b pluviales caso de su entrega a dominio público marítimo terrestre. Los vertidos efectuados a los cauces públicos de las Demarcaciones Hidrográficas intracomunitarias y al dominio público marítimo terrestre requerirán autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza. Los vertidos efectuados a los cauces públicos de las Demarcaciones Hidrográficas intercomunitarias requerirán autorización previa del Organismo de Cuenca correspondiente.**

Al final del punto 1 del Artículo 8.1.5 “Vertidos líquidos”, perteneciente al capítulo 1 del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas, se nos dice que:

“En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se requerirá la autorización de la administración competente con carácter previo a la licencia municipal.”

En el punto 3 del mismo artículo (8.1.5) se concreta:

“En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.”

En el mismo sentido se pronuncia el punto 11.2 del Artículo 14.2.15 “Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales”, en la Sección IV del Capítulo 2 del Tomo XIV de las Normas Urbanísticas:

“Al objeto de calcular las posibles afecciones y definir la infraestructura necesaria, previo a la ejecución de los puntos de las entregas en el Dominio Público Hidráulico de la red de aguas pluviales, deberá solicitarse autorización de obras a la Administración competente.”

- **El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.**

Así se dice en el punto 1 del Artículo 8.1.5 “Vertidos líquidos”,

perteneciente al capítulo 1 del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas:

“... El planeamiento de desarrollo estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido. ...”

- **Los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico y no sea posible su conexión a la red de saneamiento general, deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento que garantice la depuración de las aguas residuales del sector y contar con su correspondiente autorización de vertido acorde a la carga contaminante generada.**

En este sentido el punto 1.15 del Artículo 8.1.3. “Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.”, perteneciente al capítulo 1 del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas, dice que:

“De forma excepcional y transitoria, en aquellos nuevos crecimientos en suelo urbanizable que se contemplan en el Plan General, cuando no sea posible su inmediata y simultánea conexión a la red de saneamiento general, se podrá optar, previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación, por disponer una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) propia, en correcto funcionamiento para garantizar la depuración de aguas residuales del sector, y contar con su correspondiente autorización de vertidos acorde a la carga contaminante generada.”

- **Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91 /271/CEE del Consejo, di 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólido s en suspensión, nitrógeno y fósforo total).**

Respecto a este tema en el punto 2 del Artículo 8.1.5 “Vertidos líquidos”, perteneciente al capítulo 1 del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas, se dice que:

“En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red general de saneamiento municipal, encauzada ésta a una depuradora. El tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación. ...”

- **En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se definirán la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº2455 / 2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000 / 60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.**

En el punto 2 del Artículo 8.1.5 “Vertidos líquidos”, perteneciente al capítulo 1 del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas, se dice que:

“... En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente plan se elaborará una ordenanza que defina las condiciones de vertidos aplicables al mismo, el tipo de industria, la carga contaminante equivalente y el nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y prioritarias definidas por la decisión nº 2455/2001/ce del parlamento europeo y el consejo, de 20 de noviembre de 2001.”

- *La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa suministradora 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 al dominio público hidráulico, o al dominio público marítimo terrestre, en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.*

Así se expone en el informe adjunto del servicio municipal de aguas firmado el 31 de julio de 2018.

3.4. Estudio Económico - Financiero.

- *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.*

El Nuevo Plan incluye entre sus documentos, en la Memoria de Ordenación un Estudio Económico Financiero en el que se detallan los costes derivados de las actuaciones necesarias para el desarrollo del mismo, entre las que se encuentran las relacionadas con el ciclo del agua.

Las actuaciones que deban ser financiadas por la Consejería de Medio Ambiente y el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana están recogidas en los informes emitidos para el PGOU, siendo su construcción condicionada a la disponibilidad de abastecimiento y saneamiento para los nuevos desarrollos urbanísticos.

Los Convenios de colaboración entre las administraciones serán elaborados por los servicios técnicos correspondientes, en base al listado de infraestructuras hidráulicas contenidas en los informes condicionados.

- *En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente avenidas e inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos derivados deberán quedar expresamente recogidos en el estudio económico-financiero y correr, igualmente, por cuenta del promotor.*

Así queda recogido en el punto 10 del artículo 8.2.5.: "Ordenación y usos en zonas inundables.", perteneciente a la Sección I del Capítulo II del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas:

"En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente avenidas e inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos deberán correr por cuenta del promotor."

Así mismo también se nos comenta en el punto 13 del artículo 8.2.2.: "Protección de los cauces públicos.", perteneciente a la Sección I del Capítulo II del Tomo VIII de las Normas Urbanísticas:

"Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos de inicio del expediente, de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia, el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor. En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos derivados correrán a cargo del promotor de la actuación."

- *Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución con indicación expresa de la parte que pudiera ser imputada a la Junta de Andalucía. En los casos que se prevea la financiación de las infraestructuras por la Administración Hidráulica Andaluza, el planeamiento explicitará el convenio correspondiente que incluye el mencionado compromiso.*

El Nuevo Plan incluye entre sus documentos, en la Memoria de Ordenación un Estudio Económico Financiero en el que se detallan los costes derivados de las actuaciones necesarias para el desarrollo del mismo, entre las que se encuentran las relacionadas con el ciclo del agua.

Las actuaciones que deban ser financiadas por la Consejería de Medio Ambiente y el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana están recogidas en los informes emitidos para el PGOU, siendo su construcción condicionada a la disponibilidad de abastecimiento y saneamiento para los nuevos desarrollos urbanísticos.

Los Convenios de colaboración entre las administraciones serán elaborados por los servicios técnicos correspondientes, en base al listado de infraestructuras hidráulicas contenidas en los informes condicionados.

- *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.*

Así se tiene en cuenta en la memoria de ordenación, estudio económico y financiero y normativa del PGOU. En cualquier caso, serán las empresas gestoras del servicio las que gestionen la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones destinadas a ello.

INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE - DEMARCACIÓN DE COSTAS ANDALUCÍA-ATLÁNTICO.

El informe, solicita que se represente en todos los planos (independientemente de su escala) las líneas de deslinde, servidumbre e influencia. Se da cumplimiento a esta determinación en la planimetría de ordenación del documento para aprobación definitiva. Solicita eliminar la superposición de categorías de suelo no urbanizable de especial protección de los terrenos de dominio público marítimo terrestre y dominio público hidráulico, debiéndose tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 3 el RGC. Solicita que se grafíe la servidumbre de tránsito. Solicita la previsión de suficientes accesos públicos y gratuitos al mar fuera del dominio público cada 500 y 200 m. para tráfico rodado y peatones respectivamente. Deberá por tanto acotarse en planimetría la separación tráfico rodado (artículo 28) Se subsana esta determinación, reflejando en planimetría los terrenos en los que es de aplicación la normativa de Costas, diferenciándose de aquellos en los que es de aplicación la de aguas.

Solicita recoger explícitamente una serie de párrafos en el documento del Plan General. Se subsana esta determinación en la memoria de ordenación del Plan, así como en la propia normativa, artículo 8.4.7. En relación a que deberá aportarse justificación del cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas (ya se explica en el apartado 5.2.3 de la memoria de justificación). Aclarar en este sentido, que los suelos clasificados como urbanizables en el litoral del término municipal, son suelos, en un caso (SUOT-01 Malcucaña) asumidos por el PGOU y no propuestos (esto es, se trata de un suelo que cuenta con

Plan Parcial Aprobado Definitivamente y para el que el Nuevo PGOU no plantea ninguna alteración con respecto a las determinaciones ya vigentes, debiendo por tanto ser asumidas al contar con aprobación definitiva) y en otro caso, suelos urbanizables en la categoría de No Sectorizado, debiendo la preceptiva sectorización acogerse a lo dispuesto en el propio artículo 30 cuando proceda a desarrollar y delimitar el sector de suelo correspondiente. De todo ello se deriva que queda justificado el cumplimiento del artículo 30 por el PGOU de Vejer. Solicita además una serie de transcripciones literales en la normativa y fichas que sí se incluyen (Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes).

Solicita que se ajuste la redacción del artículo 8.4.7 completándose con la regulación para las instalaciones de la red de saneamiento (en cualquier clase de suelo) se realizará conforme al artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento, determinación que se incluye en la redacción del nuevo articulado.

Se ajusta el artículo 7.5.15 conforme a lo solicitado, en relación con los cierres de parcela.

En relación con los inmuebles catalogados afectados por dominio público marítimo terrestres, N1-01 y N2-14, se incluye en sus correspondientes fichas mención explícita a la regulación de costas, debiendo señalarse que Se estará a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de costas.

Se solicita que se grafíen en los planos S.06 y S.09 las líneas de deslindes a efectos de poder valorar la incidencia de las redes propuestas en la normativa sectorial de Costas, extremo al que se da cumplimiento tal como puede comprobarse en los planos señalados.

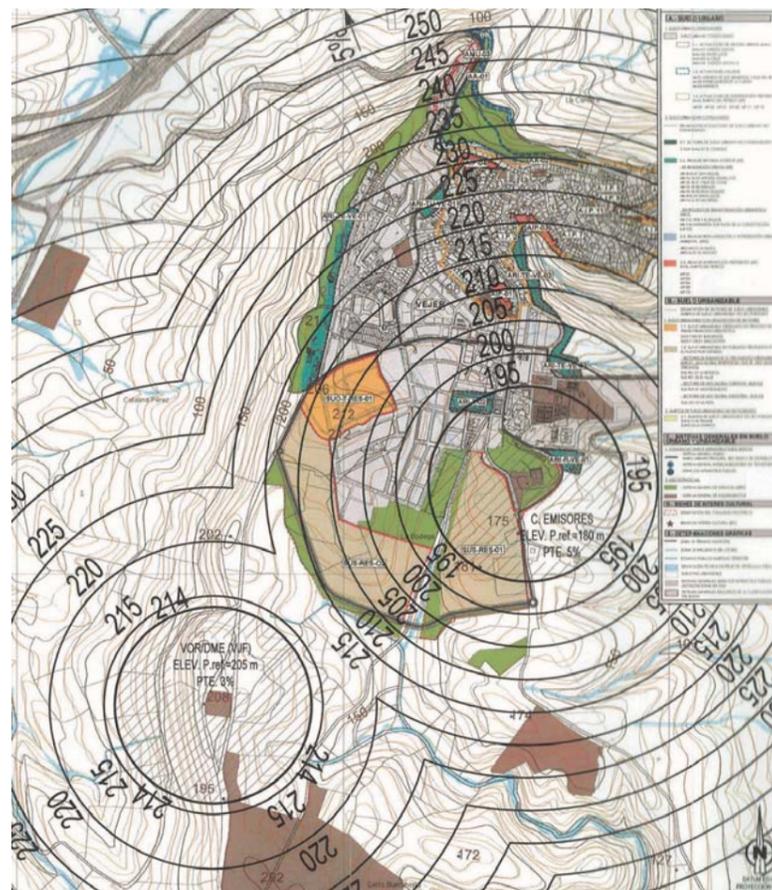
INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

LAS AFECCIONES EN EL TERRITORIO POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CORRESPONDIENTES A LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS VOR/DME Y CENTRO DE COMUNICACIONES DE VEJER

1. Objeto:

Parte del Término Municipal de Vejer de la Frontera se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de comunicaciones de Vejer. Ello implica que parte del municipio se

encuentra afectado por la Superficie de Limitación de Alturas y Zona de Seguridad del Radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia con medidor de distancias VOR/DME_VFJ, y por la Superficie de Limitación de Alturas y Zona de Seguridad del Centro de Comunicaciones.



Todo ello en base a lo dispuesto por la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y por el Decreto 584/72 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, así como por el Real Decreto 1846/2009 de 27 de noviembre por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de Comunicaciones de Vejer (B.O.E. n.º 25, de 29 de enero de 2010).

En el plano que se adjunta se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las mencionadas servidumbres aeronáuticas que afectan a dicho término municipal, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del

terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera incorpora entre sus determinaciones las Servidumbres Aeronáuticas de las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de Comunicaciones de Vejer.

2. Propuesta de subsanación.

Tal y como certifican las **acreditaciones** presentadas, siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil, la **ordenación que se propone en los suelos que ya eran urbanos en el planeamiento que se revisa no se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas** (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al mismo. **Tampoco en los suelos urbanos que provienen del suelo urbanizable y en los suelos urbanizables en ejecución**, cuyo planeamiento de desarrollo originario, así como sus modificaciones, fue en su día autorizado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o bien no se encontraban afectado por las citadas servidumbres.

No se propone ningún nuevo suelo urbano no consolidado, ni ningún suelo urbanizable, que no requiera para su desarrollo de un instrumento de planeamiento ulterior. Es decir, ningún nuevo suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se ordena directamente "ex novo" por el PGOU.

De los nuevos suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables (remitida su ordenación pormenorizada de todos a un instrumento de desarrollo posterior), **se considera por Dirección General de Aviación Civil que se pueden producir la vulneración de las Superficies de Limitación de Alturas de las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de Comunicaciones de Vejer los siguientes ámbitos:**

Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado:

- ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN.
- ARI-TE-VE-01 CRUZ DE CONIL.

- ARI-TE-VE-02 MIRALLES.
- ARI-TE-VE-03-DON QUIJOTE.
- ARI-TU-VE-01 AVENIDA ANDALUCÍA.

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- SUS-RES-01 LA BODEGA.
- SUS-RS-02 EL VALLE.

De otra parte, y también de acuerdo al informe de la Dirección General de Aviación Civil, se encuentran afectados por las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea, de acuerdo al artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Parte del Área de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN.
- El Área de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL.
- Gran parte del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-RES-01 LA BODEGA.

En todos estos casos, el PGOU incorpora en las fichas particularizadas de cada una de estas actuaciones de transformación que se incluyen en las Normas Urbanísticas, los siguientes condicionantes:

- Este ámbito se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 1846/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de Comunicaciones de Vejer.
- El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo que establece el artículo 29 del Decreto 584/1972 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

- La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
- En caso de que las construcciones o instalaciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del promotor un Estudio Aeronáutico, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete no la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Señalar también que en las Normas Urbanísticas se incorporan las siguientes determinaciones:

En el Título II (RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES), en el Capítulo III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, en el artículo 2.3.6 (División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística), en el apartado correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado, los siguientes puntos

3. Los ámbitos que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 1846/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de Comunicaciones de Vejer, que estén

remitidos a planeamiento de desarrollo, éste deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo que establece el artículo 29 del Decreto 584/1972 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

4. En caso de que las construcciones o instalaciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, un Estudio Aeronáutico, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete no la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción. En estos casos, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En el Título II (RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES), en el Capítulo III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, en el artículo 2.3.8 (El Suelo Urbanizable Ordenado y el Sectorizado), en el apartado correspondiente al Suelo Urbanizable Sectorizado, los siguientes puntos

- 1.2. (.....)

Los sectores que se encuentren afectados, en todo o en parte, por las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 1846/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de Comunicaciones de Vejer, el Plan Parcial debe remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo que establece el artículo 29 del Decreto 584/1972 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En caso de que las construcciones o instalaciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, un Estudio Aeronáutico, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete no la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción. En estos casos, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En el Título VIII (NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES Y DEMANIALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA), en el Capítulo IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES, en el artículo 8.4.10. (Afecciones por Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de Comunicaciones de Vejer), los siguientes puntos:

1. En el núcleo principal, junto al Parque de Los Molinos se ubica el D-EQ-SS-04 Centro de Comunicaciones de Vejer, con una superficie de 3.605 m². Sobre la carretera de Buenavista, al suroeste del núcleo principal se sitúa el D-EQ-SS-05 Centro de Comunicaciones Buenavista, con una superficie de 5.854 m².
2. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1846/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del VOR/DME y del centro de comunicaciones de Vejer (B.O.E. N° 25, de 29 de enero de 2010)
3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
4. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, así como estructuras que precisen por su funcionamiento de ser ubicadas en plataformas elevadas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de Comunicaciones de Vejer.
5. Los Planes Especiales y Proyectos de Actuación que se elaboren con objeto de implantar los usos de aprovechamiento para explotación de la energía eólica en aquellos ámbitos de Suelo No Urbanizable del término municipal de Vejer de la Frontera que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de su aprobación.
6. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores y medios necesarios para la construcción) o plantación incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
7. En las zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) según artículo 15 apartado b) del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual
8. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Vejer de la Frontera, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de Comunicaciones de Vejer que vienen representadas en los planos de ordenación sectorial del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72m en su actual redacción.
9. En aquellas zonas del término municipal de Vejer de la Frontera que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una

altura superior a los cien (100) metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

10. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
11. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Vejer de la Frontera que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a lo que establece el artículo 29 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
12. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del presente Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

En el Título XIII (RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE), en el Capítulo II (DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES), en el artículo 13.2.3 (Usos autorizables), el siguiente punto:

6. Los Proyectos de Actuación o Planes Especiales a desarrollar para la implantación de los usos autorizables que se pretendan instalar en las zonas afectadas por servidumbre aeronáuticas y/o de seguridad radioeléctrica, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil, previamente a la aprobación de los mismos.

ACREDITACIONES

Con objeto de asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria, y siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil se adjunta al presente documento informes sobre las acreditaciones solicitadas en el Anexo del informe emitido el 21 de abril de 2022 sobre el "Documento de cumplimiento de Informe Sectorial" y que a su vez emanan del informe evacuado el 25 de enero de 2019. Se transcriben a continuación los informes señalados.

Informe en relación con los Suelos Urbanos Consolidados en el entorno de San Miguel y el Suelo Urbano no consolidado ARI-T-02 Plaza de la Constitución, de la propuesta de Plan en los que las construcciones o instalaciones propuestas o permitidas vulneren las servidumbres aeronáuticas o se encuentren dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas recogidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera.

Se redacta el presente informe con objeto de asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria, siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil para su consideración en las acreditaciones solicitadas al Ayuntamiento de Vejer según el Anexo del informe emitido el 21 de abril de 2022 sobre el "Documento de cumplimiento de Informe Sectorial" y que a su vez emanan del informe evacuado el 25 de enero de 2019.

En relación con los Suelos Urbanos Consolidados en el entorno de SAN MIGUEL y el Suelo Urbano No Consolidado ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN (ED del 2006) que mantienen su clasificación respecto al planeamiento municipal vigente cabe manifestar que:

1. Son Suelos Urbanos en el vigente planeamiento municipal.

Esta determinación queda acreditada, tal y como se describe en el punto 3.5 de la memoria justificativa del Texto Refundido de

las Normas Subsidiarias, así como en las hojas 8 y 12 del Plano de Ordenación nº1: "Estructura General y Orgánica y Clasificación del suelo del Término", como en las hojas 11, 12, 14 y 15 del Plano de Ordenación nº3: "Calificación, Clasificación, Regulación y Gestión de suelo" el barrio de San Miguel está clasificado como Suelo Urbano. Puede comprobarse así mismo este extremo en el plano de información del Nuevo PGOU I.08 PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, referido a todo el término municipal, y en el que se reproduce el plano original aprobado de la Adaptación Parcial, así como el plano de información del Nuevo PGOU I.09 PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NÚCLEO PRINCIPAL, en el que se representa el núcleo principal, en el que se reproduce el plano original aprobado de dicho Texto Refundido.

2. No se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento general.

El barrio de San Miguel constituye una zona de extensión donde existen viviendas plurifamiliares en bloque o en hilera, quedando sus edificaciones calificadas, según las hojas 11, 12, 14 y 15 del Plano de Ordenación nº3: "Calificación, Clasificación, Regulación y Gestión de suelo", como: "edificación en bloques" y 3 plantas de altura. Según el Artículo 7.5.5 del capítulo 5 de la Memoria de Ordenación de las NNSS, la altura máxima de esta edificación será de 3 plantas, afectando esta altura a las zonas vivideras. Por encima de esta altura sólo se admite la construcción de elementos de cubierta tales como caja de escaleras, lavaderos, depósitos, chimeneas y similares.

Pues bien, las determinaciones de ordenación del Nuevo PGOU no suponen alteración sobre las determinaciones establecidas para este ámbito en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias vigente.

Efectivamente, según el Nuevo Plan General, en la Hoja 11 del Plano de Ordenación Completa O.07, la zona de San Miguel queda integrada dentro de la Z.O.4 (Residencial Plurifamiliar), con una altura máxima de 3 plantas. Por encima de esta altura

máxima, según el artículo 7.3.27 de las normas del plan, sólo se permitirán: los petos de barandilla, los casetones de escalera y cuartos de máquinas de ascensores, los elementos técnicos de las instalaciones, los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y pérgolas y toldos.

Respecto a la planta de los edificios, se puede comprobar en la hoja 11 del Plano de Ordenación Completa O.07 que no existe ningún cambio de alineación, por lo que el nuevo Plan General adopta las alineaciones sobrevenidas del planeamiento actual, y por lo tanto la planta de los edificios se conserva.

Con respecto a la ARI-T-02 Plaza de la Constitución el Nuevo PGOU no altera las determinaciones establecidas para este ámbito en el Planeamiento vigente, por ello se integra como actuación en transformación urbanística, para la que no se suspenden las licencias, permitiéndose por parte del Nuevo Plan el desarrollo de sus determinaciones, por lo que, al no alterarse las determinaciones de ordenación establecidas, no se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento general.

Conclusión: El Nuevo Plan General adopta las regulaciones establecidas por el actual planeamiento en la zona de San Miguel, por tanto, no se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas, ni aumenta su planta.

Informe en relación con el Suelo Urbanizable Ordenado SUO-T-RES-01 BUENA VISTA (PP de 2002), de la propuesta de Plan sobre si las construcciones o instalaciones propuestas o permitidas vulneran las servidumbres aeronáuticas o se encuentran dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas recogidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera.

Se redacta el presente informe con objeto de asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria, siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil para su consideración en las acreditaciones solicitadas al Ayuntamiento de Vejer según el Anexo del informe emitido el 21 de abril de 2022 sobre el "Documento de cumplimiento de Informe Sectorial" y que a su vez emanan del informe evacuado el 25 de enero de 2019.

En relación con el Suelo Urbanizable Ordenado SUO-T-RES-01 BUENA VISTA (PP de 2002) cabe manifestar que:

1. *El planeamiento de desarrollo fue aprobado definitivamente (indicando su fecha de aprobación) así como las modificaciones o revisiones de dicho planeamiento:*

El Plan Parcial de Buena Vista fue aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2002, aprobándose el 26 de septiembre de 2002 el texto refundido que presentaba las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por la Comisión Provincial.

El 15 de julio de 2019 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del PP Sector BuenaVista 1.

2. *No se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto del planeamiento de desarrollo, indicando las condiciones de las mismas.*

En el apartado 3.5, "La Morfología y la Tipología", de la Memoria del Plan Parcial se establece que para la edificación privada se adoptarán las determinaciones marcadas por las NNSS, reproduciendo en dicha memoria los artículos de las NNSS que rigen a dicha edificaciones. Así pues, en el SUO-T-RES-01, que equivale a la unidad de ejecución nº1 del P.P., la altura de la edificación residencial queda establecida por el punto 1 del artículo 7.4.5 de las NNSS, para las edificaciones residenciales unifamiliares y en el punto 1 del artículo 7.5.5 para las plurifamiliares. En el punto 2 del artículo 7.4.5. se establece que *Por encima de la altura máxima se permiten elementos no vivideros, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada considerando una ocupación máxima de 10 m².*

En el punto 2 del artículo 7.5.5. se establece que *"Por encima de la altura máxima se permiten elementos no vivideros, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada considerando una ocupación máxima del 40% respecto a la superficie de parcela bruta".*

Pues bien, el Nuevo PGOU no altera las determinaciones establecidas para este ámbito en el Planeamiento vigente, por ello se integra como actuación en transformación urbanística (SUO-T) para la que no se suspenden las licencias (como puede comprobarse en el Resumen Ejecutivo (Documento VII) del Nuevo PGOU, permitiéndose por parte del Nuevo Plan el desarrollo de sus determinaciones, por lo que, al no alterarse las determinaciones de ordenación establecidas, no se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento general.

Conclusión: el nuevo Plan General no sobrepasa la altura máxima definida por el planeamiento vigente para este ámbito y no aumenta la planta de la edificación, ya que adopta las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente para este ámbito.

Informe en relación con los Sistemas de Equipamientos D-EQ-SIPS-07 CASA CUARTEL, D-EQ-D-08 PABELLÓN POLI DEPORTIVO, D-EQ-E-09 IES LA JANDA, D-EQ-D-1 O CAMPO DE FÚTBOL LA BODEGA y D-EQ-SIPS-11 MUSEO DEL VIENTO, de la propuesta de Plan sobre si las construcciones o instalaciones propuestas o permitidas vulneran las servidumbres aeronáuticas o se encuentran dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas recogidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera.

Se redacta el presente informe con objeto de asegurar el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria, siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Aviación Civil para su consideración en las acreditaciones solicitadas al Ayuntamiento de Vejer según el Anexo del informe emitido el 21 de abril de 2022 sobre el "Documento de cumplimiento de Informe Sectorial" y que a su vez emanan del informe evacuado el 25 de enero de 2019.

En relación con los Sistemas Locales Equipamientos D-EQ-SIPS-07 CASA CUARTEL, D-EQ-D-08 PABELLÓN POLIDEPORTIVO, D-EQ-E-09 IES LA JANDA, D-EQ-D-10 CAMPO DE FÚTBOL LA BODEGA y D-EQ-SIPS-11 MUSEO DEL VIENTO, cabe manifestar que:

1. *Son Sistemas Locales Equipamientos en el vigente planeamiento municipal.*

Tal y como se puede comprobar en la hoja 15 del Plano de Ordenación nº3: "Calificación, Clasificación, Regulación y

Gestión de suelo” todos los Sistemas Locales de Equipamientos mencionados, salvo el D-EQ-SIPS-11 MUSEO DEL VIENTO, ya lo eran en las NNSS vigentes. El D-EQ-SIPS-11 MUSEO DEL VIENTO aparece como Espacio Libre en la hoja 19 del mismo plano. Sin embargo, es un edificio que está construido, por lo que el nuevo Plan no propone, en ningún caso, un nuevo equipamiento, sino que simplemente reconoce el edificio ya construido, y por tanto no aumenta su altura.

2. *No se aumenta la altura máxima de las construcciones o instalaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto del planeamiento de desarrollo, indicando las condiciones de las mismas.*

En el planeamiento vigente la altura en los Sistemas Locales de Equipamiento viene determinado según el punto 1 del Artículo 7.6.3 Condiciones de edificación, contenido en el Capítulo 6, Título VII de las NNSS, “el número total de plantas será el de la zona en que se ubique”.

En el nuevo Plan General la altura de los Sistemas Locales de Equipamiento viene determinada por el punto 2 del artículo 6.7.4 Regulación general de los Equipamientos y Servicios Públicos, contenido en el Capítulo VII, Título VI: “Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la Zona de Ordenanza predominante del área urbana donde se ubique”.

Respecto a su planta, se puede comprobar como el nuevo Plan General en la Hoja 11 del Plano de Ordenación Completa O.07 adopta las mismas alineaciones que determinan las NNSS en la hoja 15 del Plano de Ordenación nº3: “Calificación, Clasificación, Regulación y Gestión de suelo”. Salvo en el caso del D-EQ-SIPS-11 MUSEO DEL VIENTO, que como ya hemos mencionado en el primer punto, el nuevo Plan se limita al reconocimiento de la edificación ya construida, delimitando la edificación ya construida y por tanto no aumentando ni su superficie ni su altura.

Conclusión: Por lo tanto, el Nuevo Plan General no aumenta las alturas ni la planta respecto al planeamiento vigente, ya que recoge las determinaciones del planeamiento vigente, salvo en el caso del D-EQ-SIPS-11 MUSEO DEL VIENTO, que reconoce la realidad física de un elemento ya construido.

A parte de todas estas aclaraciones, hay que recordar también que en el nuevo Plan General todos estas zonas y Sistemas Locales quedan supeditados al artículo 8.4.10 de las Normas Urbanísticas donde se detallan los puntos a tener en cuenta en suelos afectados por Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de Comunicaciones de Vejer.

INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL.

Anexo de Cumplimiento del Informe de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental al PGOU de Vejer de la Frontera sometido a aprobación provisional

1. Objeto.

Se redacta el presente informe con el objeto de dar cumplimiento a las observaciones indicadas en el informe del 16 de enero de 2019, así como a los de 17 de marzo de 2021 y 24 de febrero de 2022, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental (se recogen así mismo algunas observaciones incluidas en el informe de 15 de septiembre de 2016). Se indica en este sentido la observación señalada en el informe así como la subsanación propuesta.

2. Antecedentes.

PRIMERO: Con fecha 17 de octubre de 2018, tiene entrada en la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz, escrito del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (R.E. 1127), solicitando informe a la aprobación provisional, adoptada por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 3 de septiembre de 2018, mediante la que se introducen modificaciones sustanciales al documento inicialmente aprobado del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, en unión a su Estudio Ambiental Estratégico.

SEGUNDO: Con fecha 16 de enero de 2019, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental resuelve informar desfavorablemente, la aprobación provisional, en lo referente a la Red de Carreteras del Estado, del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera.

TERCERO: Con fecha 30 de noviembre de 2020, se registra (R.E. nº 202020410002835) en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, oficio del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, por el que se procede a remitir en formato CD la documentación:

- Estudio de Tráfico y Capacidad: Influencia del SUS-IND-01 sobre la N-340 y la A-2230 en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz).
- Estudio de Tráfico y Capacidad: Influencia del SUS-TUR-01 y SUS-TUR-02 sobre la N-340, en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz).

CUARTO: Con fecha 17 de marzo de 2021, el Jefe de la Demarcación de Carreteras del estado en Andalucía Occidental, tras el análisis de la documentación presentada, remitió al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera escrito en el que se detallan una serie de deficiencias detectadas en la documentación presentada, que deberían ser subsanadas para poder continuar con la tramitación del expediente.

QUINTO: Con fecha 11 de noviembre de 2021, se registra de entrada (R.E. REGAGE21e00023044481) en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, oficio del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera por el que se procede a remitir en formato CD la siguiente documentación:

- Estudio de Tráfico y Capacidad: Influencia del SUS-IND-01 sobre la N-340 y la A-2230 en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz) con comentarios de contestación a escritos de Carreteras del 17 de marzo de 2021.
- Estudio de Tráfico y Capacidad: Influencia del SUS-TUR-01 y SUS-TUR-02 sobre la N-340, en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz) con comentarios de contestación a escritos de Carreteras del 17 de marzo de 2021.

Con fecha 24 de febrero de 2022, la Demarcación de Carreteras del estado en Andalucía Occidental, tras el análisis de la documentación presentada, remitió al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera escrito en el que se detallan una serie de deficiencias detectadas en la documentación presentada en el informe del 11 de noviembre de 2021, y recuerda las deficiencias aun por solucionar del informe del 16 de enero de 2019.

Debe señalarse así mismo que en el informe de 16 de enero de 2019 solicitan a su vez subsanara apartados señalados en el informe emitido en el informe de fecha 15 de septiembre de 2016 (informe éste último emitido en relación al documento de PGOU aprobado inicialmente).

3. Propuesta de subsanación.

Como se ha visto en el apartado de antecedentes, las observaciones señaladas son referidas a los estudios de tráfico y a las nuevas conexiones. Se han subsanado las distintas deficiencias aportadas por la Demarcación de Carreteras, y para su comprobación se remite sendos estudios de tráfico y capacidad, aportados como anexo al presente documento.

Se incluyen, así mismo, en la normativa del PGOU, en las fichas correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable afectados lo siguiente:

- Mejora de la conexión del nuevo sector con la N-340 a través de un nuevo enlace con Las determinaciones que establezca la administración competente. En el presente PGOU se incorpora un anexo titulado "Estudio de Tráfico y Capacidad: Influencia del SUS-IND-01 sobre la N-340 y la A-2230 en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz)", que justifica la solución propuesta. A petición del Ministerio de fomento, se incluye un estudio sobre la influencia sobre el enlace 36 de la A-48, realizándose un estudio de capacidad y niveles de servicio de las glorietas de este, tanto en el estado actual, como con la influencia sobre este del tráfico generado por el nuevo desarrollo, en el año horizonte. No obstante, lo anterior, la tipología de acceso analizada se ha planteado a nivel del Plan General, y, en el momento en que fuese aprobado y llegara a poder ejecutarse, se realizaría en base a un proyecto elaborado por técnico competente y se llevaría a cabo de la manera más precisa posible para mejorar la accesibilidad y permitir la correcta implantación de este Sector SUS-IND-01 "La Pista", que podría suponer, si así lo considerase el Ministerio, la cesión del tramo afectado de la N-340 al Excmo. Ayto. de Vejer de la Frontera.
- Mejora de la conexión del nuevo sector con la N-340 a través de un nuevo enlace con Las determinaciones que establezca la administración competente. En el presente PGOU se incorpora un anexo titulado "Estudio de Tráfico y Capacidad: Influencia del SUS-TUR-01 y SUS-TUR-02 sobre la N-340 en el T.M. de Vejer de la Frontera (Cádiz)". A petición del Ministerio de Fomento, se ha incluido el estudio de la conexión de los nuevos desarrollos con la N-340 mediante acceso a distinto nivel mediante glorietas en

los dos extremos (tipología de pesas), siguiendo las indicaciones que marca la norma I.C. 3.1 – "Trazado".

A continuación, el presente documento presenta la propuesta de subsanación que responde al último informe del 24 de febrero de 2022, que a su vez nos remite al informe del 16 de enero de 2019. De este modo se dará respuesta a las diferentes deficiencias detectadas por la Demarcación de Carreteras.

1. **Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada, y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, así como las limitaciones establecidas para dichas zonas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).**

Tanto en los Planos de Ordenación Completa, O.07, como en el Plano de Clasificación de Suelo. Categorías de Suelo no Urbanizable, O.03; aparecen las líneas de Servidumbre, Límite de Edificabilidad, Dominio Público, Arista Exterior Explanación y Afección. Las limitaciones establecidas para dichas zonas vienen están descritas en el artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8.

- **La zona de dominio público legalmente definida en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, se debe excluir de los ámbitos urbanísticos por encontrarse permanentemente afecta a la explotación de la carretera. (art. 21.2 .a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre].**

La zona de dominio público está excluida de los ámbitos urbanísticos, tal y como aclara en el punto 1 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"... Todas las zonas de dominio público quedan excluidas de los Ámbitos urbanísticos propuestos, por encontrarse permanentemente afectas a la explotación de las carreteras (Artículo 21.2.a del TRLSRU, Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre). ..."

- Las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en Plan General deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público viario, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Así se indica las Normas Urbanísticas del nuevo Plan General, en el punto 1 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"... Igualmente, todas las dotaciones de infraestructuras de servicios previstas se ubican fuera de del dominio público viario, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras."

2. **La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales (en especial cruzamientos y paralelismos), quedará regulada por lo establecido en el capítulo III Uso y defensa de las carreteras de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y en el t título III Uso y defensa de las carreteras del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).**

Así se especifica en las Normas Urbanísticas del nuevo Plan General, en el punto 2 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección (en especial cruzamientos y paralelismos) quedará regulada por su normativa sectorial, que en el caso de las carreteras estatales viene regulado por el Capítulo III -Uso y defensa de las carreteras- de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y en el título III -Uso y defensa de las carreteras-del Reglamento General de carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre)."

3. **Se reflejará en los planos, a una escala adecuada, y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada a partir de la cual se acota la mencionada línea, así como la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de**

las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 a 87.

Asimismo, se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 33.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras sobre coincidencia de zonas.

Tanto en los Planos de Ordenación Completa, O.07, como en el Plano de Clasificación de Suelo. Categorías de Suelo no Urbanizable, O.03; aparecen las líneas de Límite de Edificabilidad y Arista Exterior Explanación.

Las limitaciones de estos límites se especifican el punto 3 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"En las carreteras estatales serán de aplicación el artículo 33 de la citada Ley 37/2015, y de los artículos 84 a 87 del Reglamento General de Carreteras ((RD 1812/1994, de 2 de septiembre), prohibiéndose, por tanto, cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas) en la zona comprendida entre la arista exterior de la calzada y la línea límite de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Así mismo, se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 33.6 de la Ley 37/2015, referido a la coincidencia de zonas".

Se incorporan las distintas limitaciones a los usos tal y como se establecen en la vigente Ley 37/2015. Así se especifica a lo largo del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, la Clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en dicha ley, lo que dejará quedar recogido expresamente en el instrumento de planeamiento urbanístico.

Incluido en punto 4 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la clasificación y la calificación propuesta por el presente Plan en los terrenos incluidos en la zona de limitación de la edificabilidad, no podrán ser modificadas si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la citada Ley."

4. Se hará constar en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera que las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Así consta en el punto 9 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"En las carreteras de del estado será de aplicación el artículo 18 de la Ley 37/2015, referido a la exención de controles previos, y, por tanto, las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares. Las exenciones de abono de tasas se extienden a las carreteras de titularidad autonómica y provincial."

5. Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente y por razón es debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución de desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

Así se especifica en punto 5 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"Ni los desarrollos urbanísticos previstos, ni sus obras de construcción, deberán afectar al drenaje actual de las carreteras existentes y sus redes de evacuación, no debiendo aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase por el titular de la carretera la aportación de caudales, estos deberán ser tenido en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del promotor del instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico."

6. En todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.

"1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior."

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público".

Incluido en punto 6 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"Se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en especial su artículo 20, así como los decretos que la desarrollan y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a la normativa de ruido vigente en cada momento, tanto de carácter estatal como autonómica o local, será ejecutada a cargo de los promotores de los desarrollos, previa autorización del organismo responsable de la carretera si afectaran a las zonas de protección del viario, pudiendo, en su caso, situarse en la zona de dominio público."

7. Se deberá reflejar en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

Se incluye en el punto 7 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015 se prohíbe de forma expresa la realización de publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que se visible desde las calzadas de la carretera, y en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que puedan circular por la misma."

8. Se deberá reflejar en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, que la iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Deficiencia subsanada en el punto 8 del artículo 8.4.2 "Servidumbres de las vías de comunicación" en el Capítulo IV del Título 8:

"La iluminación a instalar en los desarrollos previstos, además de cumplir con las especificaciones para el alumbrado exterior que se contienen en los artículos 6.8.18 y 8.1.9 anteriores, deberán diseñarse para no producir deslumbramientos al tráfico que pueda circular por las carreteras. Así mismo, con respecto a los viales que se proyecten construir en ejecución del planeamiento, deberá garantizarse que el tráfico que vaya a circular por ellos no afecte con su alumbrado al que lo hace por la carretera. Si fuera necesario, se preverán medio antideslumbrantes, que será ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos urbanísticos, previa autorización del organismo titular de la carretera. Los costes de mantenimiento y conservación correrán a cargo de dichos promotores."

CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Declaración Ambiental Estratégica es emitida con fecha de 17 de junio de 2020 y concluye que el PGOU de Vejer deberá ser adaptado a las consideraciones expresadas en la misma, de acuerdo a lo dispuesto en artículo 40.5.11) de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.k) de la misma.

Se señala a continuación, la subsanación de las observaciones incluidas en la misma.

1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1.1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EAE): ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC).

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Recoger la legislación que hace referencia a la declaración de las zonas ZEC y sus Planes de Gestión. (pag 88 del EAE en relación con la pag 121 del EAE). Por ejemplo:

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se propone incorporar en la pag. 88 del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) la normativa concreta sobre la Red Natura y sus Planes de Gestión recogidas en pag 121 (capítulo 3.4 del EAE).

1.2 NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU.) DEL PGOU.

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Artículo 13.4.6. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de dominio público hidráulico y su servidumbre. (pag 214 de las nn uu), donde se incluye el ZEC Río salado de Conil. No se hace referencia a su plan de gestión.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se propone ajustar la redacción del artículo 13.4.6 de las NNUU. del Plan General.
OBSERVACIONES DE LA DAE:

- En el apartado 4 del artículo 13.4.6 de las NNUU se establece una determinación sobre el carril bici que es incompatible con el objetivo operativo del plan de gestión de la ZEC Río Salado.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Eliminar a referencia el carril bici por ser una actuación contraria al plan de gestión de la ZEC Río Salado

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Comprobar la delimitación del ZEC Río Salado de Conil en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General y ajustar su delimitación.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Ajustar la delimitación del ZEC Río Salado de Conil en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General.

1.3 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (PAG 127)

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Corregir las referencias al LIC y cambiarlas por ZEC, en el apartado correspondiente a SUS-TUR-01 Y SUS-TUR-02. MONTEN MEDIO.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se corrige dicho apartado que quedará con la siguiente redacción.

“La propuesta de ordenación no podrá afectar al ZEC colindante al ámbito territorial de la actuación, procurándose además que los espacios libres y/o los terrenos destinados al campo de golf sean adyacentes al mencionado ZEC”

2. GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- No se realiza un estudio detallado de la afección de los sectores del suelo urbanizable “LA PISTA” Y “MALCUCAÑA” sobre los terrenos incluidos en la zona de aplicación del plan de recuperación de aves esteparias. (ZEPRAE),

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se ha procedido a valorar ambientalmente en el apartado 3.2.2 del Estudio Ambiental (Identificación y Valoración de los Impactos Inducidos por Determinaciones de Planeamiento, en sus páginas 116 y 117) los sectores del suelo urbanizable “LA PISTA” y “MALCUCAÑA” estableciendo las medidas correctoras o compensatorias que correspondan de conformidad con el plan de recuperación y conservación de aves esteparias (ZEPRAE), o con las instrucciones que se establezcan al respecto.

Debe recordarse que el Sector Malcucaña tiene su ordenación detallada ya aprobada definitivamente, habiendo justificado los requerimientos ambientales adicionales en la tramitación de su Proyecto de Urbanización sometida a autorización ambiental unificada.

En relación al sector de La Pista, como se ha indicado en el apartado 3.2 de la memoria del estudio ambiental estratégico se ha completado con la valoración específica de la incidencia del ZEPRAE a un nivel suficiente para la naturaleza y finalidad de un instrumento de planeamiento general con el análisis del citado Plan de recuperación y la valoración de los estudios realizados por la Consejería competente al respecto; y ello, sin perjuicio de que para la formulación del Plan Parcial del Sector La Pista -en la medida que tendrá que someterse a evaluación ambiental estratégica por así exigirlo la LISTA (Ley 7/2021)-deba elaborarse un censo actualizado de aves si así lo dispone el Documento de Alcance antes de redactarse la versión preliminar de la ordenación detallada del sector.

En concreto, en la ficha del sector de la Pista se ha dispuesto lo siguiente:

“El establecimiento de medidas correctora o compensatorias que pudieran corresponder, de conformidad con las previsiones del Plan de Recuperación de Aves Esteparias (ZEPRAE) vigente en el momento de su desarrollo. En todo caso, el Plan Parcial se

someterá al trámite de evaluación ambiental estratégica; y de exigirlo el Documento de Alcance se procederá a realizar un censo actualizado de aves antes de proceder a elaborar la versión preliminar de la ordenación detallada del sector. “

3. VÍAS PECUARIAS

Debe remitirse este apartado el cumplimiento del informe de vías pecuarias del presente documento anexo.

4. COSTAS

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Sobre los terrenos afectados por la servidumbre de protección, se deben clasificar como suelo urbano no consolidado y calificados de espacios libres.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se ajusta el apartado 5.2.3 de la memoria de ordenación.

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Sobre los terrenos afectados por la servidumbre de tránsito y la condición de franja permanentemente expedita para el paso público que debe de garantizarse.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se ajusta el apartado 5.2.3 de la memoria de ordenación del plan general, señalándose que debe de cumplirse con lo establecido para la zona de servidumbre de tránsito del Dominio Público Marítimo terrestre, de conformidad con lo establecido a su vez en artículo 8.4.7 protección del litoral de las normas urbanísticas del nuevo PGOU. Así mismo, el referido precepto en relación con la zona de servidumbre de tránsito deberá completarse con las referencias al artículo 52 del real decreto 879/2014 del reglamento de la ley de costas.

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Sobre el deber de garantizar el acceso al mar, mediante la red de viario de distribución y la red de itinerarios principales de implementación de modos de transporte no motorizados.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se propone ajustar el apartado 5.2.3 de la memoria de ordenación del Plan General señalando que el nuevo PGOU garantiza el acceso al mar de conformidad con el artículo 28.2 de la ley de costas y el 53.2 del reglamento de la ley de costas. Para ello, se ha de tomar de base las referencias realizadas artículo 8.4.7 protección del litoral de las Normas Urbanísticas del nuevo Plan.

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- Sobre el cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas.

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se propone justificar en el apartado 5.2.3 de la memoria de ordenación del plan general que el nuevo PGOU da adecuado cumplimiento al artículo 30 de la ley de costas y al 59 del reglamento de planeamiento.

OBSERVACIONES DE LA DAE:

- El Plan General deberá garantizar el acceso público y gratuito al mar (artículo 53.2 de la ley de costas).

PROPUESTA PARA SU SUBSANACIÓN:

- Se propone incorporar en la planimetría de ordenación la identificación de los accesos al mar a través de las redes de comunicación. Los de tráfico rodados separados entre sí 500 metros y 200 los peatonales; con la finalidad de dar cumplimiento al (artículo 53.2 del Reglamento de la Ley de Costas)

Se da así cumplimiento al informe del departamento de costas del servicio de protección ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de agricultura, ganadería, Pesca y desarrollo sostenible.

Se ajusta la redacción del artículo 8.4.7 en cuanto a la zona de servidumbre de tránsito, de acceso al mar, y de influencia. Se señala en la planimetría la garantía de acceso al mar, de acuerdo con el artículo 28.2 de la Ley 22/1988, y 53.2 del Reglamento General, y se de cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas.

El cumplimiento de este informe de la Delegación Territorial en Cádiz debe ser analizado junto con el cumplimiento del informe de la demarcación de Costas incluido en el presente documento.

5. SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Se da cumplimiento a las consideraciones sobre el Dominio Público Hidráulico en el apartado del presente documento referido al informe de Aguas del Servicio de dominio público hidráulico y calidad de aguas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía. Y todo ello debido a que se integra en la DAE el informe ya emitido de 22 de enero de 2019.

informes anexos a la Declaración Ambiental Estratégica.

• **Informe del Servicio de medio Natural**

solicita la valoración detallada de la afección al medio natural que causaría la ubicación de los sectores SUS-IND-01 "La Pista" y SUO-T-TUR-01 "Malcucaña" sobre terrenos incluidos dentro del ámbito Zona de ámbito de aplicación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de enero de 2011. A esta determinación se da cumplimiento en el apartado 3.2.2 del Estudio Ambiental Estratégico.

• **Informe del Servicio de Protección Ambiental.**

Se indica que se deberá recoger en la memoria del EAE la legislación de referencia a la declaración de las zonas ZEC, determinación que si se recoge en la nueva documentación. Se ajusta la redacción del artículo 13.4.6 tal como solicita el informe, en relación al ZEC Río Salado de Conil. Se aclara la cartografía en este sentido (plano de ordenación de suelo no urbanizable). Solicita sustituir en el apartado de afecciones a Red Natura las siglas LIC por ZEC, dándose cumplimiento a este extremo en la nueva documentación.

• **Informe del departamento de costas del servicio de protección ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de agricultura, ganadería, Pesca y desarrollo sostenible.**

Se ajusta la redacción del artículo 8.4.7 en cuanto a la zona de servidumbre de tránsito, de acceso al mar, y de influencia. Se

señala en la planimetría la garantía de acceso al mar, de acuerdo con el artículo 28.2 de la Ley 22/1988, y 53.2 del Reglamento General, y se de cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas.

- **Informe de Aguas del Servicio de dominio público hidráulico y calidad de aguas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.**

Se integra en la DAE el informe ya emitido de 22 de enero de 2019.

SUBSANACIÓN DE ERRATAS Y VALORACIÓN DE COMUNICACIONES Y OTROS INFORMES TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Desde la fecha de aprobación provisional del PGOU de Vejer, se trasladan al equipo redactor, además de los informes sectoriales preceptivos, toda una serie de informes, comunicaciones y oficios que pudieran tener incidencia en la redacción y/o tramitación del documento y que se listan a continuación.

En este sentido, la nueva documentación integrante del PGOU, integra aquellos ajustes derivados del cumplimiento y subsanación de los informes sectoriales (cuestión que se aborda en el principio del presente documento) y procede a ajustar aquellas erratas, determinaciones y/o disposiciones que pudieran incluirse en el documento de aprobación provisional y que se hayan evidenciado con la remisión de los informes, comunicaciones y oficios recibidos, y sea necesario ajustar para dotar de coherencia a la nueva documentación integrante del PGOU, todo ello en coordinación con los servicios técnicos municipales.

En relación a los informes favorables

Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate.

El informe tiene Registro de Entrada del Ayuntamiento de Vejer número 2018011204E con fecha de 19 de octubre de 2018.

La Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio

Ambiente y Ordenación del Territorio comunica por medio del mismo que el informe solicitado será integrado en el emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz.

Dirección general de Telecomunicaciones.

El informe tiene Registro de Entrada del Ayuntamiento de Vejer número 2 018011395E, de fecha 25 de octubre de 2018.

En el mismo, el Ministerio de Economía y Empresa se ratifica en lo expuesto en el informe de 28 de noviembre de 2016, en el sentido de que dicho informe mantiene su plena validez en relación con la alineación del instrumento urbanístico informado.

En el informe de 28 de noviembre de 2016 se concluye la emisión de informe favorable en relación con la adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Ayuntamiento de Barbate

Se trata de un escrito con fecha de entrada 14 de noviembre de 2018 y número de registro de entrada 2018011996E. En el mismo se insta a la localización de las Hazas de Suerte del municipio de Barbate que se localizan en el interior del término municipal de Vejer y se señalan algunos errores detectados en relación a la delimitación del término municipal por cuanto se realiza una comparativa de la misma con la establecida por el Instituto Geográfico Nacional y la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz.

Debe informarse al respecto que el límite representado en la cartografía que contiene el Plan General es el establecido por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) en el Modelo Territorial de Andalucía. El plan General debe ajustar la línea del término municipal a la cartografía oficial definida en el artículo 4.3 del Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía que, conforme a su Disposición Adicional Segunda es el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000.

En cuanto a la localización de las Hazas de Suerte del municipio de Barbate localizadas en el término municipal de Vejer se procederá al ajuste de la delimitación de las Hazas de Vejer una vez comprobadas por los servicios técnicos municipales.

Diputación de Cádiz. Servicio de Carreteras

El informe tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de Vejer con número 2018012040E, el 15 de noviembre de 2018. En el mismo se informa de la afección del Plan a las carreteras provinciales que discurren por el interior del término municipal de Vejer, que están sujetas a la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía en la que se establece las zonas de protección, que deberán ser tenidas en cuenta en la aprobación definitiva del documento (alcanzan una distancia de 25 metros desde el borde exterior de la explanación de la carretera). Así mismo se informa de que las actuaciones previstas están sujetas a autorización de la diputación provincial.

Se procede a ajustar la normativa del PGOU y la cartografía de ordenación en el sentido solicitado en el informe.

Red Eléctrica de España

El informe tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de Vejer con número 2018012051E con fecha 15 de noviembre de 2018. En el mismo se informa de las líneas existentes propiedad de Red Eléctrica de España que pudieran ser afectadas, rogando que sean tenidas en cuenta. Será en el marco de los proyectos concretos que pudieran afectar a dichas redes donde se determine la afección e incidencia de los mismos.

Fecha	Entidad	Asunto
04/10/2018	Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.	Contestación a la alegación relativa a zonas inundables del municipio.
10/10/2018	Junta de Andalucía.	Anuncio en el BOJA de la aprobación provisional del PGOU de Vejer de la Fra.
17/10/2018	Ayuntamiento de Vejer	Anuncio de Información Pública Aprobación Provisional PGOU
19/10/2018	Ayuntamiento de Vejer	Información en relación a contestación a alegación relativa a zonas inundables
26/10/2018	Parque Natural La Breña y Marismas de Barbate.	Solicitud de informe por parte del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.
26/10/2018	Secretaría de Estado para el Avance Digital.	Ratificación de informe.
08/11/2018	Ayuntamiento de Vejer.	Aprobación provisional de la modificación puntual número 2 del Plan Parcial Sector "Buenavista 1"
14/11/2018	Ayuntamiento de Vejer	Alegaciones a la aprobación provisional
22/11/2018	Ayuntamiento de Vejer	Alegaciones a la aprobación provisional
26/11/2018	Ayuntamiento de Vejer	Alegaciones a la aprobación provisional
26/11/2018	Ayuntamiento de Barbate.	Corrección de los límites del término municipal.
26/11/2018	Diputación de Cádiz.	Verificación o adaptación del informe en materia de carreteras correspondiente a la aprobación inicial del PGOU de Vejer de la Frontera.
26/11/2018	Red Eléctrica de España.	Informe de Red Eléctrica sobre instalaciones de su propiedad.
26/11/2018	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.	Devolución de la documentación allí recibida por no ser competencia de ese organismo.
26/11/2018	Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.	Devolución de la documentación allí recibida por no ser competencia de ese organismo.
26/11/2018	Consejería de Turismo y Deporte. Consejería de Cultura.	Revisión del PGOU. Informe Favorable.
28/11/2018	Ayuntamiento de Vejer	Alegaciones a la aprobación provisional
29/11/2018	Ayuntamiento de Vejer	Alegaciones a la aprobación provisional
03/12/2018	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.	Remisión Informe Sectorial ratificación Cultural Revisión PGOU Vejer de la Frontera.
04/12/2018	Ministerio de Defensa.	Informe sobre la aprobación provisional del PGOU Vejer de la Frontera, en unión a su estudio ambiental estratégico.
05/12/2018	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.	Acuerdo denegatorio de la ampliación del plazo EAE PGOU Vejer de la Frontera.
05/12/2018	Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz.	Informe del servicio de carreteras.
05/12/2018	Consejería de Salud.	Informe favorable sobre la Evaluación de Impacto en Salud.
05/12/2018	Consejería de Empleo, Empresa y Comercio.	Verificación o adaptación del informe comercial.
05/12/2018	Industria Energía y Minas.	Informe al acuerdo de aprobación provisional del PGOU de Vejer en materia de Minas y Energía.
11/12/2018	Consejería de Turismo y Deporte. Consejería de Cultura.	Informe favorable de Cultura
08/01/2019	Ayuntamiento de Vejer.	Aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
15/01/2019	Ayuntamiento de Vejer.	Aprobación provisional del Estudio Ambiental Estratégico.
15/01/2019	Ayuntamiento de Vejer.	Alegación número 48.
15/01/2019	Ayuntamiento de Vejer.	Alegación número 49.
15/01/2019	Ministerio para la Transición Ecológica.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera
15/01/2019	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.	Informe del departamento de Vías Pecuarias sobre el PGOU de Vejer de la Frontera.
04/02/2019	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.	Informe de Ratificación en materia de aguas a la aprobación provisional del PGOU de Vejer de la Frontera.
04/02/2019	Ministerio de Fomento. Secretaría General de Aviación Civil.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Aviación Civil.
04/02/2019	Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de Cádiz.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Turismo.
04/02/2019	Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Carreteras del Estado.

DILIGENCIA. Documento de adecuación del PGOU a Informes Sectoriales y DAE según acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera de fecha 19 de enero de 2024. La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez, previa rúbrica de la Sra. Oficial Mayor, Mónica Salvago Enríquez..

08/03/2019	Ayuntamiento de Vejer	Vivienda en SNU (RME nº 2019001597E)
04/04/2019	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	Plazo para entregar el EAE.
17/05/2019	Dirección General de Sostenibilidad de las Costas y el Mar. Ministerio para la Transición Ecológica.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Carreteras de Dominio Público Marítimo-Terrestre.
28/05/2019	Dirección General de Sostenibilidad de las Costas y el Mar. Ministerio para la Transición Ecológica.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Dominio Público Marítimo-Terrestre.
07/06/2019	Ayuntamiento de Vejer	Escrito referente a la edificación en C/Corredera nº47 (REF:3764405TF3136D0001XE)
08/11/2019	Secretaría General. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Propuesta de aprobación definitiva adoptado por el Pleno Municipal del Plan Especial para la mejora de la accesibilidad al centro histórico de Vejer de la Frontera.
22/11/2019	Ayuntamiento.	Documentación complementaria a la alegación nº 25. (2019009603E)
22/11/2019	Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana.	Informe sobre disponibilidad de recurso en relación con el Plan General de Ordenación Urbana (T.M. Vejer de la Frontera) y conforme al EAE 04/2015 de la Junta de Andalucía. (RME 2019011029E)
09/12/2019	Secretaría General. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Aprobación definitiva del expediente de modificación puntual del plan parcial sector "Buenavista 1".
29/01/2020	Ayuntamiento	Segunda entrega de documentación complementaria a la alegación nº 25. Estudio Hidrológico e Hidráulico del Arroyo de la Zarza. (2019011962E)
09/03/2020	Secretaría General. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Aprobación definitiva del EAE del Plan Especial Calle Retiro.
29/06/2020	Área de Urbanismo y Medio Ambiente. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Traslado en formato CD de la Evaluación Ambiental Estratégica emitida por El SR. Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de A.G.P y D.S. de la Junta de Andalucía.
26/11/2020	Ayuntamiento	Proyecto Seguridad vial intersecciones N-340
17/04/2021	Ministerio de Transportes	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Carreteras. (contestación al RME nº2021003200E)
02/08/2021	Ayuntamiento	Propuesta de Paisaje Protegido para la playa de la Mangueta. (2021008453E).
20/12/2021	Servicio Municipal de Aguas. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Aporte de datos de los recursos hídricos necesarios para la elaboración del informe sectorial de aguas del proyecto de urbanización del sector SUS-6 Malcucaña.
20/12/2021	Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana.	Disponibilidad de recurso hídrico del Abastecimiento de Agua en relación con el PGOU y los nuevos crecimientos previstos.
20/12/2021	Servicio Municipal de Aguas. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Informe técnico sobre la disponibilidad hídrica para los nuevos desarrollos en el TM de Vejer de la Frontera.
20/12/2021	Área de Urbanismo y Medio Ambiente. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Informe sobre las materias relacionadas con aguas y consumos y suficiencia del recurso.
20/12/2021	Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.	Escrito CPCU por el que se piden varios Informes. (RME nº2021012859E)
20/12/2021	Delegación territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Carreteras. (contestación al RME nº2021012859E)
20/12/2021	Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Consejería de Salud.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Salud. (contestación al RME nº2021012859E)
20/12/2021	Dirección General de Comercio. Consejería de Empleo, Empresa y Comercio	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Comercio. (contestación al RME nº2021012859E)
20/12/2021	Consejería de Turismo y Deporte. Consejería de Cultura.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Patrimonio Histórico. (contestación al RME nº2021012859E)
20/12/2021	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Cádiz.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Vías Pecuarias. (contestación al RME nº2021012859E)
20/12/2021	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Cádiz.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Recursos Hídricos y DPH (contestación al RME nº2021012859E)
20/12/2021	Ministerio de Hacienda y Función Pública.	Fincas del Inventario General de Bienes y Derechos afectadas por el PGOU de Vejer de la Frontera. (RME nº 2021012968E)

20/12/2021	Consejería de Educación y Deporte.	Planificación de construcción de nuevos centros educativos. (RME nº 2021013469E)
20/12/2021	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	Informe sobre ZEPRAE (Zona de ámbito de aplicación del Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias). (RME nº 2021013476E)
20/12/2021	Ministerio de Defensa	Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización UE-1 SUO-1. Buenavista 1.(RME nº 2021013524E)
04/01/2022	Comandancia de Cádiz de la Guardia Civil	Informe sobre el cuartel situado en calle Zafra nº1. (RME 2021013727)
17/01/2022	Ayuntamiento de Vejer	Escritos/Informes en relación a la catalogación del Centro de Salud Informe donde se aclara que el TM de Vejer está fuera del ámbito geográfico de la Demarcación del Guadalquivir. (RME 2022000368E)
28/01/2022	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Igualdad. (RME 2022000634E)
28/01/2022	Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.	Informe sectorial de aguas al Proyecto de Urbanización del Sector de suelo urbanizable SUS-6 Malcucaña. (RME 2022001084E)
18/02/2022	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	Modificación de la AAU para la ampliación de la Cantera de la Oliva
25/02/2022	Ayuntamiento de Vejer	Comunicación en relación al Estudio del Tráfico presentado. (RME 2022001850E)
02/03/2022	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana.	Ampliación plazo de vigencia DAE. (RME 2022001239E)
11/03/2022	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz.	Propuestas al nuevo PGOU (RME 2021011585E)
15/03/2022	Ayuntamiento de Vejer	Conservación del SUS-5 como suelo urbanizable. (RME 2022002901E)
29/03/2022	Ayuntamiento de Vejer	Consulta sobre las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea. (RME 2022002187E)
31/03/2022	Secretaría General de Transportes y Movilidad. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.	Deslinde del DPMT Marismas del Río Barbate. (RME 2022002390)
17/03/2022	Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.	REPETIDO Comunicación en relación al Estudio del Tráfico presentado. (RME 2022001850E)
07/03/2022	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana.	Alteración de la descripción catastral debida al deslinde administrativo de la Vereda del Portichuelo a la Pasada de los Toros. (RME 2022002875E).
29/03/2022	Ministerio de Hacienda y Función Pública. Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz.	Consulta pública de la "Propuesta de Proyecto de revisión del Plan Hidrológico", "Propuesta de Proyecto de Plan de Gestión del Riesgo de Inundación" y "Estudio Ambiental Estratégico Conjunto". (RME 2022001083E)
31/03/2022	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	Informe de Cultura sobre edificio y parcela Centro Salud "Virgen de la Oliva" en Vejer de la Frontera (2022003321E)
13/04/2022	Consejería de Cultura y Patrimonio histórico.	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Tráfico. (RME 2022003200E)
17/04/2022	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad	Informe sobre el PGOU de Vejer de la Frontera en materia de Aviación Civil. (RME 2022003896E)
27/04/2022	Ministerio de Hacienda y Función Pública. Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz.	Alteración catastral por deslinde administrativo de vía pecuaria VP041212007, Cordel de la Barca a Manzanares. (RME 2022004091E)
26/05/2022	Ayuntamiento de Vejer de la Frontera	Reiteración de la petición a Cultura la exclusión del edificio del Centro de Salud de Vejer de la Frontera de la base de datos de patrimonio inmueble del IAPH. (RME 2022004551E)
03/06/2022	Área de Urbanismo y Medio Ambiente. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Informe sobre la demolición solicitada por el Servicio Andaluz de Salud de la Consejería de Salud y Familia de la Junta de Andalucía del Centro de Salud "Virgen de la Oliva".
18/7/2022	Secretaría General. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.	Certificado del acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno Municipal del estudio de detalle AIP1 Calle Santiago PEPRICH-VF.

CUMPLIMIENTO DE INFORMES TÉCNICOS TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

1.- INFORME DE 20 DE MARZO DE 2023

Con fecha 21 de marzo de 2023 y registro de salida 2023001422S, el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera remite al equipo redactor del Plan informe técnico (de fecha 13 de marzo de 2023 y en el que se advierten de una serie de erratas y consideraciones), requiriéndose la subsanación (con carácter previo al sometimiento a Pleno Municipal) del documento de Plan General. Así mismo se incorpora un informe jurídico señalándose una serie de consideraciones en cuanto a la tramitación del documento y algún aspecto (resumen ejecutivo) a subsanar.

Se detalla a continuación el cumplimiento de la subsanación de las erratas y la integración en la documentación del Plan General de las consideraciones vertidas en ambos informes.

Se señala en el informe técnico que:

1.- *“El docPGOU2022 establece la ordenación urbanística adaptada al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. No obstante, aún hay erratas en el docPGOU2022 que hacen referencia a la Ley del Suelo de 2007.”*

Se da subsanación a esta cuestión en los artículos 12.1.8 de las normas, en los apartados 4.2. (pág. 41 y 42), Anexo II.5.1.2 (pág. 217) de la memoria de ordenación y en apartado 4.2. del Epítome (pág. 27)

2.- *“En el apartado 1.1 de la Memoria de Ordenación del docPGOU2022 se indica que el nuevo Plan General de Vejer de la Frontera desarrolla el contenido íntegro de las determinaciones exigibles al Plan General de Ordenación Urbanística conforme a las exigencias de la LOUA. No se localiza en el docPGOU2022 la justificación expresa del cumplimiento de las determinaciones incluidas en el artículo 17 LOUA, ni la justificación en base a lo indicado en el apartado 2 del artículo 17 LOUA en los casos en los que no se cumpla. En las fichas de áreas correspondientes a sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que se remiten a apartados del artículo 17 LOUA para establecer superficies de reserva de dotaciones, sí se han remitido al apartado correspondiente al uso global de dichos sectores.”*

El plan, tal y como se expone en la propia consideración del informe emitido, incluye en las fichas la necesidad por parte de aquellos ámbitos en los que se establece la ordenación diferida, del cumplimiento de este artículo por los instrumentos de ordenación que se desarrollen, debiéndose cumplir lo establecido en dicho articulado por esos instrumentos. Para aquellos ámbitos que se ordenan directamente, se ha dado cumplimiento al articulado referido, incluyéndose un apartado específico referido a esta cuestión en la memoria de ordenación (apartado 4.4.2 página 63). Cabe señalar, en primer lugar, que la ordenación pormenorizada ha sido establecida en las actuaciones en transformación urbanística (ARI-T-01 PERI El Palmar, ARI-T-02 Plaza Constitución) en instrumentos de ordenación urbanística aprobados definitivamente y asumida por el nuevo Plan General, se trata por tanto de actuaciones que cumplen con las determinaciones preceptivas vigentes en el momento de su aprobación definitiva no debiendo justificar este nuevo Plan General dicha ordenación, al no ser el instrumento que ha propuesto la ordenación. Para el resto de las actuaciones, se justifica el cumplimiento de los requisitos del artículo 17, tal y como se detalla a continuación:

ARI-R-VE-01

Constituye una actuación dirigida a la regularización de dos viviendas, destinándose un volumen dotacional muy superior al exigido en el artículo 17 (429 m² por cada 100 m² de techo). Las necesidades de aparcamiento (2,5 plazas) quedan cubiertas con la posibilidad de resolver el aparcamiento en el interior de la parcela edificable. Además, el desarrollo de la actuación supondrá que el frente hacia la carretera CA-5203 pueda establecer una banda de aparcamiento al convertirse en vía urbana, mejorando así la dotación en el ámbito.

ARI-TU-VE-01

Constituye una actuación dirigida a la regularización de una vivienda, y el establecimiento de una reserva de edificabilidad turístico-hotelerá. LA ratio dotacional queda fijada en 31,35 m²/100 m² de nueva edificabilidad, y 15 plazas de aparcamiento que suponen una ratio de 0,5 plazas por cada 100 m² dándose así cumplimiento a lo establecido en el artículo 17.

ARI-TE-VE-02

Se destina en el interior de la actuación un volumen total de 620 m² de espacios libres, así como una superficie de mirador

paisajístico-zona verde ajardinada en el borde este de la actuación de unos destinándose un volumen dotacional total de 1.295 m² y que supone un porcentaje superior al 14% de la actuación superando así al estándar exigido para actuaciones de uso global terciario por el artículo 17. Además, esta actuación deberá establecer una cesión en la parcela contigua 3661801TF3136S0001KO para espacios libres, circunstancia que se incluirá como carga para la misma en la ficha urbanística. En cuanto a plazas de aparcamiento se supera el mínimo exigido de 0,5 plazas al establecerse un mínimo de 1,05, debiéndose además recordar que en el interior de las parcelas lucrativas se obliga por el plan al establecimiento de este tipo de uso, contribuyendo así a la mejora dotacional del ámbito.

ARI-TE-VE-03

Con un volumen dotacional de 2.668 m² se alcanza una ratio de más del doble de la exigida por el artículo 17 para este tipo de actuaciones de uso global terciario (se exige un 14% y se alcanza un 34 %). En cuanto a plazas de aparcamiento, debe señalarse que la propia actuación contribuye a la conformación de un intercambiador con más de 150 plazas, que dan cobertura a las mínimas exigidas para esta actuación (20).

ARI-R-SL-01

Se trata de un área de regularización de viviendas existentes, inserta en el núcleo de Santa Lucía, caracterizado por la presencia mayoritaria de superficie de espacios libres de edificación en las parcelas edificadas y con un porcentaje de vegetación superior al 50 % en la mayoría de los casos, por lo que no se necesita dotar de espacios libres al propio núcleo y si de equipamiento, cuestión que se aborda en la ordenación de esta área de regularización, destinándose un volumen de 1.408 m² de superficie de equipamiento en el interior de la actuación, muy superior al exigido en el artículo 17 (entre 30 y 55 m² por cada 100, alcanzándose en el presente caso 116 m² por cada 100 m²). En la pieza de equipamiento prevista se establecerán además espacios libres en mayor cuantía que la mínima exigida para el ámbito, de 30 m²/100 m², al no poderse ocupar toda la parcela de edificación dotacional. Debe recordarse además que este tipo de actuaciones, destinadas a la regularización de edificaciones para las que ha prescrito el plazo de restitución de la legalidad, no deben ser equiparadas a aquellas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (conforme al artículo 7.1.a 1 del RDL 7/2015 -TRLSRU), y no constituyen

una actuación de renovación de la urbanización existente (por tanto, no se trata de una actuación típica de área de reforma interior). No obstante, en cuanto a los niveles de dotación exigidos, contiene unas reglas similares a las áreas de reforma interior, en la medida que operan sobre una realidad (que si bien, no provienen del medio urbano -tal como es definido éste por el artículo 2.1 del RDL 7/2015, como es el caso de las áreas de reforma interior) ya consolidada por la edificación. Esta conclusión, es conforme con lo dispuesto en el apartado 2 y 3 de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, que remite respecto a las condiciones de dotacionales a lo establecido en el Decreto 2/2012. Este reglamento, en su artículo 17 establece que en "en los términos establecidos en el artículo 17.2" de la LOUA, "podrán eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares establecidos en el apartado 17.1 de la citada Ley, a los asentamientos que se integren en la ordenación urbanística". La excepción de cumplimiento parcial es propia tanto de las áreas de reforma interior (por aplicación del artículo 17.5 LOUA) como de los sectores de suelo urbano no consolidado "en los que el grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente" (párrafo primero del apartado 2 del artículo 17 de la LOUA) o bien, por la situación a la que se refiere el párrafo segundo de este apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, que expresamente dispone: "La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte". En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, quedan cubiertas con la posibilidad de resolver el aparcamiento en el interior de la parcela edificable, así como en la propia pieza dotacional reservada, siendo contrario el modelo del Plan a que se ocupa el frente de la actuación y todo el tramo viario que cruza el núcleo urbano con aparcamiento por el impacto paisajístico que ello supondría.

ARI-TU-SL-01

Se establece una reserva dotacional superior al 14 % de la superficie del ámbito (concretamente el 37 %) dándose así cumplimiento a lo exigido en el artículo 17. Enc uatno a reserva de aparcamiento, quedan cubiertas con la posibilidad de resolver el aparcamiento en el interior de la parcela edificable,

así como en la propia pieza dotacional reservada, siendo contrario el modelo del Plan a que se ocupa el frente de la actuación y todo el tramo viario que cruza el núcleo urbano con aparcamiento por el impacto paisajístico que ello supondría. En relación a las áreas de regularización de La Muela y El Molino, tal como se ha señalado con anterioridad, constituyen áreas en las que el Plan General podrá eximir del cumplimiento parcial de las reglas sustantivas y los estándares establecidos en el apartado 17.1. Se alcanzan respetivamente niveles dotacionales de 58,20 m² por cada 100 m², muy superior al estándar exigido en el artículo 17 (entre 30 y 55) para el caso de La Muela y de 40,78 m²/100m² en El Molino, también por encima del mínimo de 30 m²/100 m².

3.- En el apartado 2.7 del artículo 1.2.4 de las Normas Urbanísticas del docPGOU2022 (en adelante, NNUU) se hace referencia a fichas de los Suelos Urbanizables No Sectorizados (en adelante, SUNS) que no localizo en el docPGOU2022.

Se ajusta la regulación correspondiente a dicho artículo (Pág 11).

4.- Se propone reestudiar y, en su caso, modificar el viario propuesto en Suelos Urbanos No Consolidados en los casos en los que el tramo de viario existente afectado esté en fondo de saco y sirva para dar acceso a menos de cinco parcelas, de forma que se mantengan las alineaciones que figuran como actuales.

Se ha ajustado la ordenación de los viarios de dan frente a las parcelas catastrales 2183506TF3128C0001BQ y 2085009TF3118F0001XQ.

5.- Hay casos en los que las alineaciones de edificaciones existentes indicadas en la planimetría en Suelos Urbanos Consolidados no se ajustan a las reales. En esos casos, se propone modificar las alineaciones de edificaciones existentes, de forma que se ajusten a las reales

Se ha ajustado la alineación de la parcela catastral 3363802TF3136C0002HK. Se ajustan las alineaciones y capa de acerado de entre la urbanización del SAU-2 y la urbanización de la UE-1 del SUO-1.

6.- El apartado 12 del artículo 6.8.16 de las NNUU prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo de energía eléctrica en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por razones ambientales o

paisajísticas. Dicha prohibición no va en consonancia con lo dispuesto en el articulado del Título XIII que regula el régimen del suelo no urbanizable.

Se ajusta dicho apartado, se sustituye la palabra 'prohibir' por 'se evitará'. (Pág 84).

7.- En el apartado 5.6.12 de la Memoria de Información se indica que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante, PMVS) está pendiente de aprobación definitiva. En el punto 7 de la Memoria de Ordenación se indica que Vejer no cuenta con PMVS, y se incluyen contenidos en base a dicha consideración. La redacción de varios artículos del Título V de las NNUU considera que Vejer no cuenta con PMVS. Según se indica en el BOP de Cádiz nº 204 de fecha 24/10/2019, el PMVS de Vejer de la Frontera quedó aprobado definitivamente.

Se subsana esta cuestión con la corrección del artículo 5.6.12(pág47): "El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera cuenta con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (BOP de Cádiz nº 204 de 24/10/2019), conforme a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coordinación con las previsiones del presente Plan General y en coherencia con el Plan Andaluz de la Vivienda".

Y en el artículo 5.1.2.2 (pág47): se reemplaza "se ajustará" por "se ajusta" y "establecerá" por "establece". Se procede a la corrección en el artículo 5.2.2 (pág49), en el que se sustituye las palabras "que debe incorporarse " por "que incorpora" y se elimina en dicho apartado a partir de. "En este caso...".

Se procede así mismo a la corrección en la "Memoria de Ordenación", artículo 7 página 110: Se reemplaza el texto introductorio a los contenidos en materia de Vivienda del artículo 13.2 de la ley 1/2010 " Dado que no se ha iniciado la redacción del PMVS de Vejer..." por "El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera cuenta con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (BOP de Cádiz nº 204 de 24/10/2019), conforme a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coordinación con las previsiones del presente Plan General y en coherencia con el Plan Andaluz de la Vivienda. Este plan general ha tenido en consideración los siguientes contenidos del artículo 13.2 de la Ley 1/2010:"

8.- En el artículo 11.6.1 de las NNUU se indica que se distinguen "cuatro" subzonas, en número se indica "3", y aparecen relacionadas dos.

Se corrige la errata señalada: "Se distinguen dos (2) Subzonas:". (pág 182).

9.- El extremo sureste del equipamiento existente en calle Perla de Cádiz está clasificado como viario existente en el correspondiente plano de ordenación completa.

Se corrige la delimitación del equipamiento señalado.

10.- El vial tangente al ARI-TE-VE-02 no está ejecutado. No localizo identificado en la leyenda el trazo discontinuo ocre que rodea este ámbito. Ese trazo también se encuentra en la zona del AIP-01. En estos ámbitos aparecen rotulados "UE-B1" y "UE-B2".

En relación a los ámbitos del AIP 01 señalados, debe manifestarse que el Plan General asume la ordenación establecida por el PEPRICH de Vejer en todo su ámbito, no estableciéndose alteración de la misma por el Nuevo Plan General, luego será en el PEPRICH donde se deberá atender a la ordenación establecida para esos dos trazos. En cuanto al vial tangente al ARI-TE-VE-02, el Nuevo Plan General, ha mantenido la ordenación establecida en el planeamiento vigente para este ámbito, restando solo la ejecución material del vial entre las calles Circunvalación Patio de Monjas y calle Miguel de Cervantes, al no quedar acreditada la titularidad privada de los terrenos (se dibujan en sede catastral como suelo público), acometiéndose por tanto la gestión como proyecto ordinario de obras. En cualquier caso, se podría gestionar la ejecución del vial como se dispone en el artículo 4.2.9 de las Normas Urbanísticas (contribuciones especiales), debiendo en todo caso ser articulado el mecanismo de gestión por la administración municipal durante el desarrollo y ejecución del propio Plan General.

11.- En los planos de ordenación completa parece que ha habido un fallo de impresión: no aparecen grafiadas, entre otros, las alturas, las actuaciones aisladas, las actuaciones de mejora urbana; aparecen líneas color cian que no se definen en la leyenda.

Se ajustan los planos a las observaciones señaladas.

12.- Hay pequeños tramos de nuevos viarios propuestos en los planos de ordenación completa no incluidos en ninguno de los distintos tipos de actuaciones incluidos en el docPGOU2022.

Como se ha señalado en apartado anterior referido al vial tangente al ARI-TE-VE-02, el Nuevo Plan General ha asumido en los tramos señalados, la ordenación establecida por el planeamiento vigente para los mismos, no quedando acreditada en ningún caso la titularidad privada de los mismos (el planeamiento vigente así lo entendió y en consecuencia no articuló mecanismo para su obtención) y no aparecen incluidos en parcelas privativas según la información catastral disponible. En cualquier caso, como ya se ha manifestado, este tipo de situaciones puede resolverse, en su caso, mediante la regulación establecida en el artículo 4.2.9 de las propias normas urbanísticas del Nuevo Plan General, sobre contribuciones especiales para la gestión de los proyectos de obra de las edificaciones a las que dan frente los trazados señalados y por tanto las partes interesadas.

13.- En el plano O.04 el recuadro correspondiente a Naveros presenta un fallo de impresión.

Se ha subsanado esta observación en el plano O.04.

14.- La ubicación de algunos sistemas generales marcados en el plano O.01 y en el plano O.03 no coincide con la ubicación de dichos sistemas en los planos sectoriales. Los sistemas generales que se ubiquen en suelo urbano o urbanizable deberán marcarse en el plano O.04.

Se corrigen algunas denominaciones de equipamientos de sistemas generales en el plano O.01: (Sustitución del nombre "D-EQ-SIPS-01 Casa de la Cultura" por "D-EQ-SIPS-01 Casa de la Juventud"; Sustitución del nombre "D-EQ-SIPS-03 Mercado" por "D-EQ-E-04 Oficinas Municipales"; se cambia el Código correspondiente "D-EQ-SIPS-04" a "D-EQ-SIPS-03"; se corrige el texto en la leyenda referente a los equipamientos de "D-EQ-SS-05 Centro de Comunicaciones Vejer" y "D-EQ-SS-04 Centro de Comunicaciones Buenavista". Los nombres correctos son "D-EQ-SS-04 Centro de Comunicaciones Vejer" y "D-EQ-SS-05 Centro de Comunicaciones Buenavista"; y se corrigen algunas ubicaciones de sistemas en los planos sectoriales conforme a la información municipal recibida en fecha de 19 de junio de 2023.

15.- En el plano O.03 de Suelo No Urbanizable (en adelante, SNU) faltaría añadir en la leyenda y en el ámbito correspondiente al SNUEP-PTU-IT, la actividad propuesta indicada en el apartado 8.2.c) del artículo 13.2.6 de las NNUU. En el apartado 8.2.c) del artículo 13.2.6 dicha actividad se incluye con determinaciones respecto a condiciones de parcela, que no van en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13.5.3 de las NNUU.

Se incluye en el plano O.03 la actividad señalada y se añade al final del párrafo 13.2.6 8.2: inferior a cuatro estrellas, "localizado fuera de la zona de influencia del litoral (500 m.) y con parcela...". (Pág208).

16.- Respecto al SUS-TUR-02, en la Memoria de Ordenación del PGOU se indica:

"[...]La legitimación para iniciar las acciones de ordenación pormenorizada y de gestión urbanística en este segundo período de ocho años de programación del Plan, con respeto y salvaguardia de la limitación del 40% de incremento de suelo urbanizable con respecto al suelo urbano existente, queda supeditada a la condición de que efectivamente se haya producido el desarrollo y ejecución del sector SUS-TUR-01, como así se determina de forma vinculante en las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan para el sector SUS-TUR-02. En otro caso, de no cumplirse esta condición, la iniciativa para impulsarla aprobación Plan Parcial del Sector SUS-TUR-02 quedará suspendida. [...]" Aunque en la ficha de las NNUU correspondiente al Sector SUS-TUR-02 se ha indicado que se programa para el tercer cuatrienio, se propone reestudiar y, en su caso, modificar dicha ficha con relación a la condición de desarrollo y ejecución del sector SUS-TUR-01 para la iniciativa de aprobación del Plan Parcial del Sector SUS-TUR-02. Por otro lado, el acceso al sector SUS-TUR-01, según se observa en el plano "Hoja 12. O.07 Planos de Ordenación – Ordenación Completa", se realizaría a través de un viario propuesto incluido en el interior del sector SUS-TUR-02.

En cuanto a la vinculación entre un sector y el otro, ya se ha establecido con la programación prevista, asignado a un sector el 1-2 cuatrienio y al otro el 3º. Se propone ajustar las disposiciones de las condiciones de integración infraestructural de la ficha del SUS-TUR-01. Añadiendo lo siguiente: Se deberá establecer la conexión con el nudo previsto con la N-340 por el vial señalado en los planos como vinculante (podrá ser ajustado en su trazo final) que discurre por el ámbito del Sector SUS-TUR-02.

17.- En el apartado 1.1 del artículo 10.2.5 de las NNUU se definen las Actuaciones Aisladas y se contempla la necesidad de obtención de suelos para su ejecución. En el apartado 1.2 de dicho artículo se definen las Actuaciones de Mejora Urbana como "[...]las actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos en zonas urbanas de la ciudad consolidada [...]". En los ámbitos de Actuaciones de Mejora Urbana hay suelos y edificaciones privadas que deben ser adquiridos para poder ejecutar dichas actuaciones. Se añade el comentario: Mediante proyectos ordinarios. "Y en su caso, la obtención de los suelos que aun cuando son considerados como públicos en la cartografía catastral oficial, se acredite la titularidad privada". Teniendo en cuenta la escasa urbanización existente en el ámbito del AMU-03. La Cruz, y que habrá que obtener la mayor parte del suelo del ámbito, habría que plantear incluir esa zona en una división distinta del Suelo Urbano.

Como se ha manifestado en apartados anteriores, el Nuevo Plan General en estos tramos de viario señalados como viario propuesto en los planos de ordenación completa, se ha mantenido la ordenación establecida para los mismos en el Planeamiento vigente (en el que no se establecían mecanismos para la obtención de los suelos). En el caso del AMU-03 se cuenta con Modificación nº 7 c/Cruz de Conil aprobada definitivamente el 14 de mayo de 2005, en la que no se acredita titularidad privada del suelo. Como ya se ha manifestado estas situaciones puede ser resueltas mediante contribuciones especiales para la parte interesada (ya que se permite mediante el desarrollo del AMU, la consideración de solar a las parcelas que dan frente a los mismos). De otro lado, no debe el Nuevo Plan General, incluir a estos suelos en actuaciones de transformación urbanística toda vez que como se ha manifestado, no se ha acreditado la titularidad privada del mismo y existen mecanismos de menor complejidad y facilidad e gestión incluidos en las propias normas urbanísticas que permitirían articular fórmulas alternativas para el desarrollo de estos suelos bajo el principio de interés general.

18.- Los sistemas de espacios libres que forman parte de usos dotacionales que aparecen en la leyenda de los planos de ordenación completa no se corresponden totalmente con los definidos en las NNUU.

Se subsana la leyenda de los planos de ordenación completa para corregir esta observación. Se incluyen en leyenda los siguientes tipos de espacios libres: D-EL-PU (Parques Urbanos), D-EL-PP, D-EL-PJ (Parques y Jardines) y D-EL-AR (Área Recreativa)

19.- Hay tres tramos del sistema general-viario C-IB-VU-03 que quedan como Suelo No Urbanizable. No he localizado cómo se prevé la ejecución y financiación de esos tramos. Por su ubicación, y por los suelos a los que dará conexión, considero que se trata de tramos de un sistema general-viario que deberían quedar en suelo urbano y/o urbanizable, según el estado actual y la forma de ejecución urbanística más adecuada para cada uno, o como sistema general en suelo no urbanizable según posibles afecciones sectoriales; considero también que habría que adscribirlos a las Áreas de Reparto establecidas por el PGOU, y reflejar esto en las NNUU.

Los tramos señalados discurren por dominio público hidráulico o suelos de titularidad pública y/o municipal (caso del Camino de la Oliva o del Parque Ave María), no pudiendo ser adscritos a áreas de reparto y/o no poder ser clasificados como suelo urbanizable (caso del dominio público hidráulico, en el que será la administración competente en el desarrollo de la actuación la que deba autorizar el paso y ejecución de los tramos señalados).

20.- La/s ordenanza/s de aplicación del sector SUO-T-RES-01 aparecen en la ficha del sector, pero no se distinguen en el plano de ordenación completa correspondiente. La aplicación de la ordenanza 3.2 en este ámbito, implica cambios respecto a la ordenación de aplicación según el planeamiento de desarrollo del sector en este momento vigente. La aplicación de la ordenanza ZO.4 en el ámbito del SUNC-PA-D2 del vigente PGOU por adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, implica cambios respecto a la ordenación de aplicación según el planeamiento de desarrollo del sector en este momento vigente.

En ambos casos, se elimina de los planos de ordenación y de la ficha urbanística la remisión a una nueva zona de ordenanza ya sea la 3.2 o la 4 para estos ámbitos, en tanto que se trata de actuaciones en transformación urbanística, para las que el Nuevo Plan General no prevé modificaciones y asume la ordenación establecida y definitivamente aprobada.

21.- En las NNUU, hay varias remisiones a artículos que no se encuentran en las NNUU (art 10.3.13; art. 10.3.14; art. 10.3.15;...).

Se corrigen las remisiones a los artículos:

2.4.6 (artículo 10.3.10, pág165): Se subsana por "2.4.5" 8.2.14 y 8.2.15 (artículo 11.9.4, pág187): Se subsana por "La estética de las construcciones e instalaciones deberá ajustarse a las previsiones del Capítulo V del Título VII de las presentes Normas".

10.3.13 (artículo 10.3.2, pág167): Se subsana sin añadir otro artículo.

10.3.14 (artículo 2.4.5, pág22): Se subsana por "10.3.10"

10.3.14 (artículo 2.5.4 pág24): Se subsana por "10.3.10"

10.3.14 (Artículo 4.2.8 pág43): Se subsana por "10.3.10".

10.3.15 (artículo 1.1.9, pág8): Se subsana por "10.3.12"

13.1.7 (artículo 3.2.10. pág34): Se subsana por "13.2.6"

13.4.10 (artículo 13.5.5, pág224): Se subsana por "13.2.5"

22.- Considero que debería valorarse incluir en el artículo 1.1.8 de las NNUU, los parámetros máximos de ocupación, edificabilidad, altura, etc. que deben cumplir los usos y obras provisionales; así como incluir la regulación de usos y obras provisionales en suelo no urbanizable.

El Nuevo Plan ha regulado en el artículo 1.1.8 las determinaciones para acreditar la condición de uso provisional, así como el procedimiento de autorización del mismo, emplazando la regulación más pormenorizada de las condiciones de la edificación al procedimiento ordinario de licencia sujeto a aprobación por parte de la propia administración municipal. Se añade al artículo 1.1.8. Lo siguiente: Sin perjuicio de posibilitar la adecuación de edificación existentes, solo se admitirá la implantación de nuevas construcciones e instalaciones siempre que su ocupación no supere el 20% de la parcela en suelo urbano y del 10% en suelo urbanizable y su altura, en cualquier caso, no supere una planta de altura.

23.- Las parcelas con referencia catastral nº 11039A027000250000RE y 11039A027000220000RX, en el plano O.03 del documento PGOU aprobado inicialmente presentaban parte del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística – Interés Paisajístico (SNUEP-PTU-IP), recogiendo así lo reflejado en el plano "Ordenación de usos y protección de recursos" del POT de La Janda. En el mismo plano de los documentos PGOU aprobado provisionalmente, y PGOU aportado en noviembre de 2022, no aparecen en dichas parcelas los suelos con clasificación SNUEP-PTU-IP que derivan del POT de La Janda. No se ha localizado la justificación de la modificación de la delimitación de los suelos a los que el POT de La Janda les reconoce especial valor paisajístico.

Se incluye en el apartado 4.2. B de la memoria de ordenación (página 43) lo siguiente:

"Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.2 del POT de la Janda,

se ha procedido a ajustar los límites de la zonificación de los suelos de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística de Interés Paisajístico, a las escalas cartográficas más precisas que plantea el Nuevo Plan General. El ajuste llevado a cabo (entorno de las parcelas 11039A027000250000RE y 11039A027000220000RX) ha supuesto una disminución de la superficie no superior al 10% de la superficie afectada por esta zonificación en todo el municipio y se ha ajustado a límites físicos o territoriales reconocidos tal y como se puede apreciar en la planimetría de ordenación del Nuevo Plan General."

24.- El PGOU recoge la categoría de suelo SNUEP-PTU-IP, pero entiendo que no se ha recogido todo lo indicado en el artículo 62 del POT de La Janda.

En el artículo 13.5.4 se añade un nuevo apartado (apartado 8) correspondiente a la inclusión de los Hitos: 'A los hitos paisajísticos señalados en el plano O.03 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística (SNUEP-PTU) le será de aplicación el artículo 62 del POT de la Janda'.

25.- La parcela con referencia catastral 11039A01000029 es Haza de Suerte.

Se ha subsanado esta observación y aquella referida a las hazas de suerte como consecuencia de la información recibida el 19 de junio de 2023 facilitada por el Ayuntamiento al respecto.

26.- La Hoja 15 de los planos de ordenación completa recoge la información correspondiente a la Hoja 14.

Se ha subsanado esta observación

27 En el plano O.03 de SNU, al sur del término municipal aparecen unos asteriscos rojos que no están en la leyenda.

Se ha subsanado esta observación

2.- INFORME DE 15 DE JUNIO DE 2023

Con fecha 19 de junio de 2023 y registro de salida 2023003300S, el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera remite al equipo redactor del Plan nuevo informe tras reunión mantenida en sede municipal en el que se realizan nuevas observaciones, sobre las

que se indica a continuación su subsanación en la documentación del Texto Refundido:

1.- En cuanto a planimetría

Nos encontramos con planos en los que se ha duplicado la base.

Los colores utilizados en planimetría y leyendas inducen a confusión entre ellos.

En cuanto a la base, se constata la presencia de edificaciones en suelo rústico sobre las que se ha dibujado un contorno edificatorio doble, correspondiente a la actualización de la cartografía catastral utilizada y al hecho de que estas edificaciones se encuentran consideradas por Catastro como parcelas urbanas o rústicas independientemente de su clasificación de suelo. Se procede a corregir esta duplicidad (destacan las zonas de La Muela y El Palmar). En relación a los colores, se ha procedido a ajustar la gama de verdes del plano de categorías de suelo no urbanizable por cuanto es el plano que por contenido ofrece una información más compleja y completa.

2.- TELECOMUNICACIONES

- PLANO 13. Las ubicaciones de las infraestructuras de telecomunicaciones están desplazadas o mal situadas.

- El estilo o tipo de línea utilizado en planimetría, resulta muy complicado de diferenciar en el cuadro de leyendas.

- En el plano hay una marca "A" que no se encuentra en la leyenda, desconociéndose su significado.

- Se encuentran en el municipio otras instalaciones de telecomunicaciones no contempladas en el Plan.

• Se les facilita fichero KMZ de Google Earth en el que se localizan las infraestructuras.

Se incluyen en la planimetría del Nuevo Plan General las observaciones detalladas conforme a la información recibida.

3.- Es importante incorporar la toponimia de los lugares, así como callejero al menos del casco urbano de Vejer.

- Se les facilita fichero DWG con el callejero urbano actualizado.

- Se les facilita fichero DWG con la toponimia del término municipal localizada.

Se ha incluido la toponimia facilitada en los planos de ordenación el Nuevo Plan General (tanto en los planos de ordenación completa como de ordenación estructural). En cuanto al callejero, se incluye en los planos de ordenación completa, el callejero facilitado.

4.- RED DE ABASTECIMIENTO, en el PLANO S1:

- La red de impulsión está mal situada. La nave donde se encuentra la bomba de impulsión de Santa Lucía no se ha identificado como equipamiento municipal.

- Debe contemplarse la localización de las Estaciones de Bombeo del Municipio. Error en la denominación del depósito de Libreros.

- El PGOU contiene una propuesta de abastecimiento a Núcleos Rurales. A los efectos dispuestos en el artículo 139 de la LISTA, ese equipo redactor debe asimismo tener en consideración que se encuentra en fase de redacción del Proyecto la Propuesta de Construcción de Mejora de la Garantía de la Comarca de La Janda: Vejer de la Frontera tras la adjudicación del contrato de servicios por la administración autonómica.

- Se les facilita archivo pdf del Plano S.01 donde se señalan las erratas y omisiones detectadas.

- Se les facilita archivo pdf del Plano o.07, hoja 08, en el que se señalan los errores y omisiones detectadas.

Debe manifestarse en primer lugar en cuanto a las observaciones señaladas, que las infraestructuras de servicios básicos de distribución de agua potable no pueden ser calificadas como equipamiento municipal, y en segundo lugar que los planos sectoriales no constituyen una planimetría de determinación de la ordenación ni estructural ni pormenorizada preceptiva, se trata de planos esquemáticos expresivos de información transversal sobre la que tiene competencias la administración hidráulica u otra diferente de la competente en materia de ordenación territorial y urbanismo. No obstante, pueden ser ajustados conforme a las observaciones señaladas referidas a ubicaciones y localizaciones concretas.

En lo referente al proyecto de propuesta de construcción de mejora de la garantía de abastecimiento de agua a núcleos de la comarca de La Janda, debe señalarse, como se ha manifestado, que el Nuevo Plan General no es el instrumento encargado de la ordenación y gestión de la infraestructura hidráulica debiendo limitarse a articular este tipo de competencias con la urbanística y territorial que le son propias. En lo referente a la propuesta de abastecimiento a núcleos

concreta señalada, nada impide en el documento de Texto Refundido que las determinaciones que establezca el proyecto de construcción de mejora referido puedan materializarse en desarrollo de la normativa y propuestas establecidas en el propio Plan, por lo que se propone incluir en la memoria de ordenación del Nuevo Plan una mención a dicho proyecto, en el apartado 6.1.

5.- Resulta preciso realizar una revisión del plano de clasificación en cuanto a las Hazas de Suerte del Común de Vecinos de Vejer y Barbate, comprobándose que no han sido recogidas todas las fincas integrantes de este Patrimonio Público a partir de su incorporación en el planeamiento vigente.

- Se les facilita plano DWG en el que se reflejan las Hazas de Suerte del Común de vecinos de Vejer y de Barbate (según información facilitada por los servicios técnicos de ese municipio).

Se subsana la planimetría de ordenación conforme a la información facilitada (plano O.03).

6. Reflejar el límite del término municipal de Vejer de la Frontera, respecto a los municipios limítrofes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento General de la LISTA.

Se incluye en la planimetría del nuevo Plan General la línea de término municipal tal como se regula en el artículo 18 del Reglamento General de la LISTA, (límites del término municipal serán los contenidos en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia de los límites que figuren, en su caso, en anteriores instrumentos de ordenación urbanística). En este sentido, se ha ajustado la línea del término municipal a la cartografía oficial definida en el artículo 4.3 del Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía que, conforme a su Disposición Adicional Segunda es el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000 (MTA).

7. Resulta necesario incorporar Plano de Información de los caminos rurales existentes en el Municipio de Vejer de la Frontera.

- Se les facilita fichero KMZ de Google Earth, en el que se han reflejado los caminos rurales localizados del término de Vejer.

Se incluye un nuevo plano de información del Nuevo Plan General, en la página como imagen expresiva de esta información.

8. Plano 0.03 Libreros: se ha colocado una leyenda sobre el núcleo de Libreros que imposibilita su visión. La señalización de la Vereda de las Peñas de Soria, se encuentra desplazada.

Se subsana en el plano señalado la observación detallada.

9. Falta el Plano OE 15 VARELO. Consecuentemente, esta pedanía no ha podido ser analizada por los servicios técnicos municipales.

Se subsana esta errata, si bien debe manifestarse que el ámbito de Varelo se refleja en otros planos de ordenación donde es posible la valoración por parte de los servicios técnicos municipales, teniendo en cuenta además que este núcleo no ha tenido modificaciones con respecto a la ordenación establecida en el documento de aprobación provisional.

10. En el plano de ordenación 0.07 hoja 11 Núcleo Vejer Sur, la zona del Instituto e instalaciones deportivas, la entrada a las pistas existentes está grafiadas como viario, estimándose conveniente su calificación suelo urbano-equipamiento docente, como el conjunto al que da servicio en previsión de actuaciones que puedan resultar necesarias.

- Se les facilita dicho archivo con la señalización efectuada.

Se ajusta la alineación de esta parcela de equipamiento.

11. La Oficina de Turismo ubicada en el Parque de los Remedios, está calificada como zona verde. Actualmente las el PGOU vigente contemplan dicha Oficina como equipamiento público en cuanto inmueble afecto al servicio administrativo correspondiente. También en esa zona, se encuentra grafiada en el documento en revisión, una pastilla o pieza de equipamiento D-EQ-SIPS, inexistente en la actualidad, por lo que se requiere su comprobación.

- Se les facilita archivo pdf del plano de ordenación 0.07 hoja con las indicaciones correctas.

Se ajusta la delimitación y localización de esta pieza.

12. La delimitación en planimetría de la Residencia Municipal de mayores Los Remedios resulta errónea.

- Se les facilita archivo pdf del plano de ordenación 0.07 hoja 08. con las indicaciones correctas de las edificaciones existentes.

Se ajusta la delimitación y localización de esta pieza.

13. Redelimitación correcta de la conocida como "Venta Pinto" sin afección a cuevas o fincas colindantes.

- Se les facilita archivo pdf del plano de ordenación 0.07 hoja 11 con las indicaciones correctas con las indicaciones correctas de las edificaciones existentes conforme a la cartografía catastral.

Se ajusta la delimitación detallada en la observación.

14. En el P.03 hay un símbolo en * roja que no aparece en la leyenda.

- Corregida ya esta observación conforme a informe de 21 de marzo de 2023, anteriormente detallado.

15. En relación con el Centro de Salud Virgen de la Oliva, les fue remitida la documentación administrativa de la administración sectorial de Cultura en el seno del expediente de licencia de obras de demolición, a instancia del SAS en cuanto entidad de la Consejería de Salud titular del inmueble.

Se elimina como inmueble catalogado el Centro de Salud, habida cuenta de la licencia de demolición concedida.

16. En el Plano de Ordenación 0.03 de SUELO NO Urbanizable, la leyenda es correcta (SNUEP-CRN).

Se ajusta la codificación en plano O.03

17. En el ámbito de El Palmar, se han detectado algunas omisiones y errores en la incorporación del PEAL 1 en cuanto al viario: se omiten dos viales y se introduce otro inexistente. Viario de distribución principal en el Plano 07 hoja 02, concretamente CIB.VU 8,9 y 10: comprobar si son coincidentes con los trazados viarios de El Palmar (Plano 2.4 PERI1).

Se ajusta la planimetría del plan general conforme la información recibida.

18. Ni en el Plano de ordenación 0.03, ni en ningún otro del instrumento, aparece grafiada la de Zona Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se incluyen la delimitación de la zona de servidumbre en la planimetría de ordenación del Nuevo Plan General.

19. El camino de San Ambrosio existente de acceso a la playa en la zona de Mangueta, no ha sido reflejado en planimetría. Su existencia y configuración puede ser comprobada con la cartografía de CATASTRO que ha sido constatada por los servicios técnicos municipales.

- Se les facilita su configuración en archivo pdf del Plano 0.07 hoja 3.

El camino señalado en la información suministrada se corresponde a una propuesta de determinación vinculante de las NORMAS Subsidiarias que el Nuevo Plan General no asume por ser incompatible con el modelo de ordenación establecido. no se trata de un camino existente sino de una línea divisoria de la estructura parcelaria. En el vuelo de mayor antigüedad y precisión (año 56) no se aprecia la traza de ningún camino coincidente con la traza establecida en las normas subsidiarias. También se puede apreciar en el parcelario catastral del 49, Polígono 33 hoja 1. Este camino se incluirá en el plano de información que da cumplimiento al requerimiento número 7 referido a los caminos rurales.

20. Se considera conveniente la introducción en la Memoria de Información (o aquella parte del instrumento que ese Equipo en cuanto redactor así lo justifique), referencia al SISTEMA HIDRÁULICO DE SANTA LUC[A].

Se les facilita archivo comprensivo de Plano guía de localización del conjunto de la infraestructura.

Se incluye referencia a esta observación en la memoria de información apartado 2.4.(página 101)

21. Dada la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su Reglamento General (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), se considera necesaria la incorporación de una DIPOSICIÓN TRANSITORIA en la que se refleje la correspondencia o equivalencia de la clasificación del suelo y régimen de transformación urbanística contemplada en el instrumento en revisión y la normativa ahora vigente, conforme a la Disposición Transitoria Primera de la LISTA.

Se incluyen dos disposiciones transitorias (últimas páginas de las normas urbanísticas) en la línea señalada en la observación detallada. Se incluye además en la primera página del Plan (Documento de Memoria de Información) un texto explicativo referente a esta cuestión.

22. En el libro de normativa urbanística, a lo largo del articulado, se detectan errores de remisión y otros análogos. Debe revisarse por ese equipo redactor.

Se ha dado cumplimiento a esta observación conforme a lo señalado ya en el informe de 21 de marzo.

3. SOBRE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1. EL PGOU DE VEJER Y EL ALCANCE DEL CONCEPTO DE CAMBIOS SUSTANCIALES QUE REQUIEREN NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA.

A. INTRODUCCIÓN. LA NORMATIVA APLICABLE EN LA TRAMITACIÓN DEL PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA.

El documento del Plan General de Vejer elaborado y entregado por Territorio y Ciudad SLP, de conformidad de conformidad con el régimen establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 diciembre (LISTA), se ajusta en materia de contenidos, procedimiento y competencia al régimen previsto en la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), porque al momento de entrada en vigor de la LISTA, el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Vejer de la Frontera se encontraba ya no sólo realizada la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica sino, incluso, con el Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental competente.

B. LA REGULACIÓN DE LA LOUA RESPECTO A LOS CAMBIOS QUE SE INCORPORAN EN EL CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL TRAS EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.

El art.32.1.3º de la LOUA contiene la regulación de la fase de aprobación provisional en la tramitación de los planeamientos

urbanísticos, y que en su segundo párrafo manifiesta:

“En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.”

En definitiva, de este precepto se puede concluir que la repetición del trámite de información pública sólo se precisa cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Para que sea exigible la consecuencia jurídica (la necesidad de una nueva información pública) es preciso que suceda el presupuesto de hecho establecido en la LOUA; ahora bien, este presupuesto de hecho está conformado por dos elementos que tienen concurrir de forma necesaria, de modo que ante la ausencia de uno, no puede aplicarse la consecuencia.

Pues bien, los dos elementos de presencia necesaria que configuran el presupuesto de hecho son:

1º *Que las alteraciones se refieran a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Plan General. Lo que significa en sentido contrario, que las alteraciones de las determinaciones de la ordenación pormenorizada no conllevan la necesidad de un nuevo trámite de información pública, aun cuando sean de carácter sustancial los cambios operados en las mismas desde la fase de aprobación inicial.*

2º *Que las modificaciones afecten sustancialmente a las determinaciones estructurales. Por tanto, no cualquier clase de alteraciones de las determinaciones estructurales determinan la necesidad de la nueva información pública sino sólo aquellas modificaciones que afecten sustancialmente a esta tipología de determinaciones.*

Habría que recordar que la aprobación del planeamiento general se produce a lo largo de un complejo procedimiento administrativo,

que además de satisfacer el principio de participación ciudadana consagra el deber de coordinación entre las diversas Administraciones Sectoriales mediante la emisión de los oportunos informes. Las intervenciones de los distintos agentes van siendo incorporadas de forma sucesiva. De tal forma, que no puede reivindicarse que cada vez que se produzca una alteración en el contenido del planeamiento en tramitación (sea como consecuencia de la aceptación de una alegación ciudadana o de la emisión de un informe sectorial) deban reproducirse los trámites de participación ciudadana, porque de ser así la aprobación final se dilataría de forma sucesiva.

Por ello, la exigibilidad de un nuevo trámite de participación ciudadana sólo se reserva para aquellos casos en los que se incorporen alteraciones sustanciales en las determinaciones estructurales, en el sentido de entender que estamos en presencia de un Plan distinto. Un mero reconocimiento de los principios administrativos de proporcionalidad, celeridad y eficacia apuestan por esta solución racional y equilibrada.

Y, en sentido contrario debe concluirse que las alteraciones que se hayan incorporado en el documento elaborado en esta última fase y que afecten a las determinaciones que pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva (conforme a lo dispuesto en el art.10.2º de la LOUA) no precisan de información pública, tengan el alcance que tengan.

Conforme al art.10.1 de la LOUA, las determinaciones del Plan General que tienen el carácter de estructurales son:

- a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.
- b) Los Sistemas Generales.
- c) La Red de tráfico y peatonal estructural.
- d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- e) La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.
- f) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.
- g) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública.
- h) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las

condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

- i) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.
- j) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
- k) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.
- l) Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
- m) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Pero como se ha expuesto, anteriormente, no cualquier tipo de alteración en estas determinaciones estructurales requieren información pública, sino sólo cuando afecten a las mismas de modo sustancial. Lo que significa que estas determinaciones sustanciales pueden ser objeto de alteración puntual o de modificaciones no sustanciales.

El concepto de modificaciones sustanciales ha sido estudiado por la jurisprudencia, y se analiza en el apartado siguiente.

C. LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE EL CONCEPTO DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES QUE REQUIEREN NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA EN EL PROCESO DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El concepto de modificaciones sustanciales en cuanto concepto jurídico indeterminado ha sido profundamente analizado y delimitado por la jurisprudencia con ocasión de la legislación urbanística anterior.

Es oportuno el análisis de la jurisprudencia, porque esta doctrina jurisprudencial, como fuente del derecho, permite determinar con precisión el verdadero alcance de la regulación que establece la LOUA que en gran medida reproduce el RPU 1978 que también se aplicaba en Andalucía, en aquello que no se opusiera a la LOUA.

El Tribunal Supremo para apreciar el carácter sustancial de las alteraciones producidas en el proceso de aprobación de un Plan,

recurrió, por analogía, al mismo criterio jurisprudencialmente asentado para diferenciar en qué casos una innovación de plan es una modificación y en qué casos constituye una revisión del planeamiento.

Del análisis jurisprudencial de las últimas tres décadas se deducen los siguientes criterios que incorpora la doctrina jurisprudencial asentada en esta materia:

1º. Criterio restrictivo en la apreciación de la sustancialidad, por suponer un concepto jurídico indeterminado que requiere actividad probatoria.

La STS de 5-6-1995 (RJ 1995, 4941) expresa que la «sustancialidad de tales modificaciones ha de ser interpretada restrictivamente, de tal modo que la repetición de la información pública en la tramitación de un Plan habrá de tener lugar cuando las modificaciones introducidas supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren por tanto de una manera esencial, o al menos, importante, las líneas y criterios básicos del Plan y su propia estructura y por ello, no será precisa una nueva información pública cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan y no quede afectado el modelo territorial dibujado en el mismo».

Esta doctrina se consolida con la STS de 3 de julio de 1995 (RJ 1995, 5848), al expresar que «conforme a reiterada doctrina de esta Sala contenida, entre otras muchas, en las sentencias de 15 (...) y 16 de diciembre de 1993 (...) y 27 (...) y 28 de febrero de 1995 (...), en relación con los artículos 41 de la Ley del Suelo (...) y 132.3 del Reglamento de Planeamiento hay que tener presente que la expresión modificación sustancial entraña un concepto jurídico indeterminado que hay que entender y precisar en el sentido de que los cambios introducidos, ya en la aprobación provisional, ya en la definitiva, supongan una alteración del modelo de planeamiento elegido y aprobado que lo hagan aparecer como distinto o diferente en tal grado que pueda estimarse como un nuevo planeamiento y precisamente la indeterminación de ese concepto jurídico requiere una actividad probatoria dirigida con eficacia concreta a la clasificación de la naturaleza de las modificaciones, por lo que ha de ser interpretado restrictivamente por economía procedimental en la elaboración de los Planes, ya que nunca habrá de acudir a una nueva información pública cuando las modificaciones se refieran a aspectos concretos del Plan y no quede afectado, por tanto, el modelo territorial dibujado en el mismo en el ejercicio del "ius variandi" de la Administración. Discrecionalidad que, aunque vinculada al interés público y sometida a limitaciones hace difícil el éxito de los recursos contra la aprobación definitiva de los Planes».

2º. Tienen la consideración de modificaciones sustanciales las que alteran de forma esencial las líneas básicas del plan o la estructura propia del mismo, haciéndolo otro plan (con un modelo distinto) y no sólo cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos y puntuales del plan sin afectar al modelo territorial.

Así la STS de 23-3-1993 (RJ 1993, 2524) manifiesta que la «repetición del trámite de información pública(...), la dispone el Reglamento de planeamiento en dos distintas ocasiones, una, art. 130, antes de proceder a la aprobación provisional y, otra, art. 132.3.b), con anterioridad a la definitiva, mas en ambos casos, siempre que con motivo de estas aprobaciones hayan de introducirse en el Plan, bien respecto de la aprobación inicial, bien de la provisional, modificaciones que sean sustanciales, entendiéndose este concepto en el sentido de que los cambios supongan una alteración del modelo de planeamiento elegido y aprobado inicial o provisionalmente, al extremo de hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios».

De igual modo, la STS 20-12-2002 confirma la doctrina "que ha declarado que «modificaciones sustanciales» que imponen una nueva información pública son los cambios que suponen una alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto y no sólo diferente en aspectos puntuales y accesorios (sentencia de 8 de mayo de 1996 [...]), de tal modo que las modificaciones, por importantes que sean, que no afecten al modelo territorial diseñado tras la aprobación provisional no deben considerarse como sustanciales (...)"

La STS 06-01-2003 (Recurso de casación 6193/2000) y la STS 06-10-2003, reiteran que: "ese concepto de modificaciones sustanciales, puede ser concretado a modo de resumen en las sentencias de esta Sala de 27 de febrero y 23 de abril de 1996, en las que se entiende que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no quede afectado el modelo territorial dibujado".

De igual modo, la STS de 21 de junio de 2013 recuerda la doctrina asentada, invocando la STS de 7 de julio de 2011, señalando que: "...los cambios introducidos durante la tramitación han de suponer la alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y

accesorios, que constituya una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, o un nuevo esquema que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, pero no, como aquí ocurría, cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del plan y no quede afectado el modelo territorial dibujado en él.”.

La STS de 27 de febrero de 2014 (RC 5116/2011) acogió el extracto que de la jurisprudencia del Supremo realizó la STSCM de 26 de julio de 2011: "Llegados a este punto, resta determinar si las modificaciones realizadas son sustanciales a los efectos de un nuevo trámite de información pública (...), para lo cual debemos atender a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, respecto el concepto de modificación sustancial, (...) ha señalado en sentencia de 11 de mayo de 2009, recurso 4814/2006 (...) que: "Partiendo de lo anterior, la fundamentación jurídica de la sentencia impugnada no contradice la jurisprudencia de esta Sala interpretativa del artículo 130 RPU -de contenido análogo al artículo 52.5 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo y de Castilla y León-. Así, hemos señalado, (...), que, conforme a lo dispuesto en dicho precepto, en la tramitación de los Planes urbanísticos debe reiterarse la fase de información pública siempre que tras su aprobación inicial se modifique su ordenación de una manera sustancial, entendiéndose por tal la alteración global del Plan, en sus aspectos esenciales, afectándose a sus elementos estructurales y, como consecuencia de ello, al propio modelo de Planeamiento elegido".

En ese mismo sentido vuelve la STS de 2-02- 2016 a ratificar que debe practicarse un trámite de información pública en el caso de alteraciones en el planeamiento urbanístico, en el curso de tramitación de planes territoriales, cuando se modifican de manera esencial las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura, quedando por ello afectado el modelo territorial dibujado en el mismo (FJ 4º).

3º. La sustancialidad ha de contemplarse desde la perspectiva de examinar el Plan de forma global; y que no puede estarse a las eventuales repercusiones que tenga sobre los particulares sino al grado de afección sobre el modelo territorial adoptado.

La STS 3-02-2016 (Recurso de casación 2345/2014) aclara: "Pero a la hora de determinar el carácter sustancial de las alteraciones efectuadas por el plan y, por tanto también, la procedencia de practicar una nueva información pública (en cuanto que la precedente pasa a tener un carácter meramente formal), no es a sus eventuales repercusiones sobre los particulares a lo que hay que estar, sino a su grado de afección sobre el modelo territorial escogido inicialmente por

el plan, (...), esto es, se producen tales alteraciones sustanciales cuando se modifican de manera esencial las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura, quedando por ello afectado el modelo territorial dibujado en el mismo, de tal modo que parezca un plan nuevo."

La STS de 26-09-2016 manifiesta" (...) que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no queda afectado el modelo territorial. La modificación sustancial implica una modificación del modelo territorial concebido por el Plan y dicha modificación ha de valorarse desde una perspectiva global".

La STS 17-02-2017 (623/2017) recuerda que la STSCM de 26 de julio de 2011 recoge las sentencias del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2003 (...) y 24 de abril de 2009 (...), y añade: "Ciertamente, (...), el concepto de modificación "sustancial" es un concepto jurídico indeterminado que ha de acotarse en cada supuesto concreto. Debiendo entender por variación sustancial del planeamiento aquélla que implica una modificación sustancial del modelo territorial concebido por el Plan. La modificación "sustancial" ha de contemplarse, desde la perspectiva que suministra examinar el Plan en su conjunto. Ello comporta, por regla general, que las modificaciones concretas y específicas del planeamiento, por muy importantes y "sustanciales" que resulten para los propietarios de los terrenos afectados, son irrelevantes desde la perspectiva del Plan, considerado en su conjunto (STS 12 de febrero de 1996 recurso de casación 5736 /1991)

4º. Criterio de proporcionalidad: ha de valorarse la entidad y naturaleza de los cambios y su incidencia conjunta en el modelo territorial inicialmente aprobado para comprobar si hace reformular este.

La STS de 11 de noviembre de 2004 (RC 2504/2002) ha declarado que "... hemos tomado en consideración el principio de proporcionalidad atendiendo al carácter cuantitativo y cualitativo de las modificaciones introducidas en el planeamiento, señalando al respecto que "Como antes hemos expresado la sentencia de instancia llega a la conclusión de la existencia de una modificación sustancial (acreedora

de un nuevo trámite de información pública) con base en dos afirmaciones: a) La "entidad" de la proporción de incremento de suelo urbanizable entre la aprobación inicial y la definitiva. b) La "naturaleza" de los cambios introducidos en el suelo urbano."

De esta forma, el Tribunal Supremo ha entendido que los cambios de clasificación aislados o de alcance limitado no suponen una alteración sustancial, sino que sólo la alteración de los criterios de clasificación supone un cambio de modelo.

La STS de 7 de abril de 1999 declara que: «la nueva información pública sólo tendrá lugar cuando las modificaciones introducidas supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren, por tanto, de una manera esencial las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura, quedando por ello afectado de igual manera el modelo territorial dibujado en el mismo (...), sin que el mero hecho de que se altere la superficie afectada implique una modificación sustancial, que sólo tendrá lugar cuando dada la superficie afectada o su intensa relevancia dentro de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, venga a alterar seriamente el modelo territorial elegido (sentencia de 11 de octubre de 1995 [RJ 1995, 7510] y 23 de junio de 1994 [RJ 1994, 5339])».

Y la STS 14-10-2014 (Recurso 2166/2012) declara : "(...) sólo procede nueva información pública cuando la modificación introducida tiene carácter sustancial por implicar una alteración fundamental del modelo territorial elegido o por modificar las líneas o criterios básicos del Plan y de su propia estructura, o bien por resultar distinto y diferente (...), pero, en el caso enjuiciado, el cambio de clasificación del suelo (de urbano a rústico de protección forestal) afecta a un ámbito espacial tan limitado que, como apunta la sentencia recurrida, no entraña el cambio exigible para calificarlo de modificación sustancial y, por consiguiente, no requiere nueva información pública, y, en consecuencia, no debe ser declarado el Plan General nulo de pleno derecho".

Igualmente ha considerado el TS que la modificación de un terreno inicialmente propuesto como urbanizable para ser considerado, posteriormente, como suelo rústico, no supone alteración del modelo adoptado:

La STS 17-02-2017: "(...), resulta relevante por su calificación de las modificaciones realizadas como sustanciales, la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de marzo de 2010 (...). donde refiere que: "Es clásica y tradicional la interpretación que la jurisprudencia de este Tribunal Supremo viene realizando del expresado concepto de

"modificación substancial", señalando, (...) que los expresados trámites de nueva información pública y audiencia "únicamente es exigida cuando las modificaciones a introducir en la aprobación provisional supongan un cambio sustancial en los criterios y soluciones inicialmente aprobados, sustancialidad que ha de entenderse en el sentido de que los cambios supongan una alteración del modelo de planeamiento elegido y aprobado inicialmente, al extremo de hacerlo distinto y no diferente en aspectos puntuales y accesorios, y a esto no llega el que una determinada superficie de suelo, clasificada inicialmente como suelo urbanizable, sea después objeto de clasificación como suelo no urbanizable, puesto que con ello el modelo de planeamiento permanece intangible; y por otra parte, en la clasificación del suelo como urbanizable o no urbanizable, al contrario que en lo que se refiere al suelo urbano, en que ha de partirse de la situación existente y que debe respetarse, goza el planificador de una potestad discrecional, dependiendo de su voluntad y del modelo territorial que desee obtener, señalar qué terrenos hayan de urbanizarse en el futuro y cuáles hayan de preservarse de toda urbanización, no cabiendo por ello combatir su criterio más que con la prueba de una desviación de poder o de una irracionalidad o arbitrariedad de la solución adoptada, extremos estos que no han sido acreditados por la recurrente ...".

En el caso, enjuiciado en esta STS 17-02-2017 en el que se producía un aumento del suelo urbanizable y una alteración del suelo urbano y el rural y otros, se llegó a la siguiente conclusión de que no eran expresivas de un cambio generalizado:

" pues ni el incremento de suelo urbanizable que se cita, ni el aumento del suelo rural, ni las alteraciones en la delimitación y categorización del suelo urbano, de una parte, ni la introducción del denominado "Planeamiento incorporado" ---procedente del planeamiento anterior---, ni los cambios en la estrategia en el Estudio Económico Financiero, por otra, pueden tener, ni cuantitativa ni cualitativamente, entidad suficiente para elevar tales modificaciones a la categoría de sustanciales, bien los examinemos de forma individual, o colectiva. Lo más significativo es que de su examen no se detecta un cambio ni en las líneas y criterios básicos contenidos en el texto inicialmente aprobado del Plan General de Ordenación Urbana, ni, tampoco, de la estructura del mismo; y, desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, el ámbito de tales modificaciones, en el contexto de todo el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana, en modo alguno pueden ser expresivas de un cambio generalizado, sino, más bien puntual."

Igualmente, la STS 21-05-1998 considera que la alteración de las áreas de reparto no implica una redefinición del modelo de ordenación urbanística.

5º. Cuando el cambio sea derivado de la emisión de un informe sectorial preceptivo y vinculante, el análisis del carácter de sustancialidad se relativiza.

Según la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 2018 (recurso 978/2017) el nuevo trámite de alegaciones no resulta preceptivo cuando el órgano que debe aprobar el instrumento está obligado a resolver conforme al órgano que emite el informe preceptivo y vinculante. Así, esta STS señala:

"(...) a razón por la que la jurisprudencia de esta sala ha considerado procedente un nuevo trámite de audiencia cuando se incorporan modificaciones relevantes al proyecto sometido a consulta es dar ocasión a los afectados para que formulen las alegaciones ante el órgano que ostenta la capacidad de decisión. Sucede, no obstante, que en aquellos supuestos -muy escasos- en los que los informes tienen el carácter de preceptivo y vinculante, implica que el órgano formalmente competente para la aprobación del proyecto, no ostenta competencia para alterar o modificar el proyecto dictaminado, esto es, se encuentra vinculado o supeditado a lo que indique el órgano consultivo, aquí, Puertos del Estado. Y es que, en efecto, los informes vinculantes obligan al órgano que lo solicita a resolver de acuerdo con el criterio expresado por el órgano consultivo, sin poder desvincularse de su opinión. Con independencia de la naturaleza de los informes vinculantes- si son declaraciones de juicio o de voluntad- es lo cierto que su eficacia vinculante constituye lo que se ha considerado como un desplazamiento de la competencia decisoria. Es la propia ley la que contempla que un órgano mantenga formalmente la facultad de dictar la resolución final, si bien, materialmente la decisión se transfiere o se retiene por otra (STS 12 de marzo de 1990), de modo que el órgano decisor está obligado a resolver con arreglo a la opinión del órgano consultivo, que es quien determina el contenido de la decisión.

(...) Por razón de esta vinculación, que implica que la Autoridad Portuaria ha de sujetarse a lo dictaminado por Puertos del Estado, la apertura de un nuevo trámite de audiencia sobre las alteraciones incorporadas carece de cualquier funcionalidad, pues las nuevas alegaciones que los interesados pudieran realizar sobre las modificaciones incluidas no podrían ser acogidas ni tomadas en consideración por el órgano al que compete la aprobación del proyecto, deviniendo este segundo trámite de audiencia inútil y estéril, pues en nada podría variar el texto secundado por Puertos del Estado".

Por tanto, según esta sentencia, si el cambio es consecuencia de la emisión de un informe vinculante no es necesaria la nueva información al público, con independencia de que sea sustancial.

No obstante, teniendo presente el conjunto de la doctrina jurisprudencial antes referida, en aquellos concretos supuestos en los que efectivamente el informe sectorial vinculante requiera una reconsideración generalizada de las soluciones de planeamiento, de modo que el plan reformado incorpore un modelo distinto al inicial, deberá concluirse en la necesidad de un nuevo trámite de información pública. Pero si el informe sectorial no exige esa reconsideración generalizada, la subsanación requerida para cumplir el informe sectorial no exigirá nueva información pública.

2. LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

La justificación de las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional, divididas en el cumplimiento de informes sectoriales, informes técnicos municipales y correcciones de erratas se han ido detallando a lo largo de todo este documento de anexo de cumplimiento. Se documentan a continuación los cambios introducidos, señalando el documento del Plan en el que se incluyen:

Memoria de Información.

Se introduce un texto preliminar expresivo de la incidencia de la aprobación de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Se ajusta la redacción de la página 18 y el índice para señalar el proceso de participación ciudadana desde la aprobación provisional.

Se ajustan los créditos habida cuenta de los cambios de la corporación municipal y de algunos técnicos desde la aprobación provisional.

Se ajustan las páginas 101 y 232 para dar cumplimiento a las observaciones de los informes técnicos municipales.

Se ajusta la página 233 para dar cumplimiento a informes sectoriales.

Memoria de Ordenación

Se ajustan las páginas 41,43,44,60-64,75,92,110 y 217 como consecuencia del cumplimiento de las observaciones de los informes

técnicos municipales.

Se ajustan las páginas 80 y 81 para dar cumplimiento a informes sectoriales.

Planos de Información

Se añade un plano de información sobre caminos rurales inventariados delimitados por los servicios técnicos municipales.

Planos de Ordenación

Se ajustan los planos de ordenación estructural, completa y sectoriales, para dar cumplimiento a las observaciones señaladas en cada uno de los informes sectoriales y de los servicios técnicos municipales, detallándose el presente documento. También se ajusta la cartografía base, actualizando la cartografía catastral a la última disponible por la dirección General de Catastro y depurando errores de la misma, etiquetado y/o representación.

Catálogo

Se ajustan las páginas 32, 55 y 91 como consecuencia de dar cumplimiento a los informes técnicos municipales, así como el plano de catálogo, tal como se ha justificado en el presente documento.

Normas

Se ajusta la redacción de los artículos, 1.1.8., 1.1.9., 1.2.4., 2.3.6., 2.3.8., 2.5.4., 4.1.9., 4.2.8., 5.1.2., 5.2.2., 6.1.5., 6.1.6., 6.3.1., 6.4.4., 6.6.2., 6.6.3., 6.6.4., 6.8.5., 6.8.16., 6.8.17., 7.5.15., 7.7.5., 8.1.3., 8.1.5., 8.2.2., 8.2.3., 8.4.2., 8.4.6., 8.4.7., 8.4.9., 8.4.10., 9.2.9., 10.2.5., 10.3.12., 11.3.6., 11.5.4., 11.5.5., 11.5.7., 11.6.1., 11.6.7., 11.10.2., 12.1.7., 13.1.5., 13.2.2., 13.2.3., 13.2.4., 13.2.5., 13.2.6., 13.3.3., 13.3.4., 13.3.10., 13.3.11., 13.3.12., 13.3.14., 13.3.15., 13.4.6., 13.4.7., 13.5.2., 13.5.3., 13.5.5., 13.9.2., así como las fichas de los ámbitos ARI-T-02, ARI-TE-VE-02, SUO-T-RES-01, SUS-TUR-02 y SUS-TUR-0 y se incluyen nuevas disposiciones derogatorias, final y transitorias; todo ello como consecuencia de dar cumplimiento a los informes sectoriales y de los servicios técnicos municipales, así como la corrección de simples erratas materiales.

Epítome y Resumen Ejecutivo

Se ajusta la página 27 del Epítome y 1 del Resumen Ejecutivo para dar congruencia con el resto de la documentación del Plan una vez realizados los ajustes, incluyendo la referencia al TRLS2015 en lugar de la LS2008.

Anexo de Cumplimiento

Se elabora el presente documento, en el que se detalla y justifica el cumplimiento de las observaciones emitidas por los distintos informes al plan así como los ajustes de simples errores en cada apartado y documento integrante del Nuevo Plan General.

3. CONCLUSIONES SOBRE EL ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA RESPECTO AL ELABORADO EN LA FASE ANTERIOR DE APROBACIÓN PROVISIONAL QUE FUE OBJETO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Como se ha explicitado en el apartado 3.1, el presente Plan General de Ordenación Urbana de Vejer se encuentra sometido al régimen establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 diciembre (LISTA) y desarrollado en la Disposición transitoria quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de la Ley 7/2021) que establece que "Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma".

En consecuencia, el presente Plan General de Ordenación Urbana de Vejer se ajusta en materia de contenidos, procedimiento y competencia al régimen previsto en la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), porque al momento de entrada en vigor de la LISTA, el procedimiento de aprobación del PGOU tenía no solo realizada la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental estratégica sino, incluso, con el Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental competente, y la Declaración Ambiental Estratégica.

Por, ello el análisis de alcance de las modificaciones que incorpora el presente documento del Plan General de Ordenación Urbana de Vejer elaborado para la fase de Aprobación Definitiva respecto al anterior documento elaborado para la fase de aprobación provisional (que fue objeto de información pública) es necesario

realizarlo de conformidad con la regulación que se contienen en el artículo 32.1.3º de la LOUA que fue estudiado en el apartado 3.1 de esta Memoria de Cumplimiento.

Como se ha expresado el grueso de modificaciones incorporadas tienen como motivación el dar cumplimiento a los informes sectoriales emitidos en el trámite de información pública o bien a informes internos de los servicios técnicos municipales.

En lo que concierne al primer grupo, las subsanaciones exigidas para dar cumplimiento a los informes sectoriales no inciden en los contenidos de ordenación estructural o simplemente tienen una incidencia menor relacionada con la incorporación a las normas del PGOU disposiciones ya establecidas en legislaciones sectoriales que los organismos ya considerado conveniente que queden reproducidas en las normas del PGOU.

Debe recordarse la doctrina jurisprudencial de que si el cambio es consecuencia de la emisión de un informe vinculante no es necesaria la nueva información al público, con independencia de que sea sustancial.

En cualquier caso, como se ha expresado las exigencias de subsanación de los informes sectoriales no suponen alteración sustancial de la ordenación estructural, de modo que el modelo urbanístico sigue siendo el mismo que el contenido en el anterior documento elaborado para la fase de aprobación provisional que fue sometido al trámite de información pública.

Así, de forma sintética, la principal incidencia de los informes sectoriales es la siguiente:

- Consecuencia del Informe de Defensa se incorpora la línea de la zona de seguridad de la propiedad militar Asentamiento de Buenavista (planos de ordenación estructural O.01 y O.03) que no supone alteración de clasificación ni categorización.
- El Informe de Industria, Energía y Minas únicamente incide en la inclusión en la normativa del PGOU la referencia a normativa sectorial de minas y energía eléctrica, que son disposiciones aplicables en todo caso. Igualmente, la delimitación en planos de ordenación de las servidumbres eléctricas no supone ninguna alteración de calificación, y sin que suponga alteración del régimen jurídico porque las limitaciones de estas servidumbres son aplicables aun cuando no vengán grafadas en plano.

- La incidencia del informe de la Consejería de Cultura únicamente requiere un ajuste de los artículos 6.6.2 en su apartado 1 y el 11.7.6 en su apartado 2.3 para identificar correctamente la denominación de las diferentes tipos de establecimientos de alojamientos turísticos. Sin que ello, suponga alteración del uso global turístico.
 - El cumplimiento del Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda no ha supuesto alteraciones sustantivas, y menos en elementos de la ordenación estructural: en la medida que el último documento del PGOU sometido a información pública ya se tuvo presente el informe de 2018 y se suprimió la propuesta de conexión entre las carreteras A-2230 y A-314 y el carril-bici de la A-2231. Igualmente, la incorporación en la normativa de las referencias a la legislación de carreteras de Andalucía y la delimitación en planos de las servidumbres del dominio público y zonas de afección no suponen alteración de la clasificación y calificación otorgada a los terrenos.
 - El informe de la Dirección General de Comercio únicamente requiere que se establezca como determinación pormenorizada preceptiva en la ficha urbanística del sector SUS-IND-01 La Pista, de forma expresa, la exclusión de la implantación de grandes superficies minoristas. Por tanto, no afecta a determinaciones de ordenación estructural.
 - Las subsanaciones requeridas del Informe del Departamento de Vías Pecuarias, sólo afectan a la corrección precisa de la delimitación de un descansadero, se clarifica que las propuestas del Plan son alteración de vías pecuarias son precisamente propuestas de tramos de vías desafectables (lo que estaba implícita ya en la Memoria del Anexo de Vías Pecuarias; finalmente la corrección en detalle del artículo de vías pecuarias para recoger expresamente la normativa autonómica vigente, no supone alteración sustantiva
 - La incidencia de la subsanación de las deficiencias expresadas en el informe del Servicio del Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial) de 22 de enero de 2019 no han requerido cambios en la clasificación, uso global y otras determinaciones estructurales del Plan. Igualmente, se ha justificado la suficiencia de recursos hídricos. Igualmente, se incorpora el informe del consorcio de aguas donde se certifica la disponibilidad de los recursos de saneamiento. Además, ya se incluyó en la anterior fase en la Memoria de Ordenación un
- Estudio Económico Financiero en el que se detallan los costes derivados de las actuaciones de transformación propuestas, entre las que se encuentran las relacionadas con el ciclo del agua.
- El cumplimiento del informe de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre del MAPAMA se sustancia en el señalamiento en todos los planos de los deslindes, así como la identificación de los accesos públicos y gratuitos al mar fuera del dominio público cada 500 y 200 m. para tráfico rodado y peatones respectivamente; accesos que se plantean en terrenos públicos y, que en su mayoría, ya se han ejecutado. De otra parte, la incorporación de concretos párrafos de la legislación de costas en la normativa del Plan General no supone alteración de la clasificación y calificación de los terrenos.
 - El Informe de la Dirección General de Aviación no provoca la necesidad de alterar ordenación de ninguna de las actuaciones de transformación, en la medida que las Superficies de Limitación de Alturas que derivan de las Servidumbres Aeronáuticas se constata su cumplimiento sin requerir modificación de la zonificación, densidad e intensidad dado a los ámbitos afectados. El complemento de la normativa del PGOU con los requerimientos del Informe no suponen alteración del régimen jurídico, porque ese complemento deriva de la legislación aeronáutica que se aplica en todo caso. Por último, la incorporación de las acreditaciones solicitadas de ámbitos ya ejecutados no implica alteración alguna de la ordenación propuesta, que es la misma que la vigente.
 - El cumplimiento de los Informes emitidos por Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental al PGOU de Vejer de la Frontera sometido sólo implica tener que reflejar en los planos, a una escala adecuada, y en las Normas Urbanísticas, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, así como las limitaciones establecidas para dichas zonas en la Ley 37/2015 y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994). Igualmente, el informe requiere que se recojan en la normativa del PGOU disposiciones que vienen establecidas en la legislación de carreteras y que desde el punto de vista de los principios de buena regulación (técnica jurídica), resultarían innecesarias porque nada añade que una normativa urbanística transcriba el contenido de las leyes y reglamentos que son vinculantes.
- El cumplimiento de las prescripciones de la Declaración Ambiental Estratégica emitida con fecha de 17 de junio de 2020, no exige alteraciones sustanciales en la medida que concluye que el PGOU de Vejer es viable sin perjuicio de la necesidad de su adaptación a las consideraciones expresadas en la misma. En cualquier caso, el cumplimiento no implica cambios de clasificación ni calificación en los terrenos y una buena parte de las prescripciones son reproducciones de los informes emitidos por las Administraciones en el procedimiento con el mismo contenido de los analizados (informe vías pecuarias, costas, recursos hídricos).
 - Tampoco el ajuste de la delimitación de las Hazas de Suerte del Ayuntamiento de Barbate localizadas en el término municipal de Vejer no es sustantivo y no supone alteración de la clasificación.
- De otra parte, **las subsanaciones requeridas por los Servicios Técnicos** no suponen una alteración sustancial de las determinaciones estructurales, centrándose en aspectos de la ordenación detallada o bien en ajustes puntuales de la normativa para una mejor adecuación a las exigencias del POT de la Janda. Así, cabe indicar sobre las cuestiones más relevantes que se plantean en este apartado lo siguiente:
- Las subsanaciones requeridas por los Servicios Técnicos respecto a la ordenación detallada de concretas áreas de reforma interior no afectan a las determinaciones estructurales de las mismas.
 - Los ajustes en el sistema viario en determinados tramos del suelo urbano no consolidado no afectan a viarios de sistemas generales, por lo que no inciden en la ordenación estructural.
 - Los ajustes puntuales de catalogación no suponen alteración de los criterios adoptados ni los niveles asignados de protección. En este sentido se procede a la exclusión del Catálogo de inmueble destinado a equipamiento público que el Ayuntamiento ha autorizado su demolición para la mejora; por ello, ya al momento de la entrada en vigor, el inmueble no existirá y no es posible su protección.
 - La subsanación requerida por los servicios técnicos de la localización propuesta como indicativa de las EDAR de Naveros y Cantarranas, supone un ajuste en un esquema no vinculante.
 - El ajuste de la delimitación de las Hazas de Suerte del Común de Vecinos de Vejer y Barbate, no es significativo y no altera la clasificación de suelo.

- Finalmente, las correcciones puntuales en la normativa del suelo rústico no suponen cambios sustanciales en el régimen jurídico de las categorías de suelo y vienen exigidas para un mejor ajuste de las prescripciones del POT de la Janda.
- La inclusión del plano de información de caminos rurales no supone alteración de ordenación.
- La subsanación puntual de la calificación de viario de la entrada de la zona del instituto e instalaciones deportivas en Vejer Sur, es una pequeña corrección de la ordenación pormenorizada; al igual que la corrección de la calificación pormenorizada de la Oficina de Turismo ubicada en el Parque de los Remedios (sin perjuicio de que incluso manteniendo la calificación de zona verde, al igual que el resto del Parque de los Remedios, el reconocimiento de la instalación de la Oficina de Turismo sería compatible dada sus dimensiones en relación a la superficie del parque).
- La subsanación de la delimitación de la parcela de la Residencia Municipal de mayores Los Remedios sólo representa un pequeño ajuste técnico de un equipamiento ya existente.
- Igualmente, la redelimitación correcta de la parcela de la "Venta Pinto", sólo es un ajuste cartográfico de detalle de la delimitación de una concreta parcela.
- Las subsanaciones de las remisiones erróneas de unos preceptos a otros, es una mejora técnica de subsanación de simples errores que no supone alteración.
- Igualmente, las modificaciones puntuales de la regulación transitoria son exigencias para la correcta aplicación del contenido del PGOU en el marco de la nueva legislación urbanística andaluza y suponen la aplicación de las reglas de equivalencia y transitoriedad de la LISTA

Las modificaciones derivadas del informe de alegaciones no son relevantes limitándose por regla general a subsanaciones de errores, y ajustes de coherencia interna de la documentación integrante del Plan, sin incidencia en el modelo y sin representar cambios sustantivos en la ordenación estructural.

En consecuencia a la vista de las modificaciones incluidas en el documento que fue aprobado provisionalmente (y posteriormente sometido a información pública) y analizada su incidencia de

conformidad con la regulación establecida en el artículo 32.1.3º de la LOUA (de aplicación transitoria) se concluye que en este Documento elaborado para la fase de Aprobación Definitiva del PGOU de Vejer de la Frontera no se incorporan modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural ni tampoco las modificaciones alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes, al limitarse el nuevo documento elaborado a cumplimentar las observaciones requeridas en dichos informes.

DILIGENCIA. Documento de adecuación del PGOU a Informes Sectoriales y DAE según acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera de fecha 19 de enero de 2024. La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez, previa rúbrica de la Sra. Oficial Mayor, Mónica Salvago Enríquez..



TERRITORIO  CIUDAD

E N T R E D A	Registro General Ayuntamiento de Vejer de la Frontera	
	Registro Electrónico Común	2024008477E
	09/09/2024	Hora 08:57

**Informe de Cumplimiento del Informe de la Dirección General de Costas y del Mar al
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA**

1.- Objeto y antecedentes

La Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de la Costa y del Mar de la secretaria de Estado de Medio Ambiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico remite al Ayuntamiento de Vejer informe relativo al documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera (Cádiz), aprobado (para su adecuación a la Declaración Ambiental Estratégica y a los Informes sectoriales previamente emitidos) por el Pleno del Ayuntamiento en sección extraordinaria y urgente celebrada el día 19 de enero de 2024.

El informe recibido de la Dirección General de la Costa y del Mar realiza una serie de consideraciones (reiteraciones en algunos casos de cuestiones previamente tratadas en informes anteriores a este mismo documento) a la documentación remitida y concluye que en tanto no sean tenidas en cuenta la Dirección General no emitirá el informe favorable preceptivo y vinculante sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera y, por tanto, no podrá adoptarse acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la administración autonómica.

El objeto de este documento no es otro que el de detallar la medida y forma en la que se tendrán en cuenta las consideraciones emitidas por la Dirección General de Costas en el documento que finalmente sea sometido a aprobación definitiva. En este sentido, el presente documento formará parte del expediente que será remitido al órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General. debiéndose recoger todas estas consideraciones y cuantos considere la Demarcación de manera integral en el correspondiente texto refundido.

2.- Sobre el alcance de las consideraciones y su cumplimiento

2.1. Sobre el deslinde.

1ª Observación.

Se indica en el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar que *“La representación de la servidumbre de acceso al mar, queda grafiada en los Planos de Ordenación Completa (Serie O.07), distinguiendo entre rodado y peatonal, sin embargo, dichos accesos no se acotan, por lo que no es posible verificar el cumplimiento de las distancias reguladas en el artículo 28 de la Ley de Costas. Este aspecto deberá subsanarse.”*

Cumplimiento: Se ha procedido, como puede comprobarse en el anexo a este informe a la acotación de los accesos señalados. Se quiere dejar constancia al respecto que los planos, como no puede ser de otra manera, están escalados siendo posible realizar cualquier medición sobre los mismos.

2ª Observación. También se indica en el Informe de la Dirección General que, *“En los Planos Sectoriales (S.06 y S.09) deben ser representadas las líneas de ribera del mar, y las de servidumbre de tránsito y de protección”.*

DILIGENCIA: INFORME DE CUMPLIMIENTO para la DG DE COSTAS Y MAR ratificado por Pleno según acuerdo de 25.10.2024 para su incorporación al DOCUMENTO IX PGOU La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez, previa rúbrica de la Oficial Mayor, Mónica Salvago Enríquez.

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==			

Cumplimiento.- Se ha procedido a señalar en los planos sectoriales indicados las líneas señaladas, como puede comprobarse en el anexo a este informe.

2. Clasificación del suelo.

- **3ª Observación.** Se indica en el informe de la Dirección General que, “la clasificación del DPMT reflejada en el plano O.03 (SNUEP-LE_DPMT) es correcta; sin embargo la reflejada en el plano O.07, donde la parte final del río se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio público Hidráulico (SNUEP-LE_DPH), deberá subsanarse a efectos de no inducir a error, ya que son bienes de dominio público marítimo-terrestre las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas, así reflejado en el deslinde vigente.”

Cumplimiento.- Se ha ajustado el plano O.07 en el tramo señalado, la categorización del suelo no urbanizable, reconociendo su carácter de DPMT, como puede comprobarse en el anexo a este informe.

3. Usos propuestos.

- **4ª Observación.** Se señala en el informe de la Dirección General que, en relación a la servidumbre de tránsito, “*si bien en su mayor parte se encuentra incluida en terrenos de DPMT, se observa que existen zonas donde el tránsito quedaría interrumpido, por lo que tal como dispone el artículo 27 de la Ley de Costas deberá mantenerse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento.*”

Consideraciones a la observación. - Debe indicarse que el Nuevo Plan General no propone ningún nuevo uso, ni actuación urbanística en dominio público ni en zona de servidumbre, y clasifica los suelos afectos a esta protección como suelos no urbanizables de especial protección, reconociendo la línea de servidumbre de tránsito sin exención. La vinculación de los terrenos a la servidumbre de tránsito a los usos propios de esta servidumbre previstos en la Ley de Costas y la necesidad de que se encuentren expeditos queda recogida en la normativa urbanística del Nuevo Plan, en el artículo 8.4.7.5. Evidentemente el mantenimiento expedito de la servidumbre de tránsito en todo momento corresponde a la labor de control disciplinario de las Administraciones competentes.

- **5ª Observación.** Se indica en el informe que, con respecto a la servidumbre de protección: *a. clasificación Corredor Litoral: en las determinaciones particulares para cada una de las tres zonas (CL-01, CL-02 y CL-03), además de las edificaciones prohibidas conforme a lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas, deberá tenerse en cuenta que conforme a lo regulado en el art. 25.2. En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.*

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==		



Cumplimiento. Las precisiones indicadas en el Informe en sus aspectos más sustantivos quedaban incorporadas en el artículo 8.4.7 Protección del litoral y en el propio artículo 13.5.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Corredor Litoral (SNUEP-PTU-CL). de las normas urbanísticas informadas. No obstante, para una mayor seguridad se incluirá en el artículo 13.5.2. apartado 9 el contenido preciso de la observación que se hace en el informe, proponiéndose que dicho apartado quede con la siguiente redacción:

“9. En el artículo 8.4.7 de estas Normas se establecen previsiones sobre protección litoral y sobre los terrenos próximos al Dominio Público Marítimo-Terrestre, que también les serán de aplicación a estos terrenos en lo que corresponda. Las determinaciones particulares para cada una de las tres zonas (CL-01, CL-02 y CL-03), habrán de aplicarse teniendo presente las prohibiciones de usos, edificaciones y actividades indicadas en el apartado 1 del artículo 25 de la Ley 22/1988 de Costas así como la regulación del apartado 2 de este artículo 25. En consecuencia, con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.”

- **6ª Observación.** Se indica en el informe que, con respecto a la clasificación de Suelo no Urbanizable, “el Dominio Público Hidráulico (artículo 13.4.6), zona inundable (artículo 13.4.9), parque natural de la Breña y marismas de Barbate (artículo 13.4.2) y espacios libres serían a priori usos acordes con la normativa de Costas, quedando en todo caso sujetos a lo regulado en el artículo 25 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

c. zona de La Barca: solares vacantes localizados queda prohibido el uso residencial.

Cumplimiento.

Hay que precisar que esta observación no es una oposición a la regulación propuesta en el PGOU, sino que es comentario indicando que las clasificaciones y calificaciones propuestas en los citados terrenos son (a priori) usos acorde con la normativa de Costas, si bien se pretende que se ratifique que en todo caso, quedan sujetos a las prohibiciones del artículo 25 de la Ley de Costas.

Evidentemente en el régimen del parque natural, en el régimen del sistema de espacios libres y en el régimen del dominio público hidráulico quedan prohibidos los usos que están prohibidos en el artículo 25 de la Ley de Costas para la servidumbre de protección.

No obstante, para ratificar lo señalado en el informe de costas en la nueva redacción de los preceptos referidos en esta observación de las normas urbanísticas, se propone integrar la siguiente redacción:

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35	
Observaciones		Página	3/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==			

13.4.6.7 Los ámbitos del dominio público hidráulico y su servidumbre que, al tiempo se correspondan con la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, estarán sujetos igualmente al régimen del artículo 25 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

13.4.9.5. La zona inundable que, al tiempo se correspondan con la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, estará sujeta igualmente al régimen del artículo 25 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

13.4.2.4. Los terrenos del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate que, al tiempo se correspondan con la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, estarán sujetos igualmente al régimen del artículo 25 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

- **7ª Observación.** El informe de la Dirección General, indica sobre la zona de influencia que, “sigue sin aportarse la **justificación** de la media de edificabilidad regulada en el artículo 30 de la Ley de Costas. Asimismo, en cualquier clase de suelo se deberá **evitar la formación de pantallas** arquitectónicas o acumulación de volúmenes, aspecto recogido en el citado apartado de la Memoria de Ordenación y que deberá hacerse constar expresamente en las Fichas de los sectores correspondientes. Tal como dispone el artículo 30.1 a), en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever **reservas de suelo para aparcamientos** de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.”

Cumplimiento.

Como cuestión previa es preciso aclarar en cuanto a la justificación del artículo 30 de la Ley de Costas, que ya se indicó en el anexo de cumplimiento integrante de la documentación del Nuevo PGOU informado que NO SE PROPONEN NUEVOS SUELOS URBANIZABLES EN EL LITORAL, ya que el Nuevo PGOU de Vejer clasifica un suelo urbanizable NO SECTORIZADO en el litoral si bien se dispone el mismo fuera de la zona de influencia del litoral, es decir a más de 500 metros de la línea de Ribera, por lo que no está afectado por la disposición del artículo 30 de la Ley de Costas. De otro lado, el suelo urbanizable ORDENADO TRANSITORIO de Malcucaña, sector SUOT-T-TUR-01 Malcucaña, no es una propuesta del Nuevo Plan General, sino que constituye un suelo urbanizable en transformación urbanística correspondiente al desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes. Se trata de un suelo que dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 10 de mayo de 2007 (cuenta además con estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización pendiente de aprobación definitiva pero cuenta autorización ambiental unificada aprobada), y sobre el que el Nuevo PGOU no propone ninguna modificación, limitándose a trasladar la ordenación aprobada, con plena validez jurídica e incluso se indica en el artículo 8.4.7.11.1 donde se dispone que “En los ámbitos con ordenación pormenorizada

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==		



aprobada definitivamente en la Zona de Influencia del Litoral no se podrán alterar las determinaciones de su planeamiento de desarrollo si ello afectara a las limitaciones de densidad edificatoria impuestas en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, y el artículo 59 del Real Decreto 879/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas”.

Además, este sector desarrolla una previsión de las NNSS de Vejer incorporada mediante Modificación puntual de las citadas Normas Subsidiarias municipales que contó con el oportuno informe de la Administración de Costas a efectos del artículo 30 de la Ley de Costas.

En cualquier caso, se expone a continuación la justificación solicitada, que se deberá tener por incluida en la memoria de ordenación del texto refundido que deba elaborarse en el procedimiento de aprobación del PGOU:

“Cumplimiento de la limitación del artículo 30 de la Ley de Costas respecto a los sectores incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

Las densidades edificatorias de los diversos sectores de suelo urbanizable del PGOU son las siguientes:

Nombre	Superficie	Uso Global	I.Edif.	MAX EDIF
SECTORES DE USO RESIDENCIAL EN EL NÚCLEO PRINCIPAL				
SUOT-T-RES-01 (UE-01) BUENAVISTA	45.623	Residencial	0,76	34.533
SUS-RES-01 LA BODEGA	116.682	Residencial	0,45	53.079
SUS-RES-02 EL VALLE	141.111	Residencial	0,45	64.646
SECTORES DE USO INDUSTRIAL				
SUS-IND-01 LA PISTA	314.047	Industrial	0,5	157.024
SECTORES DE USO TURÍSTICO				
SUS-TUR-01 MONENMEDIO	350.481	Turístico	0,12	42.209
SUS-TUR-02 MONENMEDIO	490.886	Turístico	0,10	48.437
SUO-T-TUR-01 MALCUCANA	272.448	Turístico	0,15	40.867
	1.731.278		0,25	440.795

Como puede comprobarse la media de edificabilidad en los sectores de suelo urbanizable del Nuevo Plan General es de 0,25 m²/m²s, mientras que el sector de Malcucaña (único incluido en zona de influencia del litoral) tiene de edificabilidad máxima de 0,15 m²/m²s muy por debajo de dicha media.

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==		



Además, el sector SUO-T-TUR-01 MALCUCANÑA desarrolla una previsión de las NNSS de Vejer incorporada mediante Modificación puntual de las citadas Normas Subsidiarias municipales que contó con el oportuno informe de la Administración de Costas a efectos del artículo 30 de la Ley de Costas.

Este PGOU mantiene las condiciones urbanísticas del Plan Parcial aprobado de este sector conforme a la citada Modificación de las NNSS.

Además, se dispone en la normativa del Plan General una garantía de que las innovaciones que pudieran ser incorporadas en el futuro en todo caso han de respetar las limitaciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas para la Zona de Influencia del Litoral; en concreto se dispone que “en los ámbitos con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en la Zona de Influencia del Litoral no se podrán alterar las determinaciones de su planeamiento de desarrollo si ello afectara a las limitaciones de densidad edificatoria impuestas en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas, y el artículo 59 del Real Decreto 879/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas”.

Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de costas tal y como se solicita en el informe.

De otra parte, con respecto a la observación relativa a la formación de pantallas arquitectónicas, y demás observaciones realizadas, se propone incluir en la ficha de ordenación del sector SUO-T-TUR-01 MALCUCANÑA(único en el frente litoral con terrenos incluidos en la zona de influencia), así como en la actuación del ARI-T-01 PERI EL PALMAR también transitoria (y para la que el Nuevo PGOU no dispone ninguna alteración y asumiendo su ordenación aprobada vigente) el siguiente condicionante:

“Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, tal como dispone el artículo 30.1 a) de la Ley de Costas; igualmente, en el proyecto de urbanización de este ámbito, se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.”

4. Regulación normativa.

- **8ª Observación.** Se indica en el informe que en relación al 5.2.3. Memoria ordenación debe completarse con art. 44.6 LC y concordantes de su reglamento para red de saneamiento.

Cumplimiento. Se propone añadir un párrafo al final de este apartado, referente a la protección del litoral que disponga lo siguiente:

“Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirá los colectores paralelos.

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35	
Observaciones		Página	6/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==			

No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del párrafo anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos.

No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar ni de los primeros veinte metros de los terrenos colindantes (artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del apartado anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales pavimentados”.

- **9º Observación.** Sigue el informe de la Dirección General indicando que se deberá proceder a la corrección erratas en las referencias normativas ya que se ha repetido la errata de Ley 22/1998 en lugar de Ley 22/1988 de Costas, así como Real Decreto 876/2014 en lugar de Real Decreto 879/2014

Cumplimiento. Los simples errores materiales indicados pueden corregirse en cualquier momento; a tal fin, se procederá a su corrección en el correspondiente texto refundido de las Normas del PGOU que debe elaborarse tras la resolución del órgano competente para la aprobación del PGOU.

5. CATÁLOGO. El Plano C.01 de Inmuebles, elementos y yacimientos protegidos.

- **10ª Observación.** Se indica en el informe de la Dirección: que *no se grafían las líneas del deslinde por lo que no es posible valorar si determinados elementos catalogados se localizan en terrenos de DPMT o servidumbre de protección. Subsanar.*

Cumplimiento: Se aporta plano solicitado en el anexo a este informe de cumplimiento donde puede observarse la subsanación a este extremo.

- **11ª Observación.** Se indica en el Informe de la Dirección General que “aquéllos que se localicen en DPMT y Servidumbre de Protección, quedan sujetos a la DT cuarta LC, con independencia del régimen de protección establecido en el catálogo.”

Cumplimiento. Se trata de una cuestión ya subsanada en el documento informado. Efectivamente, el condicionante requerido ya se ha incorporado en la ficha de catálogo del documento informado en los inmuebles afectados por la zona de servidumbre o el DPMT: el bunker de El Palmar (ficha de catálogo N2-14), torre del Palmar (N1-01), Edificio de la Chanca (N3A-07) y Horno del Palmar (N3B-19).

12ª Observación. Se indica en el Informe de la Dirección General que “ aquéllos que se localicen en DPMT quedan sujetos al régimen de ocupación y su título habilitante”.

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==		



Cumplimiento. Este condicionante ya se ha incorporado en la ficha de los dos únicos inmuebles incluidos en el DPMT el bunker de El Palmar (ficha de catálogo N2-14 y torre del Palmar (N1-01).

13ª, Observación. Finalmente, el informe de la Dirección General indica que para los que se localicen en DPMT, el deber de conservación corresponderá a concesionario y, según la Dirección General subsidiariamente al Ayuntamiento de Vejer como promotor de la catalogación. Indicación expresa.

Cumplimiento. Este condicionante ya se ha incorporado en la ficha de los dos únicos inmuebles incluidos en el DPMT el bunker de El Palmar (ficha de catálogo N2-14 y torre del Palmar (N1-01).

6. Red de saneamiento

14ª Observaciones. En el informe de la Dirección General se realizan en este apartado las siguientes observaciones específicas:

- en los Planos S.06 y S.09, no es posible valorar su afección y sólo se grafía la línea de DPMT y la zona de influencia.
- para las redes e instalaciones existentes y propuestas, deberá acreditarse el título habilitante de ocupación DPMT o autorización;
- no resultarán vinculantes, quedando condicionadas al título de ocupación o autorización;
- quedan sujetas artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Cumplimiento. Como se ha expresado en los planos S.06 y S.09 se han representado las líneas de ribera del mar, y las de servidumbre de tránsito y de protección.

De otra parte, en relación con las redes existentes se presupone que el órgano gestor de las redes de saneamiento debe contar con los oportunos títulos de ocupación.

En relación con las nuevas redes de saneamiento propuestas, ninguna discurre por el DPMT y, en el caso, de que deban transcurrir por la zona de servidumbre de protección, ya se ha incorporado en la normativa que cualquier instalación deberá ajustarse al régimen del artículo 25 y si resultan admisibles con dicho régimen, en todo caso deberán contar con la oportuna autorización de la Administración de costas competente, por lo que el trazado propuesto indicado en planos de ordenación no resultará vinculante debiendo considerarse orientativo

7. Instrumentos de desarrollo que se deriven de la tramitación del Plan General.

15ª Observaciones. En el informe de la Dirección General se indica que “Los instrumentos de desarrollo que se deriven de la tramitación del Plan General deberán cumplir las determinaciones de la normativa de Costas, debiendo remitirse a este Centro Directivo, a través de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, tal y como se recoge en el artículo 8.4.7. de las Normas Urbanísticas.”

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35	
Observaciones		Página	8/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmhA==			

Cumplimiento. Es un recordatorio de la legislación vigente. Se propone dar traslado a ese párrafo en la memoria de ordenación, en el apartado 5.3 relativo a la protección del litoral.

En conclusión, con las concretas propuestas que se hacen en este Informe del Documento de PGOU, se procede a dar cumplimiento a las observaciones y consideraciones realizadas por la Dirección General de la Costa y del Mar en su Informe de 2024.

Además:

- El presente Informe deberá formar parte de la documentación a remitir al órgano competente para la resolución de aprobación definitiva.
- Las propuestas realizadas en este Informe para el cumplimiento de las citadas observaciones del Informe de la Dirección General de la Costa y del Mar deben quedar integradas en el documento del texto refundido del PGOU resultante de la resolución de aprobación definitiva.

ANEXO

Se dispone en el siguiente enlace de descarga en el que se incluyen la planimetría y fichas urbanísticas subsanadas:

<https://we.tl/t-8Fe0iNiWHX>

Firmado digitalmente
por 31599208Z
MANUEL ANGEL
GONZALEZ
TERRITORIO Y CIUDAD FUSTEGUERAS (R:
B11712015)
Fecha: 2024.09.06
14:26:32 +02'00'

Código Seguro De Verificación	utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio González Mellado	Firmado	09/09/2024 11:22:35	
Observaciones		Página	9/9	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/utkz6XxVo3lhUF3cAUmnhA==			