
PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA

BORRADOR DEL PLAN

PROMOTOR:

Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera

REDACTOR:

Fernando Vázquez Marín – Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	1/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==			

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Promotor y Autor del Encargo
- 1.2. Redactor
- 1.3. Objeto
- 1.4. Antecedentes

2. MEMORIA

- 2.1. Identificación y delimitación del ámbito
- 2.2. Clasificación y Categoría del suelo
- 2.3. Identificación de las parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y situación jurídica
- 2.4. Estructura de la propiedad
- 2.5. Infraestructuras viarias y de servicios existentes
- 2.6. Mejoras sobre infraestructuras existentes y propuesta de nuevos viarios y suministros de servicios básicos
- 2.7. Determinaciones de obra autorizable en las edificaciones existentes
- 2.8. Análisis de los riesgos de las edificaciones existentes, su impacto ambiental y territorial y las medidas para minimizarlos, adecuando ambiental y territorialmente la agrupación
- 2.9. Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento
- 2.10. Estudio Paisajístico del ámbito con las medidas adoptadas para minimizar su impacto y garantizar su integración
- 2.11. Plazos y programación temporal para la ejecución de las medidas y obras contempladas
- 2.12. Necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica
- 2.13. Necesidad de Valoración de Impacto en la Salud

3. RESUMEN EJECUTIVO

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD-VIABILIDAD ECONÓMICA

6. PLANOS

- 6.1. Planos de información
- 6.2. Planos de ordenación

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	2/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



1. INTRODUCCIÓN

1.1. PROMOTORES

Encarga el presente documento el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, con CIF.- P1103900EE y domicilio fiscal en Plaza de España, 1, Vejer de la Frontera (Cádiz), CP.- 11150.

1.2. REDACTOR

El presente documento se redacta por Fernando Vázquez Marín, arquitecto colegiado nº 4169, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y domicilio a efectos de notificaciones, en Edificio Centris, Planta BS- Módulo 9A, CP: 41940, Tomares, Sevilla.

1.3. OBJETO

La redacción del Plan Especial surge de la necesidad de dar respuesta a la situación urbanística y legal en la que se encuentra el núcleo de El Palmar, de Vejer de la Frontera.

Es por ello que el presente documento constituye el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares del Sector 7 de El Palmar, en desarrollo de las determinaciones del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, concretamente estipuladas en su Título II.

Por lo tanto, el objeto de este Plan Especial es detectar las agrupaciones irregulares y adoptar las medidas pertinentes para la ejecución de las infraestructuras comunes necesarias para la implantación de servicios básicos, que garanticen el cumplimiento de las mínimas condiciones exigibles respecto a seguridad, salubridad, higiene y mejora de la calidad ambiental del ámbito propuesto donde se ha desarrollado el asentamiento irregular detectado.

1.4. ANTECEDENTES

Debido a la tesitura que se viene desarrollando en El Palmar desde hace décadas, se formuló y realizó un Estudio Previo para el análisis de la aplicación del Decreto-Ley 3/2019, con objeto de sacar conclusiones al respecto de la viabilidad de la aprobación de Planes Especiales que reúnan los requisitos marcados en dicho decreto.

Tras realizar un análisis histórico, territorial, patrimonial, morfológico y urbanístico del ámbito de El Palmar, el Estudio Previo anteriormente citado definió unas zonas libres de afecciones sectoriales y urbanísticas en las que es posible desarrollar los Planes Especiales definidos en el Decreto Ley 3/2019.

En estas zonas, marcadas en el Plano O01 del Estudio Previo, están condicionadas por la densidad edificatoria y el número de parcelas sin construir existentes, pues como estipula el Artículo 15.4 del Decreto Ley, las parcelas no edificadas permanecerán sin edificación quedando exentas del pago de los costes de urbanización y, por ende, del acceso a las infraestructuras que se desarrollen en las determinaciones del presente documento.

Es por ello, que el Estudio Previo propone no uno, sino 16 Planes Especiales que atienden a las características concretas del ámbito, según sus cuestiones sociales, ambientales, sectoriales, económicas y edificatorias.

La propuesta de delimitar dieciséis Planes Especiales en el ámbito de El Palmar se justifica por la compleja situación física que presenta dicho núcleo, dado que se superponen afecciones territoriales y sectoriales, la configuración parcelaria que se estructura en forma de padrones perpendiculares a la costa, cuestiones socioeconómicas que están presentes y deben de tenerse

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

en cuenta a la hora de delimitar Planes Especiales que pueden ser viables, así como parcelas por las que no han transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En la siguiente imagen se exponen la delimitación dichos Planes Especiales propuestos y la superficie de cada uno, extraída del Plano O03 del Estudio Previo:

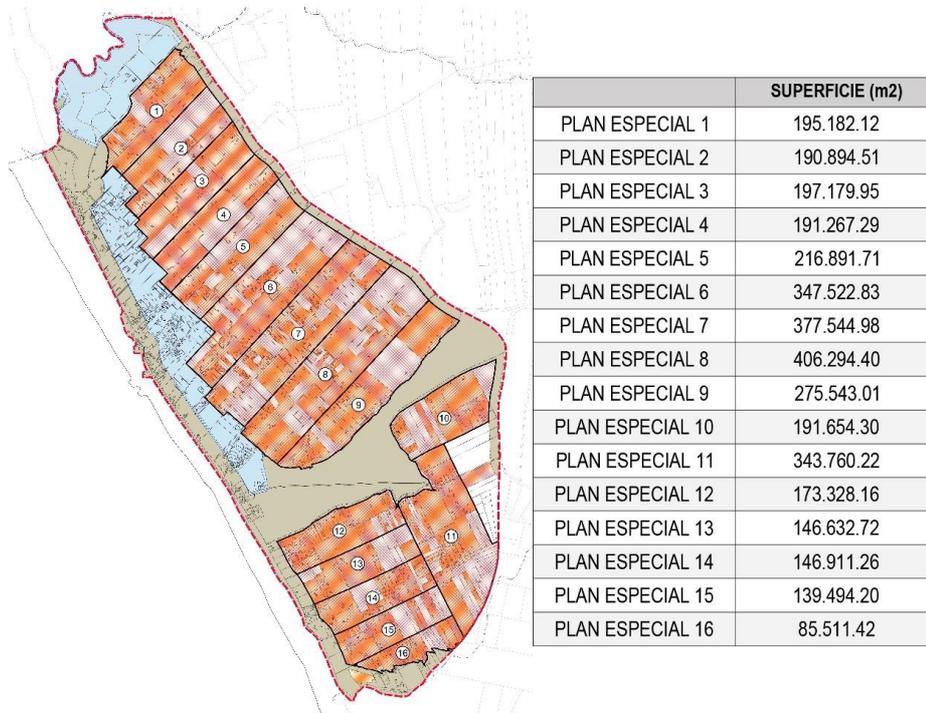


Imagen 1. Extracto del Plano O03. Propuesta para la delimitación de los Planes Especiales S/ DL 3/2019, del Estudio Previo.

El sector número 7 delimita el ámbito del presente documento, contando con una superficie según el Estudio Previo de 377.544,98 metros cuadrados.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

2. MEMORIA

2.1. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito delimitado en el presente documento enmarca el denominado como Sector 7 del "Estudio Previo para el análisis de la aplicación del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, en relación al ámbito de El Palmar (Vejer de la Frontera)".

A continuación, se expone una imagen extraída del Plano O03 del Estudio Previo y una ortofoto con la superposición de la delimitación del Sector en cuestión.

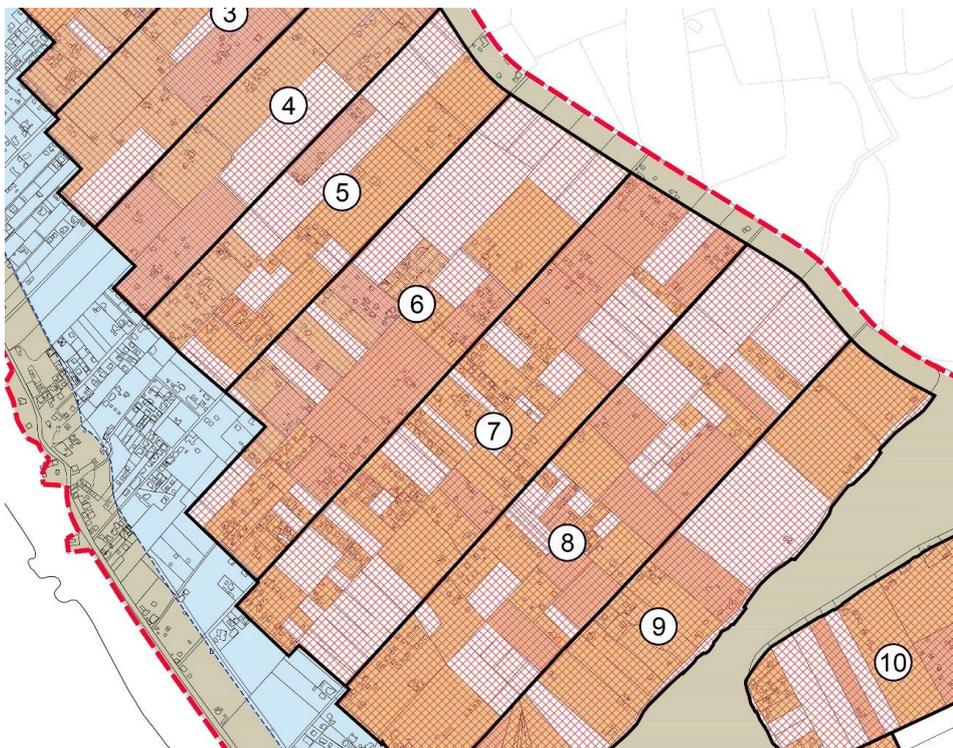


Imagen 2. Extracto del Plano O03. Propuesta para la delimitación de los Planes Especiales S/ DL 3/2019, del Estudio Previo.

Por lo tanto, el presente Plan Especial se desarrolla sobre terrenos situados en la zona central del núcleo de El Palmar de Vejer de la Frontera.

De forma aproximadamente rectangular y topografía descendente hacia la costa, es decir, de noreste a suroeste, el ámbito del Sector 7 cuenta con una superficie ajustada, tras reciente estudio topográfico, de **373.630,73 metros cuadrados (37,36 Ha)**, presentando los siguientes linderos:

- Al norte, con la línea teórica que delimita la Zona de No Afección / No Edificación como afección sectorial producida por la carretera A-2233.
- Al oeste, colindando con el denominado Sector 6, con el Camino de Guerrero.
- Al este, colindando con el denominado Sector 8, con el Camino del Camping.
- Al sur, con lindes a parcelas privadas, conformando el límite con los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias Municipales de Vejer de la Frontera como Suelo Urbano No Consolidado y con planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior, PERI-1.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	23/01/2025 09:57:41
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado			21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página			5/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==				





Imagen 3. Ámbito del Plan Especial del Sector 7 delimitado sobre ortofoto de Google Earth.

La delimitación de la zona de actuación del presente Plan Especial se basa en los criterios de identificación y delimitación fijados en el Artículo 11 del DL 3/2019. Es decir, la densidad edificatoria, como se ve en las imágenes y se desarrollará a lo largo del presente documento, permite garantizar la viabilidad de la actuación, así como la superficie del propio ámbito, que resulta sostenible para la implantación de las infraestructuras de los servicios básicos urbanos que aseguren los criterios mínimos de salubridad y habitabilidad, así como su adecuación ambiental.

Asimismo, aunque los servicios urbanos planteados en el presente Plan se ajustan al ámbito marcado en él, será con el desarrollo de los restantes sectores marcados en el Estudio Previo cuando el núcleo de El Palmar adquiera a todos los efectos las condiciones necesarias para garantizar su adecuación ambiental y la consolidación de las infraestructuras urbanas, conectadas a las ya existentes, algunas interiores pero mayoritariamente situadas bordeando el núcleo, como ya se abordó su análisis en el referido Estudio Previo realizado.

2.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

2.2.1. Planeamiento Municipal vigente y en tramitación

El planeamiento vigente que afecta al presente documento está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera, aprobado definitivamente el 30 de junio de 2000, Adaptadas Parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación 30 de diciembre de 2009.

Las determinaciones que plantea para el núcleo de El Palmar son las siguientes:

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	6/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

- Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1): Formado por los únicos suelos urbanos clasificados como no consolidados presentes en El Palmar.

- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): Dos piezas que abarcan la zona norte y central de El Palmar, están en condición de suelos urbanizables sectorizados, esto es, Malcucaña (SUS-6) y el SUS-5.

- Suelo No Urbanizable: es la clasificación más abundante en el ámbito, aunando varias categorías de este tipo de suelo en él, siendo la que mayor ocupa la del Régimen General, es decir, se clasifica el suelo como No Urbanizable Común por legislación urbanística, no por afecciones sectoriales o territoriales.

Una vez analizada la ordenación general propuesta para El Palmar, ajustándonos al ámbito del presente Plan Especial, en este hay suelos que forman parte del SUS-5 y otros que están clasificados como Suelo No Urbanizable Común, por lo tanto, es preceptiva su sectorización para desarrollar el presente documento como así lo ampara el Artículo 11.2 del DL 3/2019, puesto que el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-5 carece de ordenación detallada aprobada definitivamente.

Además del planeamiento en vigor, se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer, aprobado provisionalmente el 3 de septiembre de 2018.

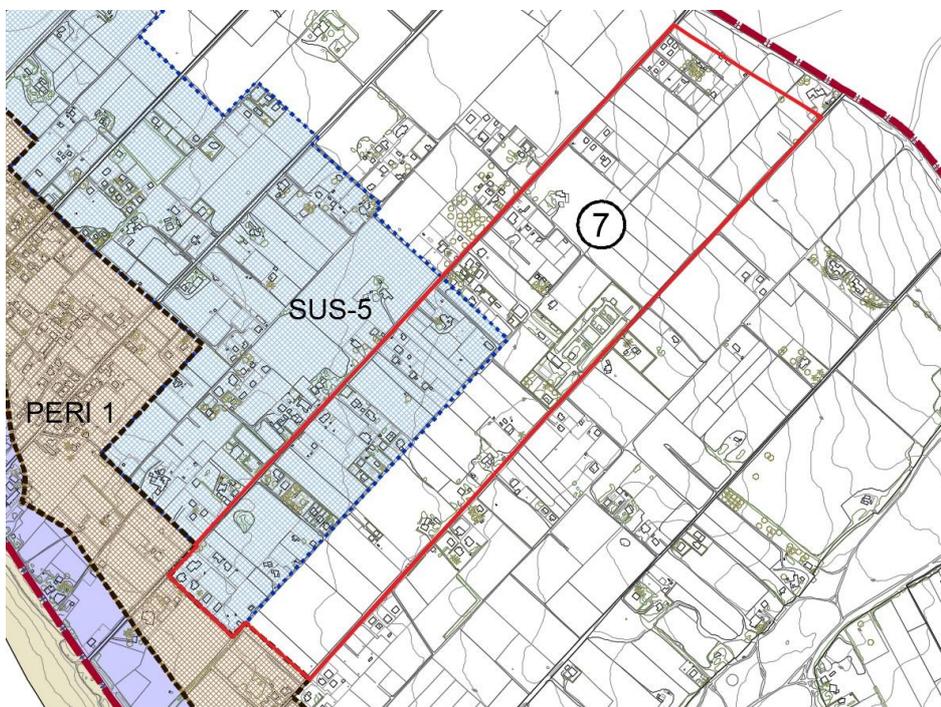


Imagen 4. Ámbito del Plan Especial del Sector 7 delimitado sobre la clasificación de los suelos según el planeamiento general vigente de Vejer de la Frontera, donde se observa en celeste los Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS-5), y Urbanos No Consolidados (PERI 1) en color pardo.

Dicho PGOU mantiene para los suelos afectados por el presente planeamiento la clasificación de Suelo No Urbanizable (De carácter rural o natural) y de Suelo Urbanizable, solo que en este caso le destina la categoría de No Sectorizado, dentro del SUNS-01-El Palmar.

Por lo tanto, el nuevo Plan General que se encuentra en tramitación no modificaría la posibilidad en cuestiones urbanísticas del ámbito propuesto para el Sector 7 de ser incluido dentro de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial pues no incorpora terrenos que tengan aprobada ordenación pormenorizada.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

2.2.2. Planeamiento Territorial

En cuanto al marco territorial, a Vejer de la Frontera y el núcleo de El Palmar le es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz), aprobado mediante el Decreto 358/2011, de 8 de noviembre.

El POT La Janda ordena entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable los terrenos pertenecientes a El Palmar, coincidiendo dichos ámbitos con lo propuesto por las Normas Subsidiarias. Asimismo, incluye en su clasificación como "Áreas Suburbanizadas con Incidencia Territorial" a toda la parte sur de El Palmar tras la Dehesa Comunal.

En cuanto al Sector 7, la afección territorial es la misma que la producida por el planeamiento general vigente de Vejer de la Frontera, por lo que permite de igual forma el desarrollo del Plan Especial que regula el citado DL 3/2019.

2.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES, CON INDICACIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y SITUACIÓN JURÍDICA

La configuración parcelaria de El Palmar evidencia una realidad histórica en un espacio transformado y antropizado por dos actuaciones que han marcado la estructura de la propiedad que ha llegado a nuestros días; la actividad originaria de este núcleo de población, la agricultura, y la actual, destinada más a residencias vacacionales y turísticas, ocupando el territorio permanentemente y usándose temporalmente de forma estacional.

De la primera se hereda la estructura de padrones, caminos longitudinales perpendiculares a la costa, que determinaba el modo de ocupación de las primeras parcelaciones que colonizaron agrariamente el territorio entre los años treinta y cuarenta del siglo pasado y que conllevaban edificaciones simples para aperos.

Posteriormente y de estos padrones originarios, se han ido trazando nuevos caminos para acceder a una nueva configuración de la propiedad ya destinada a usos no agrarios, loteando las primigenias parcelaciones para el cultivo en divisiones más pequeñas y asociadas a edificaciones para viviendas y/o fines turísticos irregulares.

Precisamente de esta segunda transformación del territorio, destinada a usos residenciales, ha marcado la estructura de la propiedad que llega a nuestros días, en el que se presenta parcelaciones de todo tipo y geometrías, surgidas sin licencia urbanística y por tanto sin supervisión técnica ni cumpliendo los mínimos estándares genéricos urbanísticos, pues hay multitud de fincas con poco frente de fachada y mucho fondo, por ejemplo, o las que si son de mayor superficie y geometría más regular pero cuentan con varias edificaciones construidas en ellas a modo de viviendas, evidenciando esto último especialmente la propiedad proindiviso de muchas de éstas.

Por lo tanto, excluyendo el suelo público que forman los caminos perpendiculares a la costa denominados como padrones, prácticamente el resto del ámbito es de titularidad privada, con contadas vías no adecentadas entre parcelaciones irregulares que conectan perpendicularmente estos padrones y que son también de dominio público, puesto que muchos otros caminos de entrada a las fincas son de propiedad privada.

Tras estudio topográfico del sector, se contabilizan 210 edificaciones residenciales, proporcionando por tanto una densidad edificatoria de 5,62 viv/Ha.

Fruto de esta transformación, ocupación y construcción ilegal del territorio surge la incoación por parte de la administración competente, es decir, el Ayuntamiento de Vejer, de numerosos expedientes de disciplina urbanística.

En el ámbito concreto de El Palmar en el que actúa el presente documento, esto es, el Sector 7, la morfología de la malla urbana sigue las pautas anteriormente marcadas, si bien especialmente

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

se concentra en la parte sur del sector, debido a la mayor cercanía con la costa y a los límites con el Suelo Urbano No Consolidado (PERI-1).

En este tramo es donde más se suceden las divisiones parcelarias con menor geometría formal, teniendo muchas de éstas incluso el acceso desde un camino interior a dichas parcelas que se constituiría como lo que podría ser una servidumbre de paso, debido al carácter longitudinal de gran fondo de este tipo de segregaciones no reguladas de fincas matrices.

Las parcelaciones y edificaciones con expedientes de disciplina incoados, así como aquellas sobre las que sí sea posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, no tendrán acceso a las redes de infraestructuras, tanto propuestas por el presente Plan como existentes, según queda establecido en el Artículo 11.3 del DL 3/2019.

Para poder adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, las edificaciones irregulares que hayan cometido alguna infracción urbanística deben de situarse en un plazo inferior a 6 años desde su completa terminación, según lo dispuesto en el Artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Por lo tanto, las edificaciones que puedan demostrar que están construidas y terminadas en un período superior a los 6 años desde la fecha de redacción del presente plan, podrán acogerse a las medidas y actuaciones contenidas en el presente Plan Especial, así como realizar las obras autorizables permitidas que se establezcan, previo reconocimiento de éstas edificaciones al régimen de asimilado a fuera de ordenación.

La mayoría de las edificaciones que se encuentran en el ámbito poseen un nivel de conservación y construcción básico, destinadas principalmente al uso residencial de segundas viviendas, o para uso turístico. Puesto que se han construido sin licencia urbanística y por ello sin el seguimiento técnico y jurídico que garantiza la tramitación ordinaria para construcciones de este tipo, carecen en su mayoría de las idóneas condiciones técnicas, de salubridad y habitabilidad, aumentándose con la imposibilidad de tener servicios urbanos a los que conectarse.

Al no haber infraestructuras urbanas, esto conlleva a acceder a dichos servicios básicos de forma autónoma, con gran impacto para el medio, puesto que por ejemplo las aguas residuales se evacúan a fosas sépticas, que carecen del debido seguimiento y limpieza al no estar reconocidas dichas edificaciones, o a extraer el agua de acuíferos mediante la multitud de pozos que se encuentran en el ámbito, como se observa en el estudio topográfico realizado, siendo no potable para su consumo doméstico.

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la siguiente tabla se muestra la estructura de la propiedad y del suelo de las parcelas y edificaciones presentes en el ámbito delimitado en este documento. Como se puede observar, las parcelas están identificadas con un número de finca que corresponde con el mostrado en el plano de Estructura de la Propiedad adjunto en la documentación gráfica. El número de orden identifica numéricamente a cada propietario, debido a la compleja situación que presenta El Palmar al poseer gran parte de las parcelas catastrales múltiples titulares.

Además, añadir las siguientes notas:

- * Nº de identificación de finca con superficie fuera del sector.
- ** Superficie catastral total de la finca que posee parte de ésta fuera del sector.
- *** Superficie catastral de la finca incluida dentro del ámbito del sector. Esta superficie es la que cuenta a efectos de cómputo de porcentajes de propiedad de cada finca respecto al sector.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	9/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

Nº Orden	Nº FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie Catastral (m2)	% SUPERFICIE	TITULAR CATASTRAL	% TITULARIDAD DE LA PARCELA
1	200 *	11039A033002000000RM	33.191 **	7,03%	MUÑOZ FERNANDEZ JOSEFA	16,66
2			GARCIA GONZALEZ ANTONIO		3,33	
3			VARGAS MATEO JOSE		3,33	
4			LOZANO MONTERO FRANCISCO		3,33	
5			LUNA CASTILLO ALFONSO		3,33	
6			MUÑOZ TRUJILLO MARIA JOSE		3,33	
7			MUÑOZ TRUJILLO FRANCISCO JAVIE		3,33	
8			MUÑOZ TRUJILLO MANUEL JESUS		3,33	
9			MUÑOZ TRUJILLO JUAN DAVID		3,33	
10			MUÑOZ TRUJILLO PATRICIA		3,33	
11			NICOLLET MAITHA MARIANNE ALINE		3,33	
12			ORTEGA JIMENEZ MANUEL		1,82	
13			SIERRA RAMIREZ FRANCISCO JAVIER		1,82	
14			MORENO DIEGO DIEGO		1,82	
15			MUÑOZ FERNANDEZ SALVADOR		16,66	
16			GOMEZ NAVARRO MARIA ANGELES		3,87	
18			MORATO CASTELLA VICENTE (HEREDEROS DE)		2,03	
19			FABREGAT ESLAVA BARBARA		1,84	
20			CASAL ANTUNEZ ANTONIO		1,82	
21			ROMAN MUÑOZ JOSE MARIA		1,82	
22			MORENO BENVENUTY JAIME		1,82	
23			FITO DUAREZ BRUNO		1,82	
24			JAPON MENDEZ MIGUEL ANGEL		1,82	
25			ARIAS VIVAS GERARDO		1,82	
26			GUTIERREZ MONTES JOSE ANTONIO		1,82	
27			JAPON MENDEZ JAIRO		1,82	
28			MORALES VILLALBA JUAN (HEREDEROS DE)		1,82	
29			RODRIGUEZ FITO FRANCISCO JAVIER		0,91	
30			RODRIGUEZ BRIONES JESUS		0,91	
31			ARIAS VIVAS RAFAEL		0,91	
32			CAÑAMERO GALBARRO JOSE MARIA		0,91	
33			201		11039A033002010000RO	15.421
34	MANZANARES MORILLO JOSE	5,96				
35	BASALLOTE DOMINGUEZ DOLORES	5,96				
36	DE LA HERRAN UNCETA BARRENECHEA ANA MARIA	3,16				
	HUERTAS ARANA ALFREDO	3,16				
37	FERNANDEZ DE LOS REYES CRISTINA MARIA	3,13				
38	CARRETERO IGLESIAS JORGE	3,13				
39	NAVARRETE REYES ANTONIO	3,00				
40	MANTE GARCIA PILAR	3,00				

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	10/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



41					MUÑOZ APARICIO ANTONIO JOAQUIN ROGELIO	3,00
42					PAVON SANCHEZ ROSA MARIA	3,00
43					MORILLO MANZANARES ANTONIO	3,00
44					MORENO REINA SEBASTIANA	3,00
45					TAMAYO VEGA ISMAEL	2,95
46					VIRUES GAVIRA DOLORES	2,95
					DE LA CRUZ SANCHEZ JUANA	2,93
					DE LA CRUZ SANCHEZ ELENA	2,93
47					GOMEZ ROMERO CLARA	1,70
48					GOMEZ DE LA CUESTA JUAN DIONISIO	1,70
49					MORON LEDRO JUAN IGNACIO	1,48
50					CHAVERO GARCIA MANUELA	1,48
51					GOMAR ROSADO ANTONIA	2,23
52					GOMAR FERNANDEZ ANA (HEREDEROS DE)	10,00
53					MARTIN VARGAS CAMELIA	1,66
54					SANCHEZ SANCHEZ ALICIA	0,83
55					RODRIGUEZ GAMERO RAUL	0,83
56					DIEGO CANTILLO JOSE (HEREDEROS DE)	10,00
57					DIEGO CANTILLO EMILIO (HEREDEROS DE)	10,00
58					DIEGO CANTILLO EUSEBIO	10,00
59					EN INVESTIGACION GERENCIA DEL CATASTRO	6,15
60					INFANTE DIEGO JUAN (HEREDEROS DE)	5,00
61					HERNANDEZ DIEGO ESPERANZA	5,00
62					INFANTE DIEGO NICOLAS	5,00
63					SEGURA DIEGO ANTONIA MARIA	3,33
64					SEGURA DIEGO FRANCISCO	3,33
65					SEGURA DIEGO NICOLAS	3,33
66	204	11039A033002040000RD	16.430	4,51%	ROCES DIEGO ENRIQUE	2,00
67					DIEGO GUERRERO JUAN LUIS	2,00
68					ROCES DIEGO BENITO	2,00
69					DIEGO GUERRERO JOSE	2,00
70					ROCES DIEGO LAURA	2,00
71					ROCES DIEGO PRUDENCIA	2,00
72					DIEGO GUERRERO LEONOR	2,00
73					DIEGO GUERRERO FRANCISCO	2,00
74					DIEGO GUERRERO SEBASTIAN	2,00
75					DIEGO DE GOMAR FRANCISCA	1,11
76					DIEGO GOMAR LUIS	1,11
77					DIEGO GOMAR MARIA DEL MAR	1,11
78					DIEGO GOMAR EUGENIO	1,11
79					DIEGO LOPEZ LUISA	0,90
80					MARTIN VARGAS CAMELIA	0,55
81					DIEGO GOMAR FRANCISCA	5,00

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	11/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==			

82					DIEGO DE GOMAR MARIA	5,00
83					DIEGO DE GOMAR FRANCISCA	0,55
84					DIEGO GOMAR LUIS	0,55
85					DIEGO GOMAR MARIA DEL MAR	0,55
86					DIEGO GOMAR EUGENIO	0,55
87	205	11039A033002050000RX	8.276	2,27%	FERNANDEZ GARCIA JUAN	7,52
88					BARRANCO GOMEZ SILVIA	7,38
89					WESTWOOD JAKE MACRAE	7,38
90					BASALLOTE MARIN MARIA DE LA LUZ (HROS. DE)	7,52
91					MEJIAS DUARTE MARIA OLIVA	7,38
92					VALDES MERA MIGUEL ANGEL	7,38
93					ROMERO MONTES DE OCA MARIA DEL CARMEN	6,96
94					GUTIERREZ SANCHEZ SANTIAGO	6,96
95					RUIZ MUÑOZ FRANCISCO	6,71
96					MEJIAS BRAZA FRANCISCO MANUEL	6,71
97					SIBAJAS NARVAEZ SALVADOR	4,68
98					SIBAJAS NARVAEZ PATRICIA	4,68
99					SIBAJAS NARVAEZ VERONICA	4,68
100					JIMENEZ FLORINDO HILARIO	3,51
101					VICENTE SANCHEZ ANTONIO	3,51
102					ACOSTA ORDOÑEZ JOSE MANUEL	3,51
103	MULERO SANCHEZ DAVID	3,51				
104	206	11039A033002060000RI	5.721	1,57%	RODRIGUEZ GUERRERO JUAN JOSE	60,00
105					CAMACHO BERMEJO MARIA DEL CARMEN	40,00
106	207	11039A033002070000RJ	8.050	2,21%	JIMENEZ INFANTE ANTONIA	8,33
107					NUÑEZ GOMAR LORENZO	50,00
108					JIMENEZ INFANTE ANTONIA	25,00
109					NUÑEZ JIMENEZ ANTONIO	2,38
110					NUÑEZ JIMENEZ LUISA	2,38
111					NUÑEZ JIMENEZ MANUELA	2,38
112					NUÑEZ JIMENEZ INMACULADA	2,38
113					NUÑEZ JIMENEZ JOSEFA	2,38
114					NUÑEZ JIMENEZ ROSA MARIA	2,38
115					NUÑEZ JIMENEZ ANA VANESA	2,38
116					NUÑEZ JIMENEZ ANTONIO	1,19
117					NUÑEZ JIMENEZ LUISA	1,19
118					NUÑEZ JIMENEZ MANUELA	1,19
119					NUÑEZ JIMENEZ INMACULADA	1,19
120					NUÑEZ JIMENEZ JOSEFA	1,19
121					NUÑEZ JIMENEZ ROSA MARIA	1,19
122	NUÑEZ JIMENEZ ANA VANESA	1,19				
123	209	11039A033002090000RS	2.308	0,63%	TRUJILLO GONZALEZ MERCEDES SANDRA	25,00

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	12/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



124					MESTRE MELLIZO MARIA BEGOÑA	25,00	
125					BERJA SANCHEZ MIGUEL	25,00	
126					SANCHEZ HIDALGO FRANCISCO	12,50	
127					RIVAS COMINO ANA	12,50	
128	653	11039A033006530000RD	503	0,14%	SUMMERS ANNA LOUISE	100,00	
129	1038	11039A033010380000RT	232	0,06%	HUCKLE JUSTIN JAMES	100,00	
130	1039	11039A033010390000RF	475	0,13%	TRUJILLO FORNELL JOSE	100,00	
131	1033	11039A033010330000RY	567	0,16%	CALVENTE SANCHEZ RAQUEL	50,00	
132					SANCHEZ ORTEGA ANA	50,00	
133	1034	11039A033010340000RG	778	0,21%	GALINDO NAVAS CRISTOBAL JESUS	50,00	
134					MAGALLANES MELERO FERNANDO	50,00	
135	1035	11039A033010350000RQ	428	0,12%	SANCHEZ NAVAS CRISTOBAL	100,00	
136	1063	11039A033010630000RA	2.190	0,60%	EN INVESTIGACION GERENCIA DEL CATASTRO	100,00	
137	260 *	11039A033002600000RP	16.052 **	3,45%	FERNANDEZ MUÑOZ DE ARENILLAS MANUEL	50,00	
138			12.571 ***		FDEZ. MUNOZ DE ARENILLAS FCA. DE PAULA	50,00	
139	261 *	11039A033002610000RL	16.595 **	3,66%	LOPEZ MOLINA SEBASTIAN	33,34	
140			13.351 ***		LUNA RODRIGUEZ CRISTINA	3,04	
141						ARIAS IGLESIA ROSARIO	3,04
142						REINA BENITEZ ANTONIO	3,04
143						MUÑOZ VERDUGO NAHIA CHAN	22,22
144						FERNANDEZ MATE DIANA	6,07
145						VENTURA ASTORGA MARIA JUANA	6,07
146						REYES CALLADO JUAN	4,53
147						MONTERO SANCHEZ TERESA	4,53
148						ASTORGA BENITEZ MARIANA (HEREDEROS DE)	3,04
149						MUÑOZ DE LA ESPADA MARTIN JOSE FRANCISCO	11,11
150	259	11039A033002590000RT		3.617		0,99%	GUILLEN FERNANDEZ RAMONA
151			GRANADOS PIEDRA JUAN ANTONIO		22,27		
152			MUÑOZ HINOJOSA CARMEN		22,27		
153			REYES CALLADO JUAN		13,86		
154			MONTERO SANCHEZ TERESA		13,86		
155	562	11039A033005620000RJ	3.627	0,99%	MARCHAN VENTURA ANTONIO MARIA	100,00	
156	563	11039A033005630000RE	4.995	1,37%	MUÑOZ MORILLO JOSE	100,00	
157	258	11039A033002580000RL	4.636	1,27%	GUERRERO ARAGON MAGDALENA (HROS. DE)	100,00	
158	257	11039A033002570000RP	5.780	1,59%	POZO SEGURA MARIA	50,00	
159					POZO SEGURA MANUEL	50,00	
160	256	11039A033002560000RQ	5.771	1,58%	GALINDO PETISME BEATRIZ (HEREDEROS DE)	100,00	
161	255	11039A033002550000RG	5.807	1,59%	MUÑOZ PEÑA DOLORES	6,19	
162					MUÑOZ PEÑA DOLORES	62,88	
163					CARMONA BARRAGAN DAVID	6,18	
164					PECERO RAMIREZ MIGUEL	6,18	
165					OLIS MENA ISABEL	6,18	

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	13/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



166					SEGURA MUÑOZ JOSE ANTONIO	4,12
167					SEGURA MUÑOZ DOLORES	4,12
168					SEGURA MUÑOZ FRANCISCO	4,12
169					SEGURA MUÑOZ JOSE ANTONIO	2,06
170					SEGURA MUÑOZ DOLORES	2,06
171					SEGURA MUÑOZ FRANCISCO	2,06
172	254	11039A033002540000RY	5.683	1,56%	GUERRERO ARAGON MAGDALENA (HROS. DE)	100,00
173	253	11039A033002530000RB	2.234	0,61%	HERNANDEZ DIEGO ESPERANZA	50,00
174					VELA BASCUÑANA MIGUEL	50,00
175	252	11039A033002520000RA	763	0,21%	3JAITOS SL	100,00
176	251	11039A033002510000RW	812	0,22%	3JAITOS SL	100,00
177	250	11039A033002500000RH	842	0,23%	SANTANO SANCHEZ FERNANDO	50,00
178					VALBUENA GONZALEZ MARIA ENA	50,00
179	249	11039A033002490000RA	5.247	1,44%	GUERRERO ROSADO FRANCISCO	100,00
180	1054	11039A033010540000RE	1.000	0,27%	RANZ ANGELA VERENA	100,00
181	1055	11039A033010550000RS	1.000	0,27%	GONZALEZ CATAÑO FERNANDO	100,00
182	1056	11039A033010560000RZ	1.000	0,27%	ESCALERA AGUILAR GONZALO	100,00
183	1057	11039A033010570000RU	1.000	0,27%	RIBO CASTELLA MARC	100
184	248	11039A033002480000RW	1.400	0,38%	ROMERO BRAZA FRANCISCO CESAR	100,00
185	247	11039A033002470000RH	5.155	1,41%	GARCIA DE GOMAR ANTONIA	100,00
186	246	11039A033002460000RU	5.808	1,59%	MARTINEZ GARCIA FRANCISCO	50,00
187					MARTINEZ GARCIA ANDRES (HEREDEROS DE)	50,00
188	245	11039A033002450000RZ	8.196	2,25%	NUÑEZ GOMAR LORENZO	100,00
189	244	11039A033002440000RS	8.298	2,28%	JIMENEZ INFANTE ANTONIA	100,00
190	243	11039A033002430000RE	19.161	5,26%	GOMEZ RIOS MARINA	7,99
191					FERNANDEZ RODRIGUEZ ANTONIO (HROS. DE)	84,00
192					MELERO PACHECO FRANCISCO	3,99
193					RUIZ MUÑOZ JOSE MANUEL	1,99
194					MORILLO ORTIZ MARIA JOSE	1,99
195	240	11039A033002400000RX	7.029	1,93%	FERNANDEZ RODRIGUEZ CATALINA	100,00
196	239	11039A033002390000RJ	7.763	2,13%	FERNANDEZ RODRIGUEZ ANA	100,00
197	238	11039A033002380000RI	5.419	1,49%	INFANTE SALCEDO FRANCISCA DE JESUS	50,00
198					INFANTE SALCEDO CONCEPCION	50,00
199	237	11039A033002370000RX	4.700	1,29%	INFANTE MELERO MANUEL	100,00
200	236	11039A033002360000RD	5.863	1,61%	GARCIA INFANTE ANA MARIA	100,00
201	UR01	4714001TF2144F0001GW	2.791	0,77%	MEDITERRANEA BROKER, S.L.	100,00
202	UR02	4714002TF2144F0000MQ	11.243	3,08%	SANCHEZ MARABOT JUAN JOSE	23,95
203					EN INVESTIGACION GERENCIA DEL CATASTRO	4,66
204					SANCHEZ DE GOMAR ANTONIA	11,97
205					LOPEZ DE GOMAR ANTONIO	11,97
206					SANCHEZ GOMAR JOSE	11,50
207					TAMAYO GALLARDO MARIA JOSE	5,23

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	14/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



208					MEJIAS GIL CRISTOBAL	5,23
209					ROMERO GUTIERREZ VICENTE	4,66
210					VILLANEGO FERNANDEZ ANTONIO	4,66
211					GOMEZ CERRILLO ANGELES	4,66
212	UR03	4714003TF2144F0001PW	2.549	0,70%	ALFEREZ RAMIREZ LUISA	100,00
213	UR04	4714004TF2144F0000KQ	2.591	0,71%	CABALLERO RUBIO JUAN	100,00
214	UR05	4714005TF2144F0000RQ	2.629	0,72%	POZO SEGURA JUAN	100,00
215	UR06	4714006TF2144F0001FW	2.370	0,65%	MORENO GUERRERO IGNACIA	100,00
216	UR07	4714007TF2144F0001MW	2.772	0,76%	ALFEREZ MORALES ANTONIO	100,00
217	UR08	4714008TF2144F0001OW	8.346	2,29%	FERNANDEZ RODRIGUEZ CATALINA	20,82
218					FERNANDEZ RODRIGUEZ CATALINA	37,54
219					ALFEREZ FERNANDEZ FRANCISCO	13,98
220					ALFEREZ FERNANDEZ LUIS	13,98
221					ALFEREZ FERNANDEZ BEATRIZ	13,98
222					ALFEREZ FERNANDEZ FRANCISCO	6,94
223					ALFEREZ FERNANDEZ LUIS	6,94
224					ALFEREZ FERNANDEZ BEATRIZ	6,94
225	UR09	4714009TF2144F0001KW	5.556	1,52%	GUERRERO RODRIGUEZ ANTONIA MARIA	22,70
226					GUERRERO RODRIGUEZ FRANCISCO JOSE	22,70
227					GUERRERO RODRIGUEZ SALVADOR	22,70
228					CONTERO DE LA FUENTE MANUEL	10,09
229					LOPEZ SANCHEZ PALMIRA	10,09
230					ARAGON MUÑOZ ROSARIO	5,86
231					LEAL DE LA FLOR JOSE JOAQUIN	5,85
232	UR35	4714035TF2144F0000OQ	783	0,21%	CASADO MORO PELAYO	100,00
233	UR47	4714047TF2144F0000ZQ	734	0,20%	GUERRERO CHANIVET JUAN	50,00
234					GUERRERO BENITEZ MARIA CARMEN	50,00
235	UR24	4714024TF2144F0000YQ	809	0,22%	GUERRERO RAMOS MARIA DEL CARMEN	50,00
236					SANCHEZ ORTIZ TOMAS	50,00
237	UR49	4714049TF2144F0000HQ	633	0,17%	CASTRELO DELGADO MARIA AUXILIADORA	50,00
238					DORDA PASTRANA ALEJANDRO (HEREDEROS DE)	50,00
239	UR30	4714030TF2144F0000PQ	787	0,22%	GUERRERO RAMOS FRANCISCO	100,00
240	UR31	1331	737	0,20%	GUERRERO RAMOS PETRONILA	100,00
241	UR36	4714036TF2144F0000KQ	807	0,22%	GUERRERO RAMOS LEONOR	100,00
242	UR45	4714045TF2144F0000EQ	1.651	0,45%	GUERRERO ARAGON SEBASTIANA	50,00
243					GALINDO TRUJILLO FRANCISCO	50,00
244	UR44	4714044TF2144F0000JQ	1.678	0,46%	GUERRERO ARAGON ANTONIA	100,00
245	UR46	4714046TF2144F0000SQ	1.800	0,49%	GUERRERO ARAGON PETRONILA	50,00
246					AMAR BASALLOTE FRANCISCO	50,00
247	UR11	4714011TF2144F0000IQ	5.988	1,64%	CECILIA GUERRERO ANTONIA	25,00
248					SERRANO CHAVES RAFAEL	25,00
249					CECILIA GUERRERO FERNANDA	12,50

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	15/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



250					NAVARRO GOMEZ JOSE MARIA	12,50
251					CECILIA GUERRERO PETRA	12,50
252					MARTIN GALAN JUAN CARLOS	12,50
253					ROMAN ORDOÑEZ MARIA ISABEL	3,12
254					SOLIS VELASCO RAFAEL	3,12
255					MARTINEZ CAMACHO MANUEL	3,12
256					RUBIO MARTIN MARIA VICTORIA	3,12
257	UR12	4714012TF2144F0001KW	5.288	1,45%	GUERRERO MORENO MANUEL	100,00
258	UR13	4714013TF2144F0001RW	3.351	0,92%	GUERRERO RAMOS DIEGO	100,00
259	UR32	4714032TF2144F0001YW	577	0,16%	EN INVESTIGACION GERENCIA DEL CATASTRO	
260	UR33	4714033TF2144F0000FQ	1.331	0,37%	GUERRERO RAMOS DIEGO	100,00
261	UR13	4714014TF2144F0001DW	11.555	3,17%	FERNANDEZ RODRIGUEZ ANA	100,00
262					BARROSO ALBA DOMINGO	33,33
263	UR23	4714023TF2144F0000BQ	1.350	0,37%	BARROSO ALBA ANTONIO	33,33
264					BARROSO ALBA ISABEL MARIA	33,33
265	UR22	4714022TF2144F0001SW	1.413	0,39%	MORENO TAMAYO CATALINA	100,00
266	UR21	4714021TF2144F0000WQ	1.485	0,41%	RECHI RAMIREZ RAQUEL	100,00
267	UR20	4714020TF2144F0000HQ	839	0,23%	HIRSCHBERGER JOSEF	100,00
268	UR37	4714037TF2144F0000RQ	640	0,18%	HERNANDEZ ARTIGA MARIA PURIFICACION	100,00
269					BARRIOS GIL MANUEL ALEJANDRO	20,00
270	UR19	4714019TF2144F0001SW	1.629	0,45%	BARROSO CARRILLO VIRTUDES (HEREDEROS DE)	80,00
271	UR18	4714018TF2144F0000WQ	1.479	0,41%	BARROSO CARRILLO BERNARDINA	100,00
272	UR17	4714017TF2144F0001JW	1.268	0,35%	BARROSO CARRILLO CONCEPCION (HROS. DE)	100,00
273	UR16	4714016TF2144F0000UQ	1.355	0,37%	RAMIREZ ALBA SEBASTIAN (HEREDEROS DE)	100,00
274					FERNANDEZ RODRIGUEZ CATALINA	43,70
275					BERNAL ALBA JUAN JOSE	4,26
276					BERNAL ALBA ANA MARIA	4,26
277					SOTO HERRERA ROQUE	8,52
278					PEREZ RAMOS BEATRIZ	5,33
279					ALTAMIRANO MARTINEZ MANUEL	5,33
280					GOMAR DURAN CARMEN	5,33
281	UR40	4714048TF2144F0000UQ	11.730	3,22%	SANCHEZ TAMAYO INES	3,41
282					DURAN GALLARDO FRANCISCO	3,41
283					BERMUDEZ MORENO JUAN JOSE (HEREDEROS DE)	3,41
284					PIÑA BERMUDEZ ISABEL MARIA	3,41
285					GOMAR DURAN JOSE ANTONIO	2,66
286					CRESPO GALINDO MARIANA	2,66
287					PEREZ GALLARDO ADOLFO	2,13
288					SOTO HERRERA ALFONSA	2,13
290	CAMPING	000100600TF21D0001FX	16.480	4,52%	3JAITOS SL	100,00
TOTAL			364.560,00	100,00%		

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	16/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



2.5. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y DE SERVICIOS EXISTENTES

En el ámbito de El Palmar se suceden una serie de infraestructuras territoriales y relativas a los servicios urbanos básicos que, debido a las zonas de suelo urbano o urbanizable ya presentes en El Palmar, estructuran una red que puede servir de guía para las futuras actuaciones que se propongan en el desarrollo de las conclusiones contenidas en el Estudio Previo realizado para la redacción de los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial surgidos a través del Decreto Ley 3/2019. Las que afectan, debido a su proximidad o importancia, al ámbito del presente documento relativo al Sector 7, se desglosan y describen a continuación.

2.5.1. Infraestructuras Viarias

Al norte del Sector 7 objeto del presente Plan Especial, discurre delimitando el núcleo de El Palmar la carretera Autonómica A-2233, incluida dentro de la Red Complementaria de Carreteras de Andalucía.

Esta carretera es de suma importancia para el ámbito, puesto que, aunque no discurre por él, sí fija su límite norte la Zona de Afeción y la de No Edificación de 50 metros medidos a cada lado desde la Arista Exterior de Explanación (AEE) y la Arista Exterior de la Calzada de esta vía comarcal, como se estipula en los Artículos 55 y 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Desde esta vía, surgen caminos adecentados, los ya explicados padrones, algunos de ellos sin asfaltar o con una pavimentación en mal estado de conservación y carentes de cualquier señalización o servicios públicos, que cruzan todo El Palmar y la conectan prácticamente con la línea de costa, puesto que paralela a ésta discurre la denominada como "Paseo Marítimo", que sí se encuentra asfaltada, aunque sin acerado y con un alumbrado público mínimo.

Por otro lado, y como ya se ha comentado anteriormente en el documento, perpendiculares a su vez a estos padrones discurren caminos que los conectan, aunque bastantes de estas vías rurales son de titularidad privada al haberse construido dentro de los propios límites de las fincas para dar servicio a las irregulares divisiones y parcelaciones que se han producido especialmente en los últimos años.

Particularmente en el ámbito del presente Plan Especial, se encuentran los padrones denominados como "Camino de Guerrero" y "Camino del Camping", que delimitan el sector a oeste y este, respectivamente.

2.5.2. Infraestructuras de servicio

a) Abastecimiento

Por la carretera autonómica A-2233 al norte del Sector discurre la Red General de Abastecimiento de la Zona Gaditana, dirigiéndose hacia Barbate, y que a su vez se abastece de un Depósito de 9.750 m³ situado en las cercanías de la carretera A-2233 a la altura donde se encuentra la Dehesa Comunal.

Junto a este depósito, se encuentra otro de menor tamaño de 2.600 m³, que abastece a la otra red de agua potable que pasa por la citada carretera, conocida como "Red Principal Urbana" y que se dirige desde dicho depósito hacia Los Caños y Zahora.

Es en esta Red Principal Urbana, al entroncar con la A-2233, desde donde sale el único colector de abastecimiento interior que transita por el núcleo de El Palmar, consistiendo en una tubería de polietileno de 160 mm de diámetro, introduciéndose junto a la Dehesa y bifurcándose en el Paseo Marítimo para recórrerlo tanto hacia el norte como hacia el sur.

Por otro lado, y debido a que en El Palmar se encuentran zonas de suelo urbano no consolidado y otras de suelo urbanizable, hay una serie de infraestructuras de abastecimiento que o bien ya se encuentran en tramitación, o están propuestas. Esta información se puede extraer del PGOU de Vejer de la Frontera aprobado provisionalmente en 2018, sin que de ningún modo sea una información vinculante y concluyente:

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	17/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



Dichas redes tanto en tramitación como propuestas trazadas por el Sector 7 o su entorno más próximo son las siguientes:

- Colector de Ø400 de fundición dúctil en tramitación que discurre por el Camino de torre Nueva hasta alcanzar la carretera A-2233 y continuar hasta donde se encuentran los depósitos de agua anteriormente mencionados.
- Colector de Ø150 de fundición dúctil en tramitación que discurre prácticamente junto al límite sur del Sector, sirviendo a modo de bifurcación del anteriormente mencionado.
- Colector de Ø300 de fundición dúctil que cruza el Sector 7 justo en su zona central, prácticamente por el límite de los suelos urbanizables SUS-5. Esta red se propone por parte del PGOU de 2018 aprobado provisionalmente, continuando con una disminución de su diámetro a Ø250 por el viario que limita el ámbito en su lado este, es decir, Camino de Guerrero. Esta última red vuelve a conectarse, formando un anillo, a la red en tramitación de Ø150.

Aunque se proponen y se encuentran en tramitación bastantes canalizaciones secundarias de abastecimiento de fundición dúctil, especialmente en los terrenos de suelo urbano, no hay ninguna que transite por el sector objeto del presente documento.

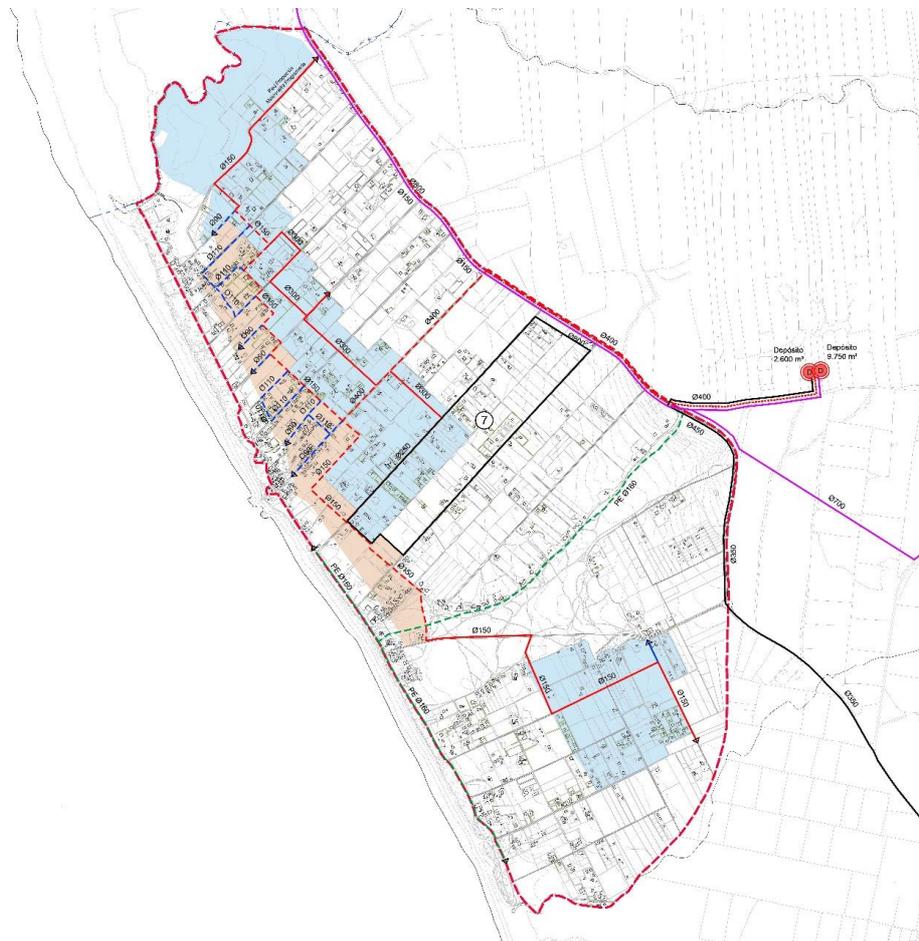


Imagen 5. Extracto del Plano I14. Infraestructuras Existentes y Potenciales. Abastecimiento, del Estudio Previo, con la superposición de la delimitación del Sector 7.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41		
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03		
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página		18/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==				

b) Saneamiento

Con la información que se dispone, El Palmar no posee una red general urbana de saneamiento, no obstante, se encuentra en tramitación una malla de colectores de evacuación de aguas residuales que se articula mediante un colector de impulsión de Ø300 en sentido a la EDAR San Ambrosio, depuradora que se encuentra en tramitación, en el término municipal de Barbate, y que discurre por la vía A-2233.

En el proyecto de construcción de la EDAR San Ambrosio se incluye una Estación General de Bombeo, capaz de concentrar todos los vertidos de El Palmar y conducirlos mediante un colector general a la citada EDAR.

Además, también se encuentra en tramitación en los terrenos de suelo urbano no consolidado, desarrollados mediante el llamado PERI-1, una red principal de colectores urbanos de diámetro 500 y 600 mm, que recogen las aguas residuales de ramificaciones secundarias de menor diámetro.

Al igual que en las infraestructuras de abastecimiento, debido al carácter informativo de la documentación facilitada para este análisis, no se considera que ésta sea de ningún modo una información vinculante y concluyente, pero sí sirve a modo de visión general para tener en cuenta.

En cuanto a las infraestructuras propuestas por el PGOU de 2018, se resumen de la siguiente forma:

- Canalización Principal de saneamiento de función dúctil que une parte de "La Chanca", agrupación de viviendas al sur de la Dehesa Comunal, con el suelo urbano no consolidado.
- Canalización secundaria de saneamiento que constituye una red en espina de pez para recoger las aguas residuales de las zonas marcadas por el PGOU de 2018 como suelos urbanizables, conectándose dicha red a la secundaria que se encuentra en tramitación y dentro del PERI-1.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	19/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

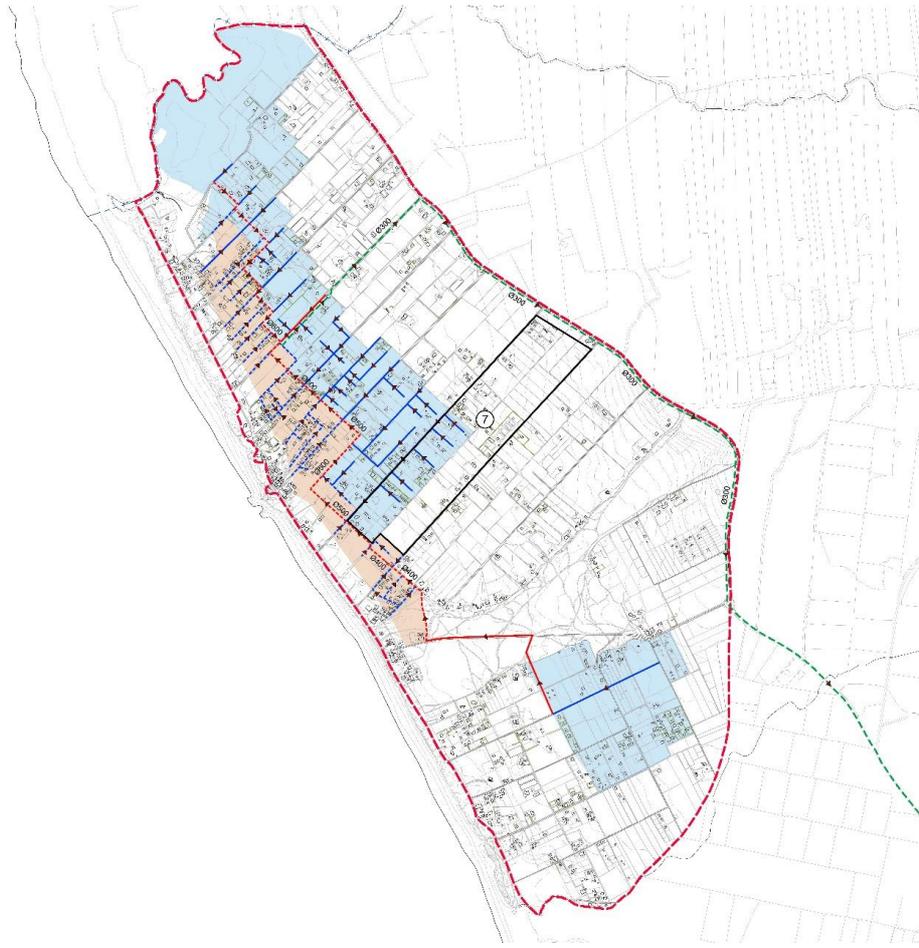


Imagen 6. Extracto del Plano I15. Infraestructuras Existentes y Potenciales. Saneamiento, del Estudio Previo, con la superposición de la delimitación del Sector 7.

c) Infraestructura Eléctrica

La infraestructura eléctrica presente en El Palmar se considera de escasa entidad, con varios centros de transformación existentes y varios previstos según el PGOU aprobado provisionalmente de 2018.

Estos Centros de Transformación se conectan entre sí por redes aéreas de Media Tensión, puesto que no existe canalizaciones enterradas en todo el ámbito de El Palmar. Estos centros, y su ubicación según la clase de suelo, son los siguientes, con la denominación contenida en el PGOU citado y sin que sea concluyente:

- Situados en Suelo Urbano No Consolidado (PERI-1): Centro de Transformación Torrenueva
- Situados en Suelo Urbanizable: Centros de Transformación Lomo 3 y Lomo 1
- Situados en Suelo No Urbanizable: Centros de Transformación Marcucaña, Lomo 2, Camping El Palmar, Dehesa El Palmar, Coop. Palmar y Gasolinera El Palmar.

Además, hay una serie de Centros de Transformación propuestos para dar cobertura a los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidados unidos por una red enterrada de

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

Media Tensión, que se conectará a otra aérea que sale de El Palmar hacia la Subestación Eléctrica Conil.

En el ámbito del presente Plan Especial, el Sector 7, está presente únicamente el Centro de Transformación "Lomo 1" situado prácticamente en su límite suroeste. No obstante, hay dos CT cercanos al ámbito, los denominados Lomo 2 al noroeste y "Camping El Palmar" al este, justo en el límite del Sector 7 con el 8, según la división y denominación contenida en el Estudio Previo realizado.

Respecto al alumbrado público, es inexistente en el ámbito de actuación del Plan Especial, estando presente únicamente en todo El Palmar en el Paseo Marítimo.

Según información facilitada al Ayuntamiento por la compañía suministradora, por en ámbito de actuación se encuentra una red principal aérea de Media Tensión, que lo cruza prácticamente en su límite con el Suelo Urbano Consolidado (es decir, al sur del Sector 7) y una serie de tendidos eléctricos secundarios que cruzan de igual modo el sector y recorren paralelamente y prácticamente en todo su trazado al Camino de Torre Nueva y el Camino de Guerrero.

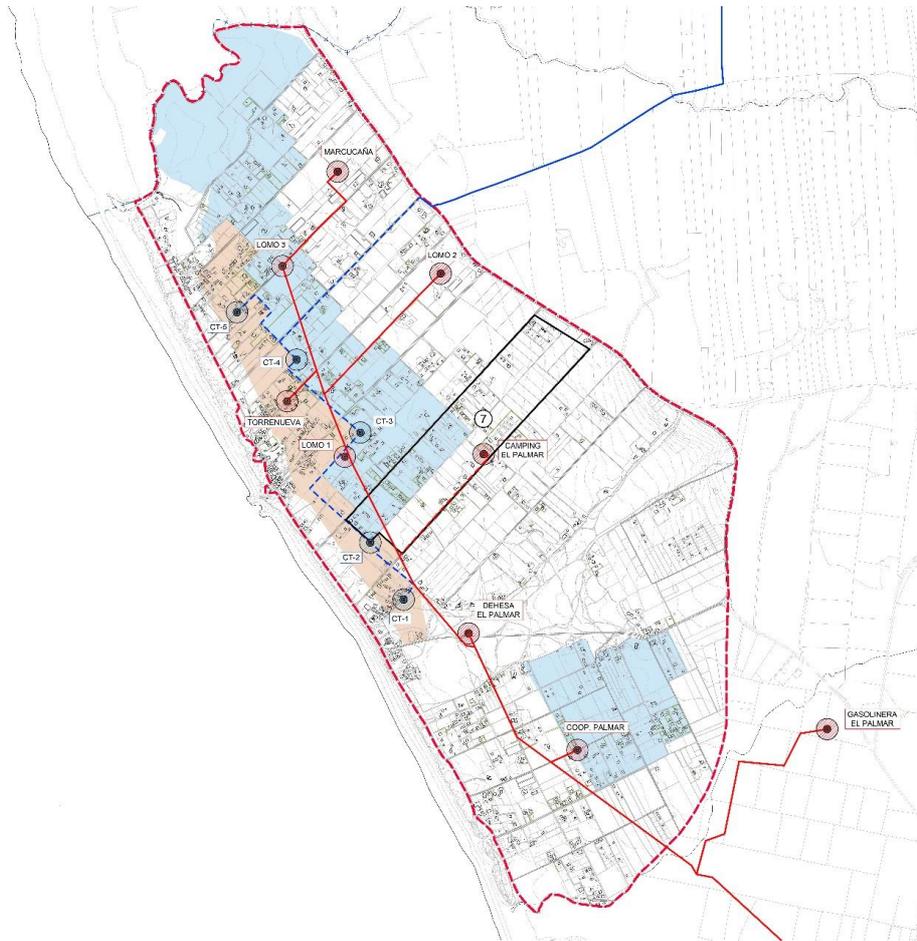


Imagen 7. Extracto del Plano I16. Infraestructuras Existentes y Previstas. Red de Media Tensión, del Estudio Previo, con la superposición de la delimitación del Sector 7.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41		
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03		
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página		21/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==				

d) Infraestructuras de Comunicaciones Electrónicas

Según la información de la que se dispone y en consonancia con lo dispuesto por el PGOU de 2018, no existen infraestructuras de telecomunicaciones de red fija y móvil en todo el ámbito de El Palmar, previéndose en el documento de aprobación provisional una red principal de telecomunicaciones y dos armarios de distribución que dotan a los Suelos Urbanos y Urbanizables propuestos en este Plan General, teniendo de igual manera en cuenta lo comentado en apartados anteriores en cuanto a no ser información vinculante pues no se encuentra ejecutada.

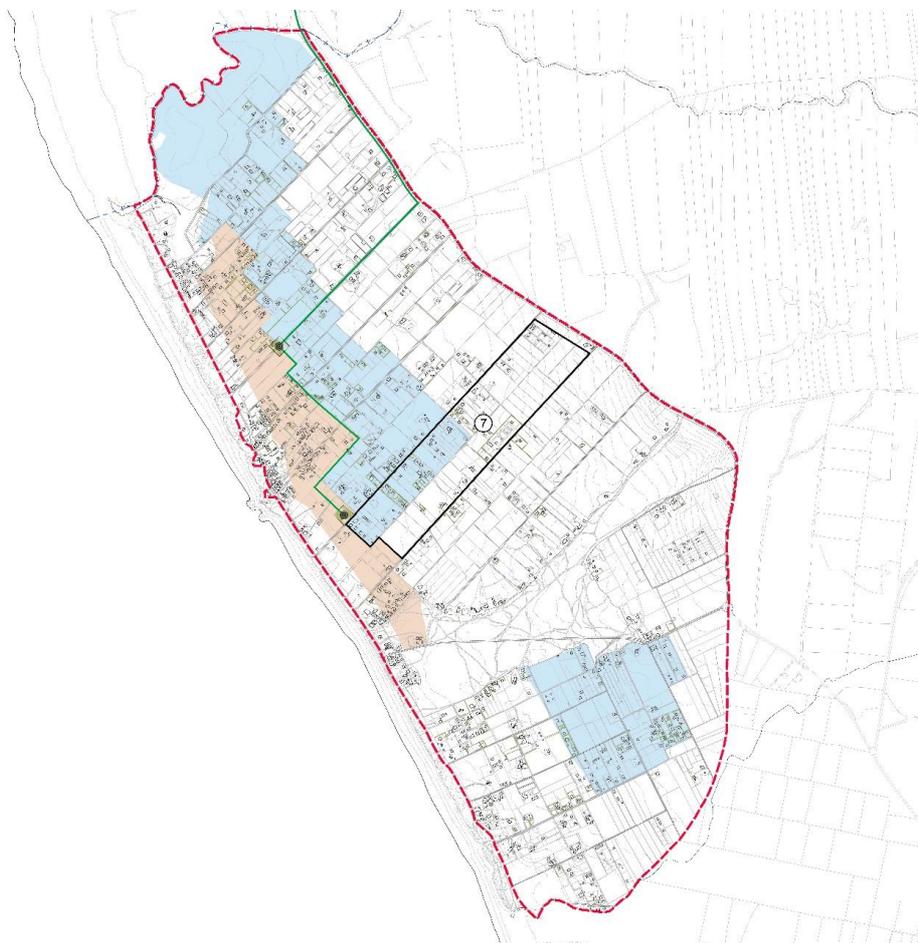


Imagen 8. Extracto del Plano I17. Infraestructuras en Tramitación. Red de Telecomunicaciones, del Estudio Previo, con la superposición de la delimitación del Sector 7.

2.6. MEJORAS SOBRE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROPUESTA DE NUEVOS VIARIOS Y SUMINISTROS DE SERVICIOS BÁSICOS

2.6.1. Red Viaria

El estado de deterioro de la red viaria hace necesario la intervención en ésta puesto que, aunque los caminos que componen los lindes del sector, Camino de Guerrero y Camino del Camping, se encuentran asfaltados, es necesario una regularización pues la inserción de los suministros

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

básicos modificará el estado actual y se aprovechará para adaptar estas calles/caminos a los estándares de urbanización.

Para ello, se tiene en cuenta las disposiciones estipuladas en el PERI-1 para actuar en consonancia y el resultado final presente un núcleo homogéneo. Es decir, para la pavimentación de las vías existentes se opta por un sistema de hormigón "verde" con malla incorporada. Estos adoquines se colocan separados entre sí dejando las juntas abiertas para facilitar su permeabilidad.

La colocación consta de:

- Explanada mejorada de 15 cm de espesor.
- Sub-base granular de 25 cm de espesor.
- Base de grava-cemento de 20 cm de espesor.
- Capa de arena de 7 cm de espesor.
- Adoquín.

Esta propuesta se motiva, además de seguir las directrices del PERI 1 y conseguir una actuación unitaria para todo el ámbito de El Palmar, por la capacidad de filtración al terreno y el mínimo impacto ambiental y paisajístico, logrando una mimetización con el entorno rústico y marítimo que tanto caracteriza a esta zona.

Además, se crea una única calzada compartida por peatones y vehículos, sin la necesidad de bordillo ni acerado, dado que el conjunto queda sujeto mediante una malla de polipropileno estabilizadora. Las juntas se rellenan posteriormente de arena y gravilla.

Esta solución además consigue crear un trazado continuo y absorber los diferentes anchos que se suceden en estos caminos que van desde la carretera A-2233 al frente litoral, creando una zona compartida para vehículos y peatones, con ancho fijo, y una exclusivamente peatonal, a cada lado de la compartida, que vaya adaptándose a las diferentes alineaciones de parcelas que nos encontramos a lo largo de estos padrones originarios.

2.6.2. Red de Abastecimiento

Se propone una red de nueva ejecución de abastecimiento de agua potable en la que el diseño, elección de materiales y la ejecución seguirán las prescripciones, determinaciones y detalles de la compañía suministradora.

Las canalizaciones se proyectarán por el viario y cerrando circuito hidráulico, empleando tuberías de polipropileno PE Ø160 de 10 atm, salvo que el posterior cálculo exhaustivo en la ejecución y la compañía suministradora determinen cualquier otro tipo de material y dimensión.

La red de abastecimiento se diseña en anillos cerrados con llaves en todos los cruces (válvulas de compuerta), de forma que se pueda independizar en sectores y disponer de servicios alternativos.

La actuación será abastecida de agua potable mediante un suministro que discorra paralelo a la A-2233 y la conducción de alta del Consorcio, con una estimación de un ramal de fundición dúctil de 300 mm de diámetro, salvo que por cálculo en etapas posteriores se certificara una mayor dimensión, conectándose éste al depósito llamado "Costa" de unos 9.000 m³, y que se encuentra en las cercanías de la carretera A-2233 a la altura de la Dehesa Comunal.

Esta conexión al depósito deberá realizarse desde el nudo de distribución situado a la entrada del depósito Costa, donde se habrá que ejecutar una nueva conexión, en la salida de El Palmar. Junto a la citada conexión con salida de diámetro 300 mm, habrá que instalar una arqueta con contador mecánico homologado y otra con una válvula reductora de presión y limitadora de caudal, así como una válvula de seccionamiento con desagüe aguas arriba y una ventosa aguas abajo.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	23/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

Las previsiones de consumo serán de 300 litros/habitantes/día y 2,4 habitantes/vivienda, estimación según la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.6.3. Red de Saneamiento

El drenaje de las aguas pluviales se resuelve de forma natural al terreno, gracias a los materiales porosos propuestos en la pavimentación del viario asegura la correcta filtración al terreno y de esta manera conservar lo máximo posible los valores naturales, rústicos y litorales que posee el núcleo de El Palmar.

Tanto por el motivo expuesto en el párrafo anterior, como por hacer viable social y económicamente la actuación, no se proponen redes de saneamiento, sino que será cada edificación residencial la que cuente con una fosa séptica, debidamente aislada y cuya limpieza se produzca de forma periódica por una empresa de mantenimiento, para su correcto funcionamiento. El control de este mantenimiento, puesta en funcionamiento y estanqueidad deberán ser controlados por los servicios municipales de Vejer de la Frontera, necesiéndose de su justificación para la tramitación del reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación de cada vivienda.

2.6.4. Infraestructura Eléctrica

Por el núcleo de El Palmar se encuentran líneas aéreas de media tensión. En las zonas donde entren en el espacio del ámbito del presente Plan Especial se propone su soterramiento, pasando por tres centros de transformación proyectados y volviendo nuevamente a la red área. Los centros de transformación se ubicarán en espacio público o parcelas no edificadas, tal y como permite el DL 3/2019 y se diseñan de construcción tradicional o prefabricados y con capacidad los tres para albergar un transformador de 630 kVa o dos dobles de 400 kVA, según estime oportuno el cálculo concreto que se realice para su ejecución, garantizándose de esta forma la suficiente capacidad de estos centros y su futura ampliación para los restantes sectores delimitados en El Palmar. Las previsiones de la actuación se cuantifican de la siguiente manera:

$$- 210 \text{ viviendas} \times 9,2 \text{ kW/viv} = \mathbf{1.932,00 \text{ kW}}$$

La red de baja tensión irá igualmente enterrada con conductores aislados, realizándose la acometida a cada vivienda desde los límites de la parcela con una caja de protección y armario de acometida y medida, ejecutándose estas obras con la consecución de la situación del régimen de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones. La instalación cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y lo que desarrolle la compañía suministradora.

Para la redacción de los proyectos que ejecuten la infraestructura eléctrica propuesta se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El cálculo de las redes de distribución se calculará de acuerdo con las características y grado de electrificación de los edificios.
- Se tendrá en cuenta las redes existentes, comprobando su estado de conservación y adecuación a normativa.
- Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados en normativa.
- La distribución será subterránea.
- Los centros de transformación necesariamente se deben disponer en viario público o parcelas no edificadas que el presente documento contemple para ello.
- El esquema que se aporta en planimetría deberá desarrollarse en la ejecución de las obras, con las correcciones o modificaciones que estimen los servicios técnicos municipales y sectoriales.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	24/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

2.6.5. Red de alumbrado público

Se proyecta una red de alumbrado público que derivará del centro de transformación correspondiente, realizándose el encendido con interruptores crepusculares en doble circuito, al objeto de reducir el alumbrado automáticamente después de la hora que se estime oportuna. Será subterránea con cable de cobre de aislamiento 0.6/1 kv y 6 mm² de sección, en canalizaciones de PVC y con arquetas registrables en cada cruce o luminaria.

Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico, cumpliendo su instalación lo establecido en el REBT. Se propone alumbrado de tipo balizamiento, de báculos de altura no superior a 1 metro y separados como mínimo a 10 metros. Deberá alcanzar niveles de iluminación mínimos de 10 lux.

No obstante, en los correspondientes proyectos de ejecución que desarrollen estas determinaciones, se podrá modificar el tipo de luminaria, con báculos de altura no superior a 4 metros, un estudio lumínico que garantice la correcta iluminación de las vías a las que da servicio y siempre siguiendo las directrices que en base a lo anterior dictamine el Excmo. Ayuntamiento de Vejer.

2.7. DETERMINACIONES DE OBRA AUTORIZABLE EN EDIFICACIONES EXISTENTES

El Artículo 15.2 del Decreto-Ley 3/2019 es taxativo en cuanto al límite de obras autorizables en las edificaciones existentes incluidas dentro del ámbito de los Planes Especiales que desarrolla.

El DL 3/2019 también establece que para poder realizar las citadas obras autorizables las edificaciones anteriormente deben haber recibido el reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, y debe estar acreditada igualmente la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el presente documento.

Para las edificaciones irregulares existentes para las cuales no haya transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados. Dicho plazo está regulado en el Artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Las obras autorizables en edificaciones que cumplan los requisitos anteriormente expuestos serán las obras destinadas a la conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

En ningún caso, se podrá conceder licencia de obra o uso alguna que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.

2.8. ANÁLISIS DE LOS RIEGOS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, SU IMPACTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y LAS MEDIDAS PARA MINIMIZARLOS, ADECUANDO AMBIENTAL Y TERRITORIALMENTE LA AGRUPACIÓN

El ámbito del presente Plan Especial se caracteriza por la intensa antropización del territorio, especialmente agudizado por la eliminación prácticamente en su totalidad de los cultivos y parcelaciones agrícolas originarias y su conversión a usos residenciales debido al atractivo que produce la franja litoral constituida por la playa de El Palmar.

Esta reconversión a usos no destinados a la actividad agrícola ha producido, debido a que no eran terrenos destinados para tal fin, la edificación de numerosas construcciones y parcelaciones llevadas a cabo sin un control normativo ni técnico.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

En lo que se refiere a riesgos ambientales debe tenerse en cuenta que el municipio de Vejer de la Frontera ya cuenta con un Plan de Emergencia Municipal, como así se transcribe en el PGOU de 2018, homologado por la Comisión de Protección Civil de Andalucía en 2011 y que tiene el carácter de plan territorial de emergencia y constituye el instrumento normativo mediante el que se establece el sistema orgánico y funcional, así como los mecanismos de actuación y coordinación, para hacer frente con carácter general a las emergencias que se puedan presentar en todo el T.M. de Vejer.

Los riesgos identificados a tener en cuenta en el ámbito de El Palmar que puedan afectar a sus edificaciones, con especial hincapié en las que se encuentran dentro del Sector 7, **se pueden enumerar de la forma que sigue:**

- **Riesgo de inundaciones:** las zonas que presentan este riesgo son las próximas a los arroyos Conilete y la Parrilla, que como ya se ha escrito forman los límites de El Palmar a norte y sur. No obstante, estos arroyos y sus zonas inundables quedan bastante alejados del Sector 7, puesto que este se encuentra en una posición central respecto al núcleo poblacional.

- **Riesgo sísmico:** según se estipula en la documentación del PGOU de 2018 aprobado provisionalmente, y cerciorado por otros estudios, el municipio de Vejer de la Frontera tiene una peligrosidad sísmica en un periodo de retorno de 975 años en términos de intensidad macrosísmica (EMS-98) de 7 y para un periodo de retorno de 475 años de 7, según el Plan de Emergencias ante el Riesgo Sísmico en Andalucía aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 13 de enero de 2009.

- **Riesgo de incendios forestales:** el Plan de emergencia por Incendios Forestales de Andalucía, aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno el 14 de septiembre de 2010, incluye la totalidad del término municipal de Vejer de la Frontera como Zona de Peligro, reflejada en su Apéndice. El objeto de este plan es hacer frente a los incendios forestales y a las emergencias derivadas de los mismos, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente.

Esta normativa, articulada en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, establece que los montes o terrenos forestales son el elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas. Incluye también dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aún no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley Forestal citada y en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados al amparo de ésta.

En el ámbito de actuación de este Plan Especial, no se encuentran enclaves forestales densos, pero sí espacios dotados de cierta vegetación silvestre, matorrales y pies arbóreos aislados, aunque no se encuentran bajo la protección de esta ley debido a que no tienen consideración legal de terrenos forestales debido a lo estipulado en el Art. 1 de la Ley Forestal de Andalucía, en los que se estipula en qué casos no reciben dicha consideración, siendo los siguientes:

- a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a su transformación futura en forestal.
- b) Los suelos clasificados legamente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar.
- c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales o viveros forestales.

Puesto que gran parte del ámbito del Sector 7, está incluido dentro de los Suelos Urbanizables del SUS S5, y los restantes terrenos, aunque predomine el uso residencial, en su origen y algunos de ellos incluso actualmente siguen destinándose al uso agrícola, los suelos que forman

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdrAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	26/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdrAKB5sr73rYc1A==			

el ámbito de este Plan Especial carecen de la consideración de terrenos forestales según lo dispuesto en la Ley y citado anteriormente.

- **Riesgo de contaminación del litoral:** El Plan de Emergencia ante el riesgo de contaminación Litoral en Andalucía (PECLA), aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 10 de junio de 2008, trata de regular y mitigar los efectos perniciosos que se pueden derivar de la actividad industrial en la costa, así como tratar de evitar contaminaciones en el litoral andaluz.

Como se verá más adelante, uno de los grandes impactos ambientales que produce la agrupación irregular de construcciones que se asientan en El Palmar, es la contaminación del litoral, en todos sus ámbitos y aspectos, es decir, contaminación acuífera que se encuentra cerca de la ribera del mar, contaminación de las playas por la afluencia masiva de población residencial y turística alojadas en dichas construcciones irregulares, contaminación del fondo marino, vertido sin control tanto de residuos sólidos como de aguas fecales al subsuelo mediante la filtración de pozos negros clandestinos, que al final acaba también no solo en las aguas continentales sino en la propia masa oceánica, etc.

- **Otros Riesgos:** las edificaciones irregulares presentan otros riesgos debido a su localización y forma de implantación, es decir, son riesgos más genéricos y producidos por el asentamiento irregular de edificaciones residenciales, con todo el perjuicio que esto conlleva al medio ambiente y lo que éste le devuelve a la población, es decir, debido a la gran cantidad de fosas sépticas no reguladas, se está contaminando continuamente el acuífero del subsuelo, misma reserva de agua subterránea de la que los propios habitantes de El Palmar extraen agua sin control mediante pozos ilegales. Es decir, la propia agrupación irregular se ha creado sus propios riesgos relacionados intrínsecamente con su salubridad, habitabilidad y seguridad.

Por tanto, esta agrupación irregular de las numerosas construcciones, no solo del propio Sector 7, sino de todo el núcleo de El Palmar, produce **una serie de impactos en el medio ambiente y en el marco territorial que se enumeran a continuación**, recabados fruto del análisis del lugar y de los diferentes estudios realizados actualmente y con anterioridad en la zona, estando la mayoría relacionados directamente entre ellos:

- Parcelación y construcción ilegal y espontánea, producida fuera de ordenación y sin acceso a los servicios básicos urbanos, con todo el perjuicio que conlleva para el entorno natural y rural en el que se ubican.

- Vertido sin control al terreno de residuos de toda índole, especialmente sólidos, afectando al medio natural, al sistema litoral y a las aguas que se encuentran en el subsuelo.

- Puesto que no existe una red urbana de evacuación de aguas residuales, estas se llevan a fosas sépticas, la mayoría sin control ni regulación, constituyendo un foco potencial de contaminación acuífera.

- Extracción acuífera sin regulación producida por la gran cantidad de pozos clandestinos que sacan agua del subsuelo, debido al alto número de edificaciones destinadas al uso residencial, turístico o terciario que no cuentan con una red urbana de abastecimiento.

- Perjuicio de la explotación agrícola, especialmente en época de sequía, debido a la sobreexplotación de los acuíferos.

- Modificación de las características naturales de la marisma por su desecación con fines agrícolas.

- Introducción de fertilizantes y fitosanitarios al sistema hídrico o del subsuelo provenientes de la actividad agrícola, así como residuos derivados de los cultivos bajo plásticos. No obstante, tanto este impacto como el anterior está cada vez menos presente debido a la conversión ya comentada de los terrenos a usos no agrícolas.

- Existencia de edificios en ruina e instalaciones abandonadas.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	27/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

- Introducción de especies vegetales no autóctonas en el litoral como el eucalipto, el trapanese, la pita y otras tantas alóctonas de gran poder invasivo, fruto de la implantación del uso residencial y turístico, provocando empobrecimiento ecológico y afectando química y biológicamente al suelo.

- Invasión del Dominio Público Marítimo Terrestre y de su Zona de Servidumbre de Protección en gran parte de El Palmar, por las edificaciones y usos no legales implantados.

- Residuos sólidos no controlados en la franja costera, y principalmente relacionados con la época del año, como consecuencia de la gran afluencia de población que ha provocado la construcción masiva no regulada.

- Sistema de comunicación viaria en condiciones muy deplorables, puesto que no cuenta en su totalidad con asfaltado de las vías, alcantarillado, sistema de alumbrado público, etc., con los consecuentes perjuicios ambientales que ello conlleva, especialmente el no poseer una red de evacuación de aguas y drenaje, que se podría aprovechar reutilizándolo para el riego o para las zonas que aún conservan su actividad agrícola, así como aumentar la seguridad tanto viaria como peatonal de todo el núcleo de El Palmar.

- Escasa red eléctrica y la existente se produce a través de tendidos aéreos eléctricos, que, por la importancia de la zona para el paso de las aves, ocasiona impactos sobre estas, especialmente en los periodos de migración.

- La presión que sobre el litoral, los fondos y las aguas marinas ocasiona el turismo descontrolado.

- Fragmentación de las masas arbóreas, eliminación de setos vivos y pérdida de suelo natural, debido a las construcciones comentadas, con el consiguiente incremento de la erosión y pérdida de biodiversidad.

Estos impactos ambientales y territoriales producidos por la agrupación irregular de edificaciones inducen la necesidad de incorporar una serie de medidas correctoras necesarias para minimizarlos, siendo uno de los objetos del presente documento, como así se estipula en el Art. 13 del DL 3/2019. Estas medidas, que más adelante se enumeran, contienen el mínimo establecido en el citado artículo, respondiendo a los tres siguientes aspectos:

a) Medidas de mejora de las condiciones de salubridad para evitar que se vea afectada la salud de las personas o se alteren las condiciones ambientales del entorno. Es decir, se evita la contaminación acuífera que actualmente se produce en el ámbito debido a la multitud de fosas sépticas no controladas. A estos efectos se diseña una red de evacuación de aguas residuales y el sistema de depuración necesario para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

b) Medidas que corrijan los impactos generados por la agrupación de las edificaciones irregulares que pongan en peligro las condiciones ambientales o paisajísticas del entorno y, en especial, aquellos impactos que:

- Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio.
- Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c) Medidas que minimicen los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, haciendo especial hincapié en el caso que el sector se encuentre en terreno forestal o contiguo a este, o en zonas con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, garantizando de esta manera la autoprotección y evitando la vulnerabilidad a la que puedan ser expuestos estos terrenos.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	28/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

En cuanto a esto último, como se explica en este documento, los terrenos no están afectados por zonas forestales debido a su carácter de suelo urbanizable y/o destinado al cultivo, ni se encuentra en riesgo de inundaciones puesto que los dos cauces que presentan esta posibilidad, los de los arroyos Conilete y La Parrilla, se encuentran a la suficiente distancia como para no presentar afecciones ni consideraciones de ningún tipo. Asimismo, tampoco presenta riesgos respecto a otros aspectos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

Por lo tanto, para la reducción de los impactos anteriormente mencionados, **se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras**, tanto de carácter general como específicas, extraídas de los propios condicionantes de la zona, los estudios producidos en ésta y así como de la documentación del PGOU de 2018, que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación irregular:

Buenas Prácticas Ambientales

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Dura la ejecución de dichas obras, deberán aplicarse las siguientes medidas:

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar las emisiones de partículas.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad movilizado en las obras se acopiará adecuadamente para su posterior empleo en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de construcción y demolición serán conducidos a instalaciones de reciclaje y recuperación o si esto no es posible a depósitos controlados de inertes.
- Las plantas de especies protegidas, o los pies arbóreos o arbustivos de consideración se trasplantarán, por técnicos especializados, a zonas verdes o rústicas donde pueda asegurarse su supervivencia.
- Tener en cuenta las consideraciones que se establecen en el Plan de Emergencia Municipal de Vejer de la Frontera.
- El tratamiento de los residuos de demolición y construcción se realizará siempre en instalaciones de aprovechamiento y reciclaje y de restauración paisajística de canteras u otras explotaciones extractivas abandonadas, prohibiéndose la instalación de escombreras como rellenos de vaguadas u otras depresiones naturales.

Gestión de Residuos

- La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

- En cuanto a los residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, con los puntos suficientes que garanticen la correcta gestión de éstos.

- Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de obras de urbanización e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como en el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, en el Título V Residuos específicos, Capítulo I.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 105/2008, sin perjuicio de lo recogido en el artículo 3a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdaKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	29/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdaKB5sr73rYc1A==			

contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización.

- Minimizar la producción de residuos.
- Almacenar y manejar los residuos líquidos y peligrosos de forma adecuada para evitar la posible contaminación del suelo.
- Disponer los escombros en un perímetro interno con una impermeabilización adecuada.
- Se separa en origen los residuos que se van generando, instalando contenedores para los distintos tipos de residuos y evitar que se mezclen.
- Evitar la acumulación de escombros.
- Humedecer los residuos inertes para evitar el levantamiento de partículas de polvo como consecuencia del viento.
- Los residuos generados serán transportados con las medidas adecuadas a los vertederos autorizados.
- Los materiales de las obras deberán de proceder de explotaciones legalizadas, exigiendo que las empresas tengan un certificado acreditativo.

Prevención de inundaciones

Aunque ya se ha explicado que el Sector 7 no presenta riesgos frente a inundaciones, a continuación, se exponen una serie de medidas de carácter general a tener en cuenta en cualquier tipo de actuación, teniendo en cuenta las afecciones de este tipo con las que cuenta El Palmar:

- Todas las obras a ejecutar en el Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.
- Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos, tal y como se expresa en el Artículo 13.2 del Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Para procurar la protección del acuífero y del sistema hidrológico, se prohíbe cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas. Se asegurará la no afección de los recursos hídricos de las zonas destinadas a captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección.
- Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedaran prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedara prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
- La ejecución de viales y otras infraestructuras deberá realizarse de manera que quede garantizada la ausencia de impacto sobre la zona inundable. En este sentido:
 - Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Dichas infraestructuras deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	30/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

de caudales correspondientes a avenidos de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros.

- Las construcciones o edificaciones ejecutadas sin autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, situadas en zonas inundables deberán ser clasificadas por el planeamiento urbanístico como fuera de ordenación.

Abastecimiento – Recursos Hídricos

- 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.

- Deberá asegurarse una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos el planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.

- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

- Se evitarán encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces

- Se deberá garantizar el abastecimiento regulado de la red principal a través de depósito municipal, no a través de captaciones ilegales de los acuíferos. 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.

- 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. Los proyectos y las obras de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía contarán con las prerrogativas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 29 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.

En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones.

- Será importante sustituir la limpieza con agua de zonas asfaltadas por otros métodos más eficientes.

Saneamiento – Contaminación del subsuelo.

- Siempre que sea viable y las condiciones técnicas lo permitan, así como la empresa suministradora, se ejecutará la red de saneamiento a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

- En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega 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.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	31/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

- 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.

- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando estas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas delanteras, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

- Toda aglomeración urbana, entendida como toda zona geográfica formada por uno o varios núcleos de población que constituya un foco de generación de aguas residuales que justifique su recogida y conducción a una instalación de tratamiento o a un punto de vertido final, debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma, así como autorización de vertido de aguas pluviales en 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.

Suelo

- Proceder a una retirada selectiva de la cubierta vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades (caballones de altura superior a 1,5-2 metros).

- Para evitar la compactación del suelo durante la fase de obras, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios de tierra vegetal.

- Se realizarán las correspondientes siembras para generar una cubierta vegetal de los suelos desnudos.

- Para reducir la superficie afectada se procurarán utilizar los accesos existentes.

- La tierra y materiales sobrantes serán depositados en un vertedero legalizado, si por sus características tuvieran un tratamiento específico, su tratamiento se deberá ajustar a la normativa establecida.

- Limpiar y restaurar el terreno sobre el que se ha ejecutado la obra al finalizar la misma.

- Al inicio de las obras se deben especificar los volúmenes y lugar donde se vaya a cumplir el material sobrante, adecuando la zona para evitar posibles impactos.

- El acopio de materiales se deberá realizar en las zonas de menor cota para evitar posibles escorrentías contaminantes.

- El tratamiento de los taludes se debe realizar con plantaciones, redes metálicas o sistemas mixtos que disminuyan el deterioro paisajístico producido por éstos.

- La apertura de zanjas se realizará durante el mínimo tiempo posible, delimitándose su perímetro con cintas de plástico.

- En la apertura del vial, se deberá ajustar su diseño a las curvas de nivel, evitando desmontes excesivos y elevadas pendientes.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	32/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

Flora y fauna

- Delimitar un área de trabajo con el objeto de evitar la degradación del entorno colindante.
- Evitar el desbroce y la eliminación innecesaria de árboles y arbustos especialmente en las zonas de borde.
- Instalar vallas que sirvan de protección a las especies situadas en el entorno donde se van a llevar a cabo las actuaciones.
- Se debe programar el inicio de las obras en épocas de menor incidencia en la reproducción de las especies faunísticas más relevantes.

Calidad del aire

Muchas de las siguientes medidas se solapan con otras integrantes de otros aspectos:

- Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria para mantener ligeramente húmeda la zona de tránsito.
- Limitar la velocidad de los vehículos que circulen por el ámbito, mediante señales adecuadas y badenes, de tal manera que emitan la menor cantidad de gases
- Humectación de los materiales productores de polvo.
- Reducción de la actividad durante periodos de fuerte viento.
- Instalación de pantallas cortavientos.
- Formación de pantallas arbóreas que capturen el polvo de los focos de la producción.
- Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior.
- Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas evitando la existencia de materiales sueltos que puedan originar una alta densidad de partículas sólidas en suspensión.
- Cuando el transporte se realice a través de caminos sin asfaltar o por zonas habitadas, intentar no superar los 40 Km/h de velocidad para disminuir los niveles pluvígenos emitidos a la atmósfera.
- Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.
- Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

Contaminación acústica

Los principales focos emisores de ruido proceden del aumento en el tránsito de vehículos y durante la fase de obras la maquinaria utilizada para la ejecución de las mismas. Esto hace necesario un adecuado mantenimiento de ésta para la reducción de ruidos, siendo las siguientes medidas a adoptar:

- Mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria utilizada con el objetivo de minimizar el ruido producido por las mismas durante su manejo.
- No dejar en marcha la maquinaria cuando no sea necesaria.
- Limitar la velocidad de los vehículos que circulen por el ámbito, mediante señales adecuadas y badenes, de tal manera que emitan la menor cantidad de ruido posible al rozamiento de los neumáticos con la calzada.
- En el caso de utilizar materiales duros tomar las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico.
- Implantar pantallas acústicas mediante obstáculos naturales o situar las emisiones de ruido en

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	33/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

el interior de las obras ya construidas.

- Ajustar la actividad a la franja horaria autorizada.

Contaminación lumínica y consumo de energía

- Aprovechar al máximo la luz natural.

- Optar por la utilización de tecnologías que utilicen energías renovables.

- Mantener encendidos los aparatos y maquinaria solo cuando se estén utilizando para evitar el despilfarro de combustibles y energía eléctrica.

- Estudiar y establecer un plan de trabajo que optimice las horas de luz natural para evitar la utilización de energía eléctrica para visualizar el área de trabajo.

- Adecuar los niveles de iluminación a las condiciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.

- Eliminar los obstáculos de las luminarias.

- Los proyectores evitarán la emisión de luz hacia el cielo, debiendo adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo.

- A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

- Apagado de alumbrados ornamentales y de grandes espacios exteriores. También hay que remodelar este tipo de alumbrado, cambiando bombillas, variando su inclinación y utilizando dispositivos que eviten la dispersión de la luz fuera del área a iluminar.

Medidas específicas a la mitigación y adaptación al cambio climático

La correcta gestión de los residuos es uno de los conceptos básicos para una adaptación al cambio climático en sostenibilidad con el desarrollo de actuaciones propuestas por el planeamiento, remarcando la aplicación de las siguientes medidas, complementando a las ya expuestas en el apartado específico de residuos urbanos:

- Identificación y aplicación en el desarrollo de la modificación de las medidas que contribuyan a la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030.

- Especial atención a los bordes de las infraestructuras y nuevas actuaciones propuestas, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

- Aplicar en la gestión de residuos el siguiente orden de prioridad: prevención (en la generación de residuos), preparación para la reutilización, reciclado, otros tipos de valorización (incluida la energética) y, por último, la eliminación de los residuos.

El presente Plan Especial, debido a su acotado objeto enmarcado en el Decreto Ley 3/2019, no plantea un nuevo desarrollo, sino la adecuación ambiental y territorial de la agrupación irregular de edificaciones. Es por ello que se han descrito todas las series de medidas correctoras a aplicar. No obstante, a continuación, se expone una serie de recomendaciones, que, aunque se dirigen también a determinaciones que no son objeto del presente Plan Especial, puesto que la aprobación de éste sigue prohibiendo la construcción de nuevas edificaciones y las obras autorizables en las existentes están muy acotadas, se erigen como criterios a tener en cuenta para mitigar los posibles efectos sobre el Cambio Climático que el núcleo de El Palmar pudiera producir:

1.- Directrices que se podrían aplicar en las edificaciones ya existentes:

- Ajustar criterios de soleamiento y ventilación naturales.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	34/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



- Autoauditorías energéticas con monitorización del consumo energético de las edificaciones y certificación energética.
- Creación de microclimas en el entorno de edificaciones con sistemas pasivos (vegetación con ajardinamiento incluso vertical y masas de agua).
- Aplicar sistemas específicos de ahorro energético, así como lámparas de bajo consumo, dispositivos de control de apagado, etc.

2.- Uso de Energías renovables:

- Estudio de posible implantación de aerogeneradores específicos.
- Aplicación de energía solar térmica incrementando las determinaciones establecidas en el actual Código Técnico de Edificación.
- Aplicación de energía solar fotovoltaica para generación de electricidad.
- Estudio de otros sistemas: biomasa, bomba de calor geotérmicas o aerotérmicas, etc.

3.-Sensibilización y Consumo Responsable:

- Información adecuada de los criterios de sostenibilidad aplicados.
- Aplicación de paneles informativos sobre situación: consumos energéticos ahorrados (y su traslación a CO2), reducción de consumos hídricos, etc.
- Crear en las zonas verdes, ecosistemas naturales y sostenibles utilizando especies autóctonas y diversificación de especies.
- Introducir arbolado en las zonas verdes de forma que aumente la capacidad de retención de CO2. Se deben introducir especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales y con reducidas necesidades de mantenimiento.
- Realizar la restauración de las zonas naturales degradadas durante la ejecución de las obras con el objetivo de mitigar los efectos del cambio climático.
- En la medida de lo posible, utilizar materiales locales en la construcción de las edificaciones y en la ejecución de la urbanización.

2.9. LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES Y LA JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

Debido al enclave donde se sitúa El Palmar, en este se encuentran una serie de afecciones producidas por las legislaciones sectoriales. Estas afecciones son las relativas a costas y al Domino Público Marítimo Terrestre (DPMT); a Aguas, Dominio Público Hidráulico (DPH) debido a la presencia de los dos arroyos que enmarcan El Palmar al norte y sur, Conilete y La Parrila, respectivamente y sus zonas inundables; a las vías pecuarias, dado que El Cordel del Palmar a la Barca articula el ámbito en su parte oriental; y a carreteras, puesto que la vía autonómica A-2233 delimita el ámbito y su Zona de Afección y No Edificación (50 metros) es importante tenerla en cuenta dado que algunas de las viviendas y construcciones irregulares se sitúan en esta franja.

En la imagen siguiente se muestra una visión general del núcleo de El Palmar con las afecciones sectoriales a tener en cuenta. Más adelante se hace un análisis pormenorizado de cada una justificando su cumplimiento.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	35/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



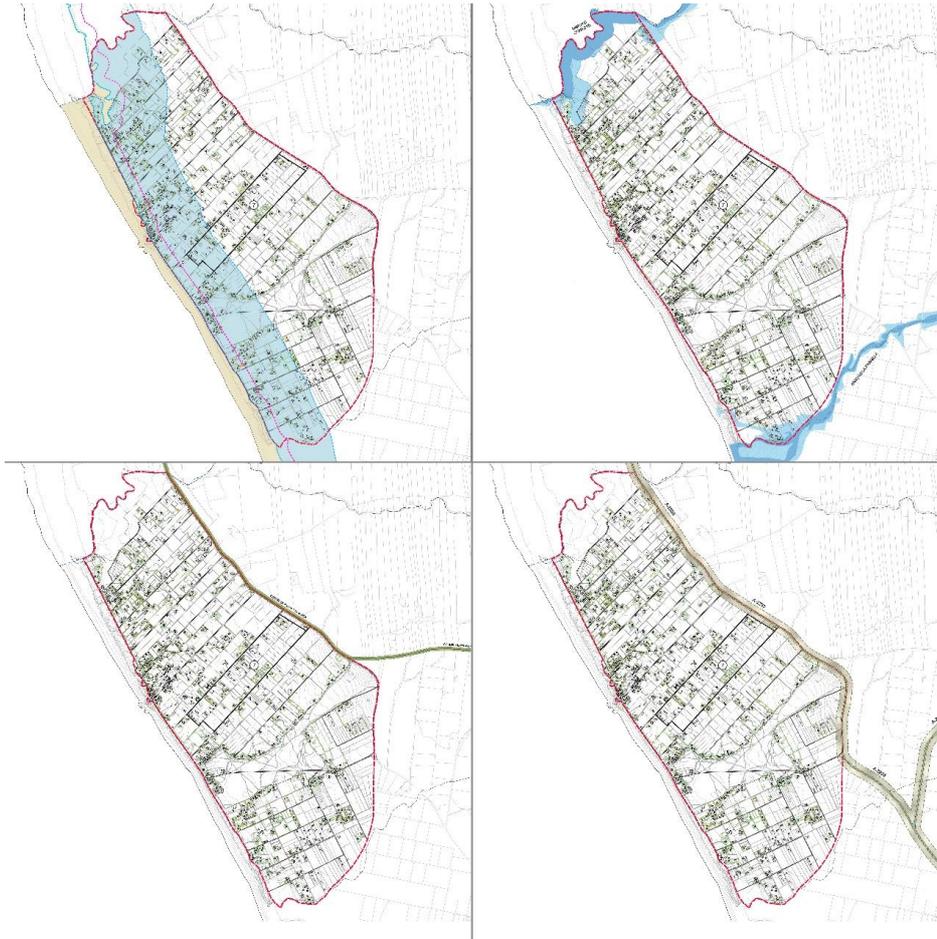


Imagen 9. Extracto de los planos de afectaciones sectoriales del Estudio Previo, de izquierda a derecha y de superior a inferior, respectivamente, 105. Costas, DPMT; 106. Zonas Inundables y DPH; 107. Vías Pecuarías; 108. Carreteras. En todos ellos marcados el ámbito del Sector 7 del presente Plan Especial.

a) Afecciones producidas por la legislación de costas y el DPMT

La legislación que produce estas afecciones reside en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; de la propia Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, vigente igualmente, y del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

En la normativa sectorial citada, se estipulan las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar, como es el caso del núcleo de El Palmar. La Ley 22/1988 lo articula concretamente en su Título II.

El Palmar cuenta con Dominio Público Marítimo Terrestre aprobado, como así lo muestra el visor oficial para su consulta que posee el Ministerio competente en la materia.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==			

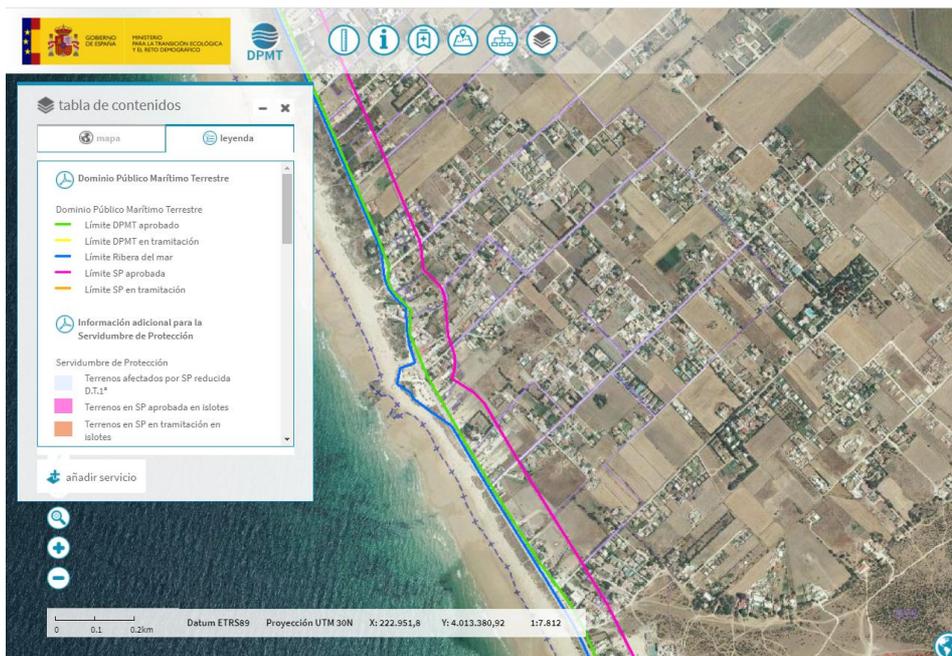


Imagen 3. Imagen del entorno del Sector 7 extraída del Visor Oficial para el DPMT del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, donde grafía el DPMT y su Servidumbre de Protección.

Las limitaciones y zonas establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, son las siguientes:

- **Servidumbre de protección (Art. 25 Ley de Costas):** Línea (marcada en magenta en la *Imagen 10*), que marca la zona medida tierra adentro en 100 metros desde el límite interior de la ribera del mar (en azul). Esta franja de terreno, en la cual no se pueden ubicar construcciones destinadas a residencia, entre otras prohibiciones fijadas en el Art. 25 de la Ley de Costas, no intercede dentro de los límites del Sector 7, objeto del presente Plan Especial.

- **Zona de Influencia (Art. 30 Ley de Costas):** franja de anchura mínima de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona se configura en la Ley como una limitación legal de contenido urbanístico vinculado a la protección medioambiental que afecta a la propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar. Esta regulación pretende poner fin al proceso de degradación del medio ambiente en las proximidades del litoral, mediante el establecimiento de unas pautas o criterios dirigidos al planificador urbanista, y que tiene como objeto más destacable evitar la construcción de edificaciones en pantalla.

La legislación de costas no impone a los terrenos incluidos en la Zona de Influencia una determinada clasificación urbanística, ni tampoco una calificación determinada, aunque si condicionan las tipologías edificatorias y los parámetros de edificabilidad y densidad edificatoria.

La parte más cercana a la costa del Sector 7 está incluida en la Zona de Influencia. No obstante, no modifica las determinaciones que el presente documento establece para dicho sector, puesto que como se concreta en el Art. 15.2 del DL 3/2019, las edificaciones irregulares necesitan el previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación para poder realizar las obras autorizables indicadas en el decreto y en el presente documento, hecho que es posible para las que hayan pasado el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística (Art. 153 LISTA), o, entre otras salvedades, para los terrenos que aun estando en la Zona de Influencia del Litoral, se encuentren en Suelo Urbanizable.

Gran parte de los terrenos incluidos dentro de la Zona de Influencia y del Sector 7 están clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS-5) por las Normas Subsidiarias de Vejer,

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	37/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

planeamiento general en vigor. Por lo tanto, las edificaciones irregulares presentes en estos terrenos, siempre que hayan pasado por ellas el plazo de 6 años para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, no se verán afectadas por estas limitaciones.

b) Afecciones de aguas, DPH y Zonas Inundables

La legislación que regula la materia en cuanto a afecciones producidas por el DPH reside en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), así como las limitaciones producidas en las zonas inundables, establecidas en el Artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el Artículo 11 del propio TRLA.

No obstante, no hay afecciones al respecto en el entorno del Sector 7, puesto que los cauces de los arroyos Conilete y La Parrilla, que limitan al norte y sur el propio núcleo de El Palmar, se encuentran bastante alejados de la delimitación del denominado Sector 7, objeto del presente Plan Especial.

Otro punto a destacar es que El Palmar se sitúa sobre la masa de agua subterránea 062.013 "Barbate", incluida en la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate.

En el Plan Hidrológico de la demarcación citada, se hace una caracterización de la masa de agua subterránea que se sitúa bajo El Palmar, concluyendo tras análisis en diversos puntos de control que en general la masa de agua presenta un estado global "Malo", resultando que se obtiene al analizar tanto su Estado Cuantitativo, Químico, como Final. Esto se debe, especialmente en este núcleo costero, a la gran cantidad de edificaciones irregulares que vierten descontroladamente sus aguas residuales a fosas sépticas, la gran mayoría sin control alguno, y también por la extracción mediante pozos del acuífero realizada de forma sistematizada, generando un gran impacto medioambiental como se observa en los análisis realizados en estos acuíferos.

Este hecho es uno de los motivantes de la realización del presente Plan Especial, para la correcta adecuación ambiental del ámbito de actuación y la eliminación de los vertidos o extracción de agua que afecte a la presente en el subsuelo.

c) Afecciones producidas por Vías Pecuarias

El cuerpo normativo que regula las vías pecuarias está basado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La vía pecuaria que puede crear afecciones es la denominada como "Cordel del Palmar a la Barca" que discurre por el suroeste del término municipal de Vejer de la Frontera, es decir, entra en el TM desde Conil, junto a la vía A-2233 que delimita en gran parte a El Palmar, hasta que su trazado toma dirección noreste justo a la altura donde se encuentra con la Dehesa Comunal.

Como ya el propio PGOU de 2018 en tramitación comenta, su anchura legal es de 37,61 m y longitud total de 14 km. Mediante el Expediente VP/531/2005 y Resolución de fecha 19/09/2007 se deslindó en toda su longitud, si bien fue un deslinde que no cuenta con firmeza administrativa debido a recursos de alzada pendientes de resolver. No obstante, se consideran válidos los trabajos materiales realizados, siendo en la actualidad los más precisos para su representación, aun cuando se trata de un deslinde sin firmeza administrativa plena.

La vía pecuaria en la actualidad cuenta con la afección derivada de la ejecución histórica de las infraestructuras viarias correspondiente a varias carreteras, entre ellas la A-2233 que limita El Palmar en su lado este. El ancho de la vía pecuaria excede del de la carretera, por lo que esta tesitura puede no haber supuesto la pérdida de la total funcionalidad de la misma.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

No obstante, su afección, cuantificada en el deslinde de su anchura de 37,61 m no afecta al ámbito del presente Plan Especial, puesto que en este caso es más limitante la producida por la legislación sectorial de carreteras como más adelante se analizará.

d) Afecciones de carreteras

Como ya se ha comentado, la carretera A-2233 delimita al núcleo de El Palmar en todo límite Este dotándolo de accesibilidad y ejerciendo de eje vertebrador del frente litoral del municipio de Vejer de la Frontera. El Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, lo considera como viario paisajístico.

La citada vía, denominada de Conil de la Frontera a Barbate, pertenece a la Red Complementaria de Cádiz dentro de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía, tal y como establece en su Artículo 3 la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, marco legislativo competente en esta materia.

La Ley de Carreteras establece en su Artículo 12 una zona de dominio público adyacente de 3 metros de anchura a cada lado de la vía, puesto que la A-2233 es una vía convencional, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación.

Las limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras y el uso de éstas viene recogido en el Título III de la citada Ley, concretando cuatro zonas; de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación:

- **Zona de servidumbre legal (Art. 54):** Dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros.

- **Zona de afección (Art. 55):** Dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica como es el caso de la A-2233.

- **Zona de no edificación (Art. 56):** Dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica.

Estas zonas de protección estipuladas en la legislación vigente de carreteras definen el ámbito de actuación en su parte norte, pues es la zona de afección/no edificación la que lo limita en su cara septentrional, al quedar afectados los terrenos con limitaciones en la propiedad, uso y la prohibición de obras que se encuentran dentro de estas franjas situadas a 50 metros a cada lado de la carretera.

2.10. ESTUDIO PAISAJÍSTICO DEL ÁMBITO CON LAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA MINIMIZAR SU IMPACTO Y GARANTIZAR SU INTEGRACIÓN

Del Estudio Ambiental Estratégico del PGOU de Vejer de 2018, aprobado provisionalmente y que por tanto se encuentra en tramitación, se pueden extraer una serie de estudios y unidades de paisaje que ayuden al análisis paisajístico del impacto que provocará el presente documento urbanístico en el núcleo urbano de El Palmar y más concretamente del sector delimitado del que se ocupa.

Las singularidades específicas del término municipal de Vejer de la Frontera originan una clara agregación territorial de diferentes espacios a nivel mesoescalar y microescalar. Quiere esto decir que se distinguen con escaso género de dudas 4 Unidades de Paisaje: Mesas, Cerros y Lomas Prelitorales Gaditanas, Vegas Jandeanas, Costa de la Luz y Asentamientos Urbanos Gaditanos.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	39/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

De hecho, las cuatro se encuentran presentes en el núcleo palmareño, como se muestra en la siguiente imagen extraída del documento Estudio Previo realizado:

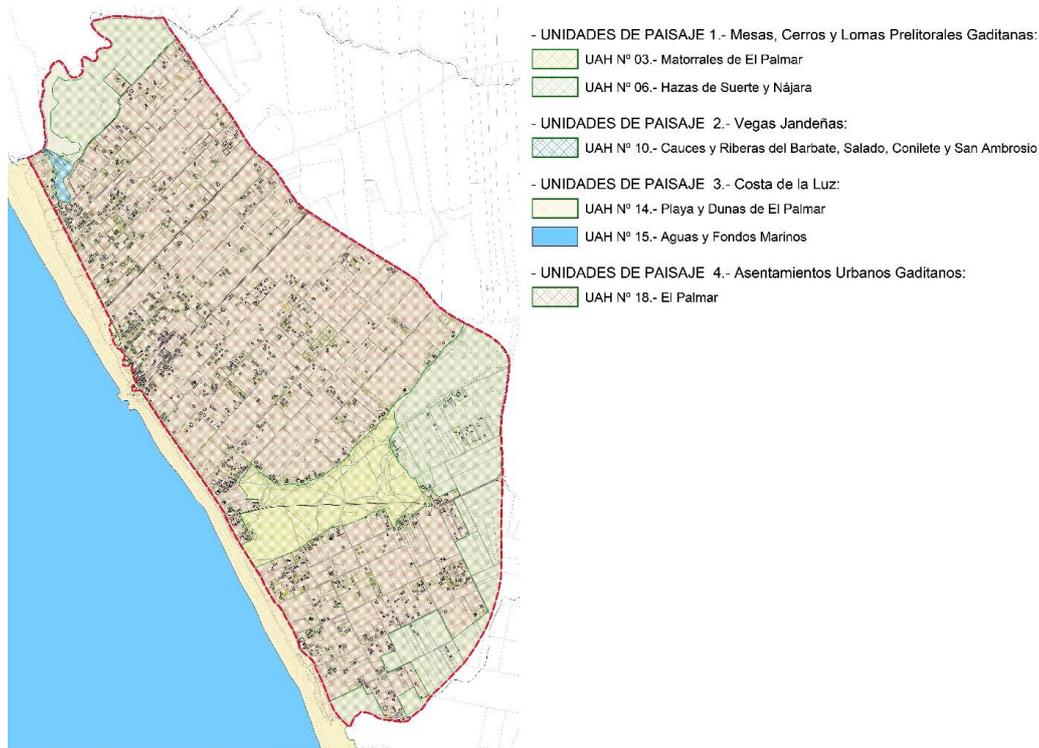


Imagen 11. Unidades ambientales presentes en el núcleo de El Palmar.

Como se puede observar, la práctica totalidad de las zonas residenciales de El Palmar se encuentran dentro de la Unidad de Paisaje "Asentamiento Urbanos Gaditanos", que se define concretamente como una unidad ambiental donde la comunidad natural se compone, de forma dominante, de flora y fauna antropófilas, en la que destacan de manera singular especies como el camaleón.

La caracterización de esta unidad ambiental homogénea de El Palmar, donde se encuentra el sector objeto del presente Plan, se caracteriza por la concentración y proliferación en las últimas décadas y años de edificaciones de primera y segunda residencias vinculadas a fines vacacionales o turísticos.

La acción antrópica, y descontrolada, ha impedido la recarga directa natural del acuífero, puesto que El Palmar se asienta sobre la masa de agua subterránea identificada como 062.013 Barbate, con tipo de acuífero detrítico.

Por otro lado, el estado actual del ámbito del presente documento, como ya se ha comentado se presenta sin servicios urbanos básicos y un viario que si bien se encuentra asfaltado, no contiene las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como tampoco acerado.

Con el Plan Especial se pretende dotar al ámbito de infraestructuras básicas promoviendo una integración y adecuación ambiental de las edificaciones residenciales, con especial interés dado el entorno tan natural donde se encuentran.

Actualmente, la evacuación de aguas fecales se produce mayoritariamente sin control alguno a fosas en las propias parcelas. El presente plan, aunque no promueve la ejecución de una red de saneamiento, debido a que haría inviable el pago del costes de una infraestructura de este tipo

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	40/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

por parte de los propietarios al carecer de red de saneamiento urbana por la zona, si promueve, mediante la concesión de AFOs, la regulación de la evacuación de forma autónoma de cada propietario, con su respectivo control y regulación por parte de empresa homologada al respecto y que certifique la correcta limpieza y mantenimiento de estas fosas sépticas.

Con la ejecución de la red de abastecimiento que posibilitará la aprobación de este Plan Especial se conseguirá uno de los objetivos más prioritarios de los vecinos de El Palmar, aliviando así el agua del subsuelo, tan explotada y contaminada.

Estos aspectos, que aunque influirán en lo paisajístico, tienen condicionantes puramente más medioambientales. En cuanto al impacto visual y paisajístico en el enclave de El Palmar y del sector donde se interviene, tendrá más incidencia las actuaciones propuestas en la estructura viaria presente.



Imagen 12. Imagen actual del Camino de Guerrero.

Estas actuaciones en el viario, están todas encaminadas a conseguir un impacto visual y paisajístico mínimo y a su vez una integración con el entorno circundante, puesto que la elección del tipo de adoquín de hormigón que se separan entre sí para que sus juntas abiertas sean permeables, están encaminadas a este fin, creando la imagen de un camino rústico que lleva a la costa pero con las bondades de un viario urbanizado, puesto que actualmente como se observa en la imagen superior, estas vías, ya estén pobremente asfaltadas o adecentas, se erigen como fuertes hitos configuradores del entorno tan rural como se observa en la imagen.

Además, para mitigar el impacto lumínico, se eligen a priori luminarias urbanas de baja altura, a modo de balizamiento, para que por la noche se cree un recorrido lineal, gracias a la configuración de los padrones, que aseguren una correcta seguridad tanto viaria como peatonal, así como el más mínimo impacto paisajístico debido a que a su nivel de iluminación reducido le acompaña que en la distancia quedarán tapadas con la altura de las propias edificaciones. De esta manera se consigue dotar al ámbito de iluminación urbana sin perder los valores naturales, paisajísticos, agrícolas y rústicos que posee.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	41/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

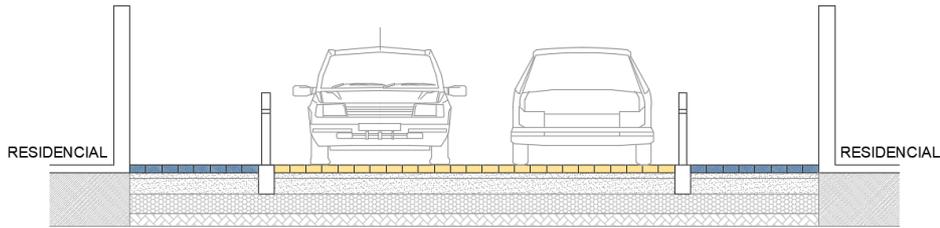


Imagen 13. Sección de viario propuesto, donde se observa las luminarias de poca entidad y un espacio de coexistencia entre vehículos y peatones (en amarillo) y uno exclusivamente para viandantes (en azul).

Además, esta propuesta sirve para continuar con lo estipulado en el PERI-1 aprobado, que se conecta con el sur del sector, y crear una idea homogénea y un impacto visual y paisajístico mínimo que garantice la correcta integración de la propuesta. De este PERI se extrae una imagen que pretende reflejar lo expuesto anteriormente:



Imagen 14. Extracto del PERI-1 El Palmar, que transmite la idea paisajística y de conjunto que se pretende alcanzar.

Como se observa, se crea una plataforma única, sin necesidad de bordillos ni asfaltado, que huya de un aspecto urbano e integre cuestiones rústicas como el llagueado "verde" de terreno natural o la importancia del peatón respecto al vehículo, pues serán vías que compartan ambos y con zonas exclusivas además para los primeros.

Por lo tanto, el factor de incidencia visual opera en la ordenación y gestión del medio como un condicionante que limita las posibilidades de uso del territorio. La incidencia visual o visibilidad del territorio desde zonas frecuentadas por la población hace referencia al concepto de accesibilidad visual, y su determinación se basa en el análisis de cuencas visuales. El observador (quién percibe), es uno de los tres elementos participantes en el proceso de percepción, junto a la escena (qué se percibe) y las características del campo visual (cómo se percibe). En este caso, y como se ha explicado en el párrafo anterior, la importancia de la escena y características del campo visual cobran bastante importancia.

Se valora, con la propuesta planteada, la calidad visual del paisaje o valor paisajístico, basándonos en parámetros puramente perceptivos.

Los potenciales focos de causar afecciones sobre el paisaje serán siempre limitados espacial y temporalmente, pues se consideran como tal las obras necesarias para la ejecución y puesta en servicio de los viarios e infraestructuras urbanas proyectadas.

Por tanto, tras el análisis efectuado, se puede concluir que con el presente documento las afecciones sobre el paisaje y el medio serán siempre eventuales y de tiempo limitado, siendo necesarias para garantizar la posterior inclusión paisajística del ámbito a tenor de las medidas incorporadas en el presente documento que conservan el valor natural y costero de a su vez un enclave tan antropizado como El Palmar.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	42/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

No obstante, aunque la propuesta no implica un impacto paisajístico negativo en su entorno y por tanto no se requieren medidas específicas de integración paisajística, se proponen algunas medidas con un doble objetivo, por un lado, el de resolver, mitigar o disminuir posibles impactos paisajísticos, y de otro lado, el de actuar para mejorar la calidad del paisaje del entorno.

- Adecuación a la pendiente natural del terreno: las instalaciones deben adecuarse a la topografía existente, de modo que se altere lo menos posible la pendiente natural del terreno.

- Protección y conservación de la vegetación existente: durante el proceso de obras en la zona se protegerá la vegetación existente, que no se verá afectada por la ejecución de la misma. Asimismo, se trasplantarán dentro del mismo ámbito las especies arbóreas que se vean afectadas por dichas obras.

2.11. PLAZOS Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS Y OBRAS CONTEMPLADAS

Dado el carácter y nivel de colmatación del ámbito que supone el sector, se programa la ejecución de las obras contempladas en este Plan Especial en una sola etapa, estableciéndose una única unidad de ejecución cuya delimitación abarca la totalidad del sector, de forma que podrán simultanearse las obras mediante Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización con los procedimientos de regularización de las edificaciones existentes mediante la correspondiente tramitación de AFOs.

Asimismo, se establece la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio. Es decir, se podrá acometer la ejecución de las redes proyectadas en el presente documento de abastecimiento, media y baja tensión de forma faseada e independiente con el objetivo de acelerar el proceso para alcanzar la consecución y disponibilidad de estos servicios urbanos según se vayan aprobando o impulsando por los diferentes organismos sectoriales competentes y por el propio Ayuntamiento de Vejer de la Frontera. Además, esto garantiza la viabilidad de su ejecución al poder ir produciéndose con el suficiente tiempo para que los propietarios puedan asumir los costes derivados de tales obras.

No obstante, se establece un plazo estimativo de doce meses contados desde la fecha de aprobación del Plan Especial para la presentación de los Proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, ya sea en su conjunto con todas las redes urbanas propuestas o de forma faseada con cada una y otros 6 meses para la iniciación de dichas obras.

2.12. NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Según el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica las Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.2.d) de la Ley 7/2007, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Este es el caso del presente documento, identificado en la letra g) de dicho artículo, por lo que debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siguiéndose con la tramitación que la legislación establece para dicho fin.

2.13. NECESIDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

La disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, modifica la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía de la siguiente forma. El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdaKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	43/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdaKB5sr73rYc1A==		



"1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

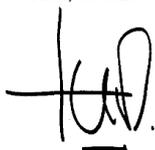
b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, **así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.**"

Por lo que el presente Plan Especial se encuentra afectado por la normativa anteriormente descrita, por consiguiente, debe ser sometido a evaluación de impacto en la salud, para lo que adjuntará como anexo a la memoria del plan en el momento procedimental oportuno, esto es, para la aprobación inicial, que irá acompañada asimismo del Estudio Ambiental Estratégico que recoja las consideraciones del Documento de Alcance.

Sevilla, marzo de 2022.



Fernando Vázquez Marín
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	44/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1. FIGURA DE PLANEAMIENTO

El documento que se redacta y se tramita es un Plan Especial de Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares del denominado Sector 7 de El Palmar, en desarrollo de las determinaciones del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, concretamente estipuladas en su Título II.

3.2. OBJETO

La redacción del Plan Especial surge de la necesidad de dar respuesta a la situación urbanística y legal en la que se encuentra el núcleo de El Palmar, de Vejer de la Frontera.

Por lo tanto, el objeto de este Plan Especial es detectar las agrupaciones irregulares y adoptar las medidas pertinentes para la ejecución de las infraestructuras comunes necesarias para la implantación de servicios básicos, que garanticen el cumplimiento de las mínimas condiciones exigibles respecto a seguridad, salubridad, higiene y mejora de la calidad ambiental del ámbito propuesto donde se ha desarrollado el asentamiento irregular detectado.

Por ello, se proponen las redes de abastecimiento, media y baja tensión y alumbrado público, así como la mejora de la infraestructura viaria para su correcta integración visual y paisajística.

3.3. PLANO DE IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Tanto el plano I00 como el plano I01 delimitan el ámbito en el que actúa el presente documento. El primero respecto al término municipal de Vejer de la Frontera y el segundo a una escala menor donde se ubica dentro del núcleo de El Palmar. Es este último el que se adjunta junto al presente Resumen Ejecutivo.

Los terrenos comprendidos en el presente documento comprenden el denominado como Sector 7 del "Estudio Previo para el análisis de la aplicación del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, en relación al ámbito de El Palmar (Vejer de la Frontera)".

El Plan Especial se desarrolla sobre terrenos situados en la zona central del núcleo de El Palmar de Vejer de la Frontera.

De forma aproximadamente rectangular y topografía descendente hacia la costa, es decir, de noreste a suroeste, el ámbito del Sector 7 cuenta con una superficie ajustada, tras reciente estudio topográfico, de **349.916,33 metros cuadrados (34,99 Ha)**, presentando los siguientes linderos:

- Al norte, con la línea teórica que delimita la Zona de No Afección / No Edificación como afección sectorial producida por la carretera A-2233.
- Al oeste, colindando con el denominado Sector 5, con el Camino de Torre Nueva.
- Al este, colindando con el denominado Sector 7, con el Camino de Guerrero.
- Al sur, con la vía sin nombre que conecta el Camino del Cartero y el Camino de Guerrero, además de otras lindes a parcelas privadas, conformando el límite con los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias Municipales de Vejer de la Frontera como Suelo Urbano No Consolidado y con planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior, PERI-1.

La delimitación de la zona de actuación del presente Plan Especial se basa en los criterios de identificación y delimitación fijados en el Artículo 11 del DL 3/2019. Es decir, la densidad

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	45/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



edificatoria permite garantizar la viabilidad de la actuación, así como la superficie del propio ámbito, que resulta sostenible para la implantación de las infraestructuras de los servicios básicos urbanos que aseguren los criterios mínimos de salubridad y habitabilidad, así como su adecuación ambiental.

3.4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El presente documento tiene como efecto la suspensión de cualquier tipo de licencia urbanística en el ámbito de su actuación delimitado anteriormente, para aquellas actuaciones que sean incompatibles con el planeamiento vigente.

Para los mismos será de aplicación las determinaciones del Artículo 78 de la LISTA, respecto a la suspensión de licencias urbanísticas previstas en éste. Dicho artículo estipula que la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

Sevilla, marzo de 2022.



Fernando Vázquez Marín
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	46/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		





Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE ACTUACIÓN

En cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, se hace previsión de coste de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

Valoración estimativa de la ejecución de las obras:

a) Obras de urbanización interiores al ámbito. La evaluación económica de las obras de urbanización se realiza de acuerdo con el método de ponderación del costo de ejecución de los viarios con todos sus servicios incluidos para calzadas de tráfico rodado y viarios peatonales, partiendo de los siguientes costes de ejecución por contrata, que se estiman ajustados al mercado de la zona y detrayendo la infraestructura de saneamiento que no se propone por resolverse de forma autónoma por cada propietario:

- Coste del m2 de viario, incluyendo servicios: 120 €/m2.

- Superficie de viario:

Camino de Guerrero:	11.822,29 m2
Camino del Camping:	11.550,81 m2
Total viario:	23.373,10 m2

- Coste total: 120 €/m2 x 23.373,10 m2 = 2.804.772,00 €

b) Obras de infraestructuras y servicios exteriores que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; coste de conexiones exteriores de redes varias, ejecución de centros de transformación, conexiones viales, etc.:

Se estima una cantidad de 600 €/ml para la infraestructura de abastecimiento que consta del colector a ejecutar y su conexión con el depósito "Costa" desde donde se abastece.

La distancia a dicho depósito se cuantifica en 1.200 metros, por lo que el coste de dicha conexión se estima en 720.000 euros, aunque se podría repercutir con los propietarios de los demás sectores, así como servir de base para su ampliación dirección Conil.

La conexión con la red eléctrica se considera incluida en los costes interiores de urbanización.

c) Gastos no computables en los anteriores apartados relativos a la gestión, mantenimiento, etc. Se estima un coste de 20.000 euros.

Por lo tanto, se estima un coste de ejecución de las obras que producen las determinaciones del presente Plan un total de **3.544.772,00 €**.

Lo que resulta, teniendo en cuenta que la superficie del sector es de 373.630,73 m2s, 9,49 €/m2s bruto.

La superficie de suelo de propiedad privada, contabilizado en el apartado de estructura de propiedad, es de 364.560 m2s, por lo que resulta una repercusión de 9,72 €/m2s privado.

Si se han contabilizado 210 viviendas, la repercusión por vivienda de estos costes sería de **16.879,87 euros por vivienda**.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41		
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03		
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página		48/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==				

4.2. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en la Memoria, es la siguiente:

210 viviendas, para equilibrar 3.544.772,00 € de costes totales, supone una valoración mínima de 16.879,87 €/vivienda, cantidad que teniendo en cuenta la actuación de las obras y la adecuación ambiental, territorial, paisajística e incluso de habitabilidad, de la agrupación, garantiza la viabilidad de la actuación.

4.3. FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los costes descritos y cuantificados en este Estudio se asumirán por los propietarios de los suelos, garantizándose la viabilidad de la actuación, pudiéndose asumir parte por el propio Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

Sevilla, marzo de 2022.



Fernando Vázquez Marín
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	49/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD-VIABILIDAD ECONÓMICA

5.1. INTRODUCCIÓN

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley de Suelo desde la derogada Ley 8/2007 es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial urbano.

La actual Ley de Suelo; RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado que concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tener literal:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Esta exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

A diferencia de los tradicionales Estudios Económico-Financieros del planeamiento (cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva "pieza de ciudad" sin merma de calidad urbana), el nuevo Informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- I) Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- II) El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- III) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe al documento de planeamiento denominado PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL DENOMINADO SECTOR 7 DE EL PALMAR.

5.2. ALGUNAS ACOTACIONES PREVIAS

El Informe de Sostenibilidad Económica deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que habrá que justificar que el planeamiento general deberá tener la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial y Terciario, derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

Una segunda cuestión a analizar es la relativa al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos y Urbanizables previstos por el Plan General.

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	50/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



Debe señalarse que los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

A priori, no parece necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de Infraestructuras pues su financiación corre a cuenta de los propietarios, sin perjuicio que en un futuro el ayuntamiento decida asumir para del coste de los servicios urbanos implantados.

El estudio se centrará, pues, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

De igual manera y a tenor de lo anterior, hay que remarcar que debido a la ya existencia de las construcciones residenciales, el impacto en la Hacienda Local será insignificante, o en todo caso positivo con la generación de ingresos por la tramitación de los AFOs que se verá impulsada con la aprobación del presente Plan Especial, dado que por otra parte los costes de la ejecución de los servicios e infraestructuras urbanas proyectados correrán a cargo de los propietarios.

5.3. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN ESPECIAL

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) se realiza en el marco del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares que se tramita.

Las normativas que actualmente enmarcan las posibilidades y otras limitaciones del presente documento son las siguientes:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera, aprobado definitivamente el 30 de junio de 2000, Adaptadas Parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación 30 de diciembre de 2009.

Dado el contenido tan concreto del presente documento urbanístico, el objetivo de este es detectar las agrupaciones irregulares y adoptar las medidas pertinentes para la ejecución de las infraestructuras comunes necesarias para la implantación de servicios básicos, que garanticen el cumplimiento de las mínimas condiciones exigibles respecto a seguridad, salubridad, higiene y mejora de la calidad ambiental del ámbito propuesto donde se ha desarrollado el asentamiento irregular detectado.

5.4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la Ley 7/2015 de Suelo se incluye el estudio de la “suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	51/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

Las NNSS de Vejer, prevén una importante superficie de suelo para usos industriales y terciarios para atender las mayores necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad previsible, lo que permitirá satisfacer más que holgadamente la previsible demanda de este tipo de usos.

Además, el presente documento afecta a un ámbito muy concreto que se delimita por unas cuestiones especiales como ya se ha comentado en el propio cuerpo informativo y de ordenación del Plan.

Conviene destacar que dentro de los sectores residenciales de los municipios se prevé el desarrollo de actividad vinculada al sector terciario, en definitiva, diferentes usos generadores de empleo y actividad económica para el municipio de Vejer.

Esta importante oferta de suelo de usos productivos permite dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

Entendemos que la propuesta de clasificación de suelo para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Vejer, no alterándose las mismas con el documento que ahora se pretende aprobar, puesto que el objeto de este se preocupa de adecuar ambiental y territorialmente las edificaciones irregulares ya existentes en una parte del núcleo de El Palmar.

5.5. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se analizan los presupuestos Municipales de Vejer, tomando como referencia el presupuesto liquidado del ejercicio 2020, y teniendo en cuenta la población de la ciudad, según censo de 2020, 12.662 habitantes.

La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido del Ayuntamiento de Vejer.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos, presupuestarios, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto liquidado de 2020:

INGRESOS	
Clasificación Económica	Euros
ESTADO A. OPERACIONES CORRIENTES	
1. Impuestos Directos	5.448.412,20 €
2. Impuestos Indirectos	593.326,18 €
3. Tasas, precios públicos y otros ingresos	4.936.044,99 €
4. Transferencias corrientes	4.631.876,11 €
5. Ingresos patrimoniales	414.606,09 €
Total operaciones corrientes	16.024.265,57 €
ESTADO B. OPERACIONES DE CAPITAL	
6. Enajenación de inversiones reales	0,00 €
7. Transferencias de capital	80.866,56 €
8. Activos financieros	55.000,00 €
9. Pasivos financieros	0,00 €

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	52/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

Total operaciones de capital		135.866,56 €
TOTAL INGRESOS	16.160.132,13 €	
GASTOS		
Clasificación Económica	Euros	
ESTADO A. OPERACIONES CORRIENTES		
1. Gastos personal	7.934.727,94 €	
2. Gastos bienes y servicios	5.539.504,52 €	
3. Gastos financieros	95.963,04 €	
4. Transferencias corrientes	451.242,97 €	
5. Fondo de Contingencia	0,00 €	
Total operaciones corrientes		14.021.438,47 €
ESTADO B. OPERACIONES DE CAPITAL		
6. Inversiones reales	1.108.603,05 €	
7. Transferencias de capital	0,00 €	
8. Activos financieros	55.000,00 €	
9. Pasivos financieros	723.733,36 €	
Total operaciones de capital		1.887.336,41 €
TOTAL INGRESOS	15.908.774,88 €	

El cálculo de la ratio Ingreso o Gasto por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 2020, 12.662 habitantes.

- Ingreso por habitante: 1.276,27 €/hab.

- Gasto por habitante: 1.256,42 €/hab.

A los efectos de este Informe de Sostenibilidad Económica, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario, por habitante, así como una diferencia positiva entre ingresos y gastos de 19,85 €/hab.

5.6. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de los terrenos, una vez ejecutados y hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Vejer.

Para ello se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la sostenibilidad económica y, en su caso, se pondrán las medidas correctoras o compensatorias.

5.6.1. Proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario

Debido a lo ya argumentado, se estima que no supondrá un impacto contundente las consecuencias de la aprobación del presente Plan Especial en los gastos corrientes del municipio puesto que las vías, aunque en peor estado, ya forman parte del trazado del municipio, con su mantenimiento incluido. Si habrá respecto a esto último un cierto incremento de gastos por las

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

nuevas infraestructuras propuestas pero que se estima que se verá aminorado por los nuevos ingresos fruto de las tasas para la tramitación de AFOs y la previsión de empadronamiento de muchos de los propietarios que por no tener actualmente acceso a los servicios básicos no contemplan sus viviendas como primeras residencias.

Aplicando la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, se estiman 2,4 hab/viv., siendo entonces el incremento de la población en 360 habitantes, haciendo una estimación de 150 viviendas de las 210 viviendas existentes.

Proyectando la cuantía de gastos sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería, realmente, a 459.457,20 €:

1.276,27 €/hab. x 360 habitantes = 459.457,20 €

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales por el crecimiento urbano se puede estimar razonablemente en un incremento del coste anual para el Ayuntamiento de Vejer en 452.311,20 euros.

5.6.2. Estimación de ingresos corrientes

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Vejer, derivados de los siguientes conceptos.

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales y edificios industriales.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- e) Transferencias corrientes.
- f) Tasas y Otros Ingresos.

No obstante, dichos ingresos se encuentran vinculados igualmente a la población anteriormente estimada, y si bien algunos como el ICIO no se producirán salvo que sean para las obras permitidas que autoriza el presente documento, en tasas y otros ingresos si se compensarán debido a la gran cantidad de expedientes de asimilado al régimen de fuera de ordenación al que tendrán que someterse las construcciones existentes. Por tanto, se determina en 452.311,20 €, es decir, 1.256,42 €/hab. x 360 personas.

5.7. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES.

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en los presupuestos municipales tras el desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente Plan, que, aunque ya se ha calculado para demostrar el mínimo impacto en la Hacienda Local, y siempre teniendo en cuenta que el Ayuntamiento no asume parte de los costes de ejecución de las obras públicas, es el siguiente.

INCREMENTO DE GASTOS: 459.457,20 €

INCREMENTO DE INGRESOS: 452.311,20 €

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

Como se puede observar, el saldo presupuestario que producirá el desarrollo del ámbito resulta de 7.146,00 €, algo insignificante en los valores presupuestarios que se mueve un Ayuntamiento como el del municipio de Vejer de la Frontera.

En definitiva, se constata que el presente documento no producirá prácticamente ningún impacto económico negativo sobre las Haciendas Públicas, ya que no existe repercusión negativa, y en todo caso sería positiva, a nivel de sostenibilidad económica, es decir, afecciones por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes sobre las Haciendas locales sino más bien un efecto positivo puesto que el uso residencial que se regularizará gracias al presente Plan genera riqueza con el incremento de tasas e impuestos municipales.

Sevilla, marzo de 2022.



Fernando Vázquez Marín
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	55/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		

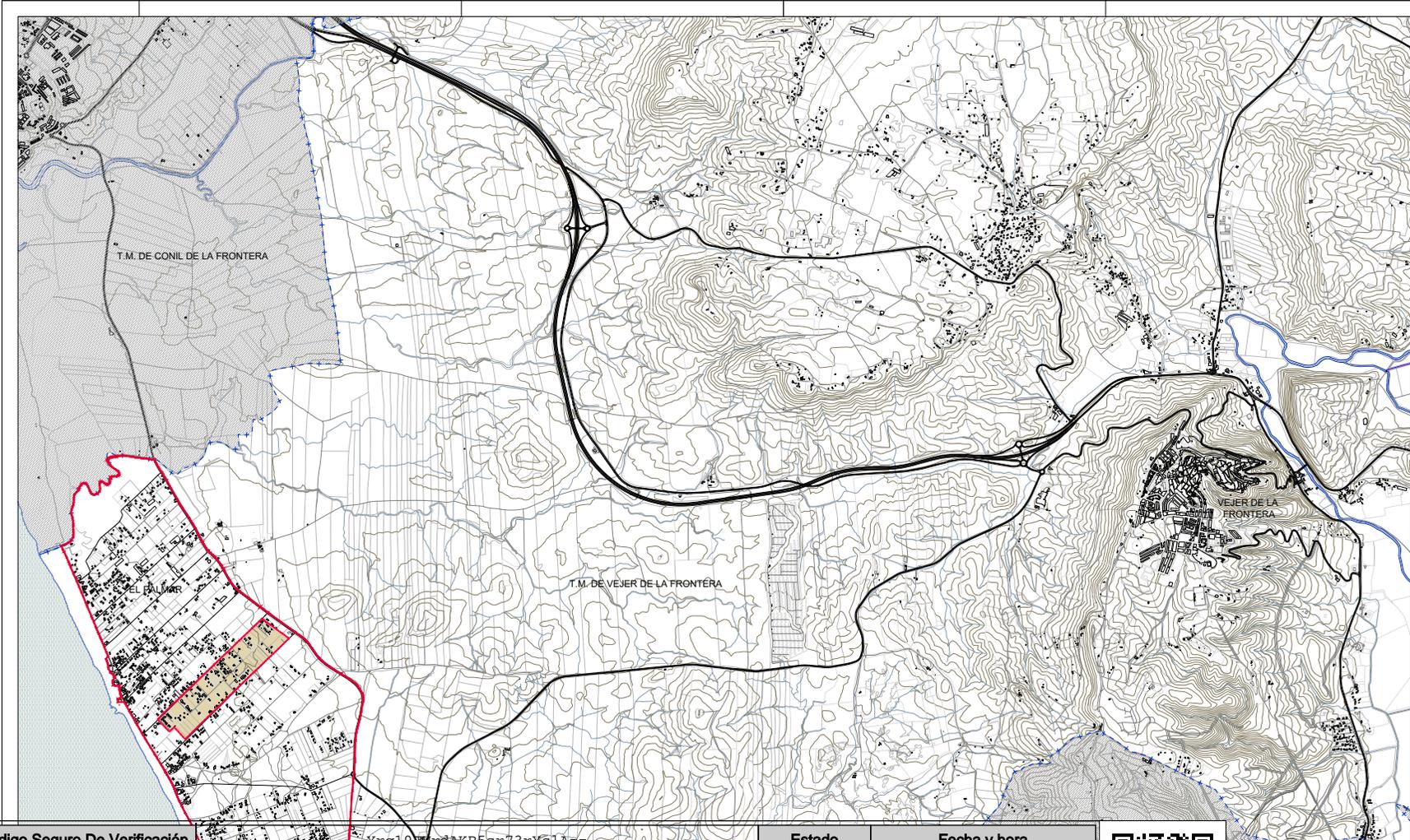


6. PLANOS

6.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

6.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	56/73	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==			



Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Mónica Salvago Enriquez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA: Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estrategia ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor, Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General, Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Página	57/73



ARQUITECTO PROYECTUAL:
TERMINO: VIGENCIA: OBTENIÓ:
Colegiado: C.O.A.S. Nº 4.185

vadelarquitectura

PROYECTO:
OBJETO:
OBSERVACIONES:

PLANO Nº: 100

ARCHIVO: 2025.dwg

ESCALA: 1:15.000

FECHA: MARZO DE 2025

EL SECTOR 7 DE EL PALMAR

AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

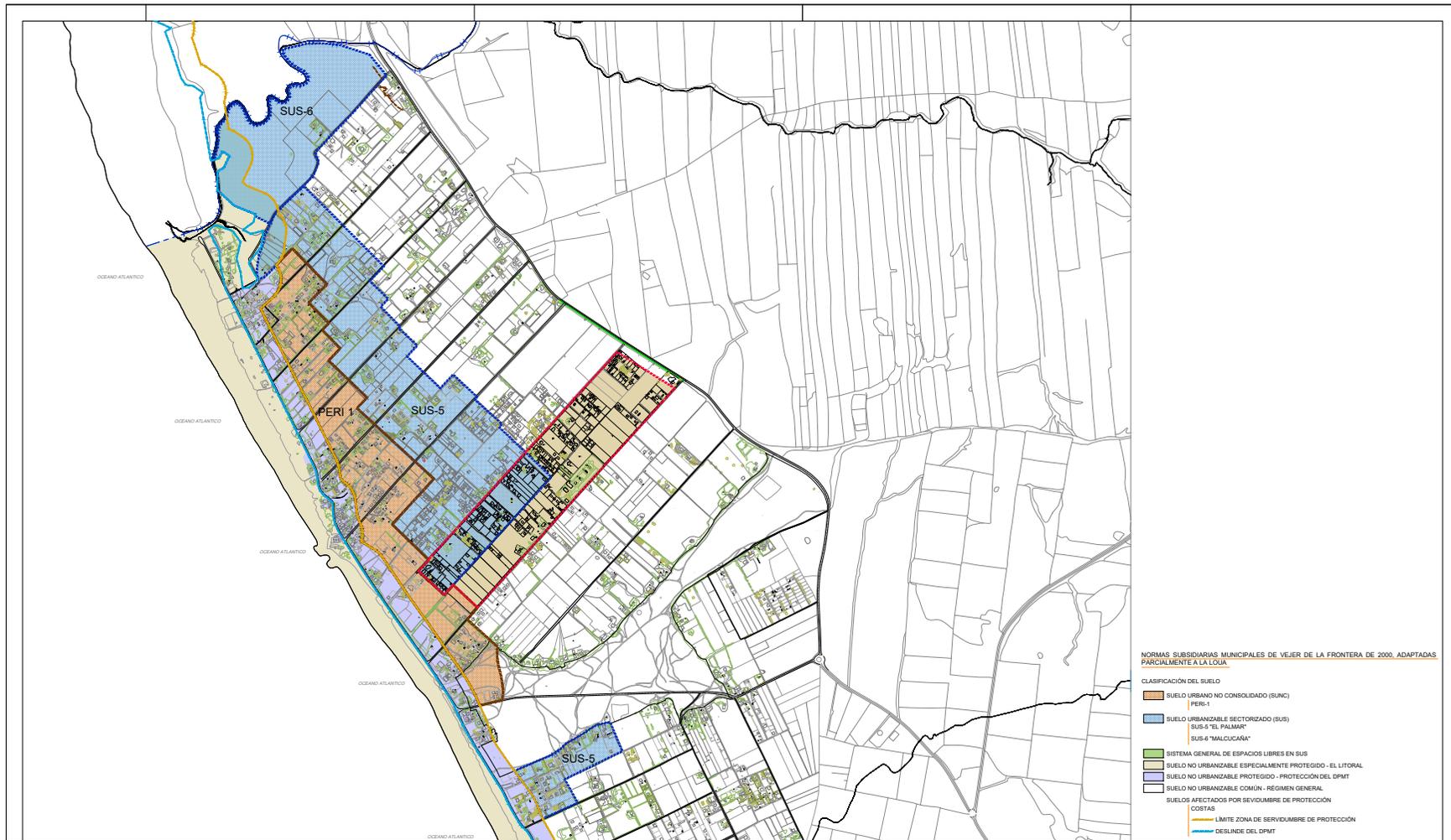


Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41	
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03	
Observaciones	<p>DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.</p>		Página	58/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==			

ARQUITECTO PROYECTUAL
 FIRMADO DIGITALMENTE
 Colegiado C.O.A.S. Nº 4.185
vadel arquitectura

PROYECTO:	AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA
PROYECTANTE:	VAD E I
FECHA:	23/01/2025
ESCALA:	1:1.000
HOJA:	101
FECHA:	23/01/2025

AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)
 VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)



NORMAS SUBSECTORIALES MUNICIPALES DE VEJER DE LA FRONTERA DE 2000, ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOJA

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
 - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)
SUS-5 "EL PALMAR"
SUS-6 "MALCUCAÑA"
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUS
 - SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO - EL LITORAL
 - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO - PROTECCIÓN DEL DPMT
 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN - RÉGIMEN GENERAL
 - SUELOS AFECTADOS POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- COSTAS
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
 - DESLINDE DEL DPMT

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.		Página
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		

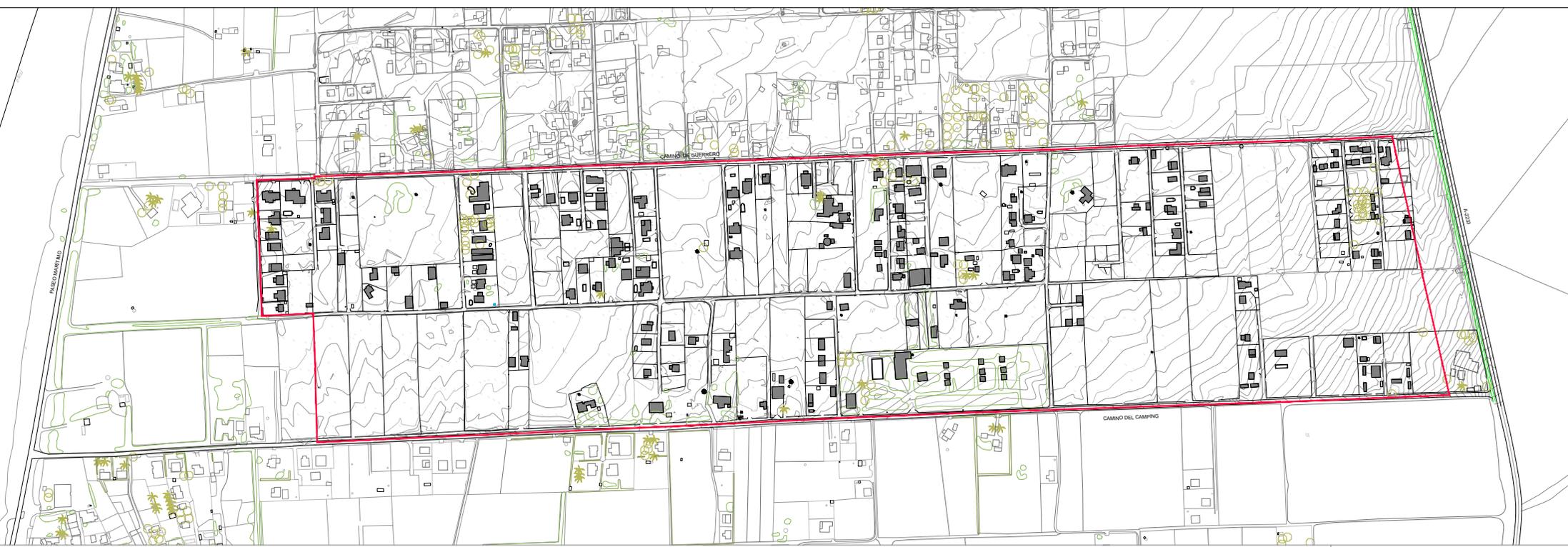


AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA

ARQUITECTO PROYECTOR:
PROYECTO: AMBIENTE DE VEJER DE LA FRONTERA
FECHA: 17/01/2025



PLANO Nº	102
ESCALA:	1:750
FECHA:	17/01/2025



Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



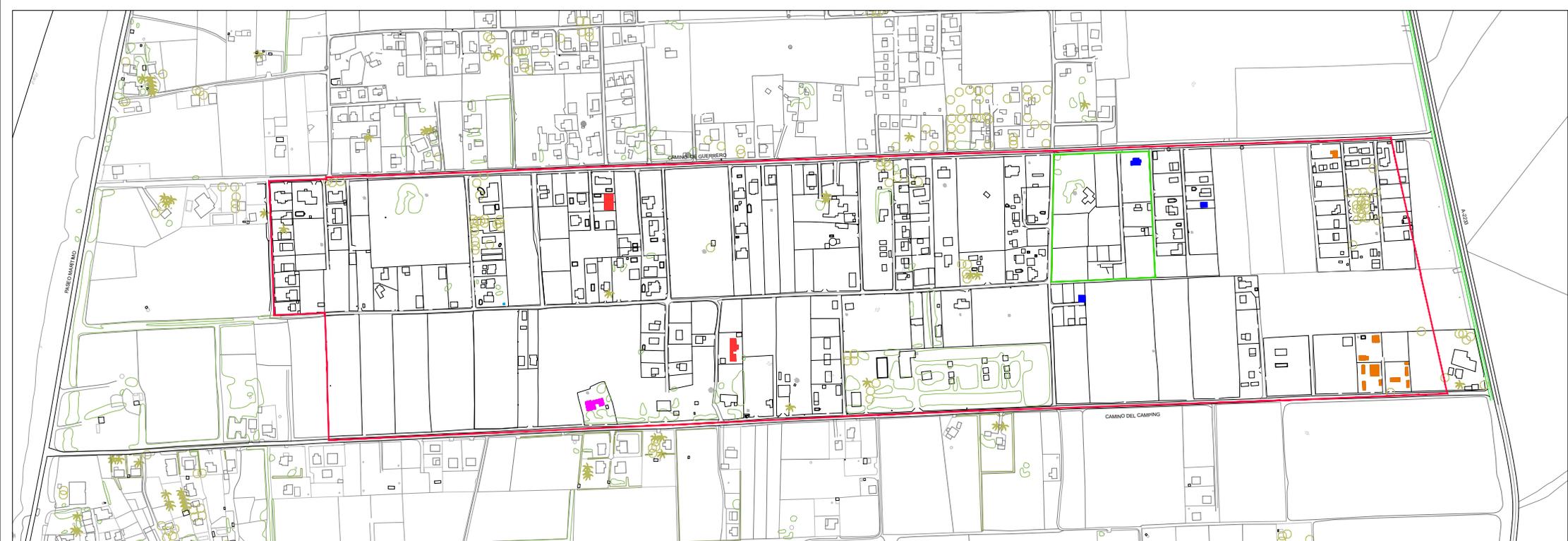
- EDIFICACIONES
- ▲ CONSTRUCCIONES AUXILIARES
- PISCINA
- POZO
- TORRE ELECTRICA
- MONOLITO LUZ
- CAMINOS PRIVADOS
- CAMINOS - PADRONES
- PARCELARIO
- DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL. Superficie = 349.916,33 m²

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN CÓDIGO C.O.A.R. Nº 1346	PROYECTOR: AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA SEPTIEMBRE	ARCHIVO: 104
va del arquitectos	Observaciones:	FECHA: 14/02/2025



EDIFICACIONES CON EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA		PARCELAS CON EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	
■ AÑO 2020 = 0	■ AÑO 2019 = 0	■ AÑO 2018 = 1	■ AÑO 2017 = 0
■ AÑO 2019 = 3	■ AÑO 2018 = 0	■ AÑO 2016 = 0	■ AÑO 2015 = 0
■ AÑO 2018 = 1	■ AÑO 2017 = 0	■ AÑO 2014 = 0	■ AÑO 2013 = 0
■ AÑO 2017 = 12	■ AÑO 2016 = 0	■ AÑO 2012 = 0	■ AÑO 2011 = 0
■ AÑO 2016 = 3	■ AÑO 2015 = 0	■ AÑO 2010 = 0	■ AÑO 2009 = 0
■ AÑO 2015 = 0	■ AÑO 2014 = 0	■ AÑO 2008 = 0	■ AÑO 2007 = 0
TOTAL = 19	TOTAL = 1		

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN PARCELAS Y EDIFICACIONES CON EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARQUITECTO PROYECTUAL: FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN (CÓDIGO C.O.A.R. Nº 134)

PROYECTOR: VADEL ARCHITECTURA (CÓDIGO C.O.A.R. Nº 134)

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE VEJER DE LA FRONTERA (SECTOR 7)

FECHA: MARZO DE 2025

HOJA: 105

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Página	62/73





Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

- ZONA DE INFLUENCIA (EN EL T.M. DE VEJER DE LA FRA.)
- LÍMITE FRANJA DE 50m DESDE EL DMPT
- LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- DOMINIO PÚBLICO MARTIMO TERRESTRE (DPMT)
- DOMINIO PÚBLICO MARTIMO TERRESTRE (DPMT) EN EL T.M. DE VEJER DE LA FRA.
- DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

PLANO	PLANOS DE INFORMACION AFECTACIONES SECTORIALES: COSTAS DPMT	PROYECTO	107
ARQUITECTO PROYECTORAL	FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN	PROYECTOR	ARCHIVO
CONSEJO CLAYE Nº 1436	CONSEJO CLAYE Nº 1436	PROYECTO	PROYECTO DE VEJER DE LA FRONTERA
va de l	arquitectura	PROYECTO	PROYECTO
va de l	arquitectura	PROYECTO	PROYECTO



Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



— LINEAS BASES DE TRAMOS DE VIA PECUARIA DESLINDADA
— VIA PECUARIA CORDEL DE PALMA A LA BARCA
— DELIMITACION PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)
 EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

PLANO	PLANOS DE INFORMACION AFECCIONES SECTORIALES VIAS PECUARIAS	PROYECTO	108
ARQUITECTO PROYECTISTA	PROYECTOR	ARCHIVO	
FERNANDO VAZQUEZ MARTIN CONSEJO CLAU. Nº 148	AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA SFP Y VEJER	SEMANA	
va de l'arquitectura	observaciones	FECHA	
		NUMERO DE LINEA	



RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía

- RED COMPLEMENTARIA
- ZONA DE SOMBRIO PÚBLICO ADYACENTE
- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL (8 metros a cada lado desde la AEE)
- ZONA DE AFECTACIÓN / NO EDIFICACIÓN (50 metros a cada lado desde la AEE)
- DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL

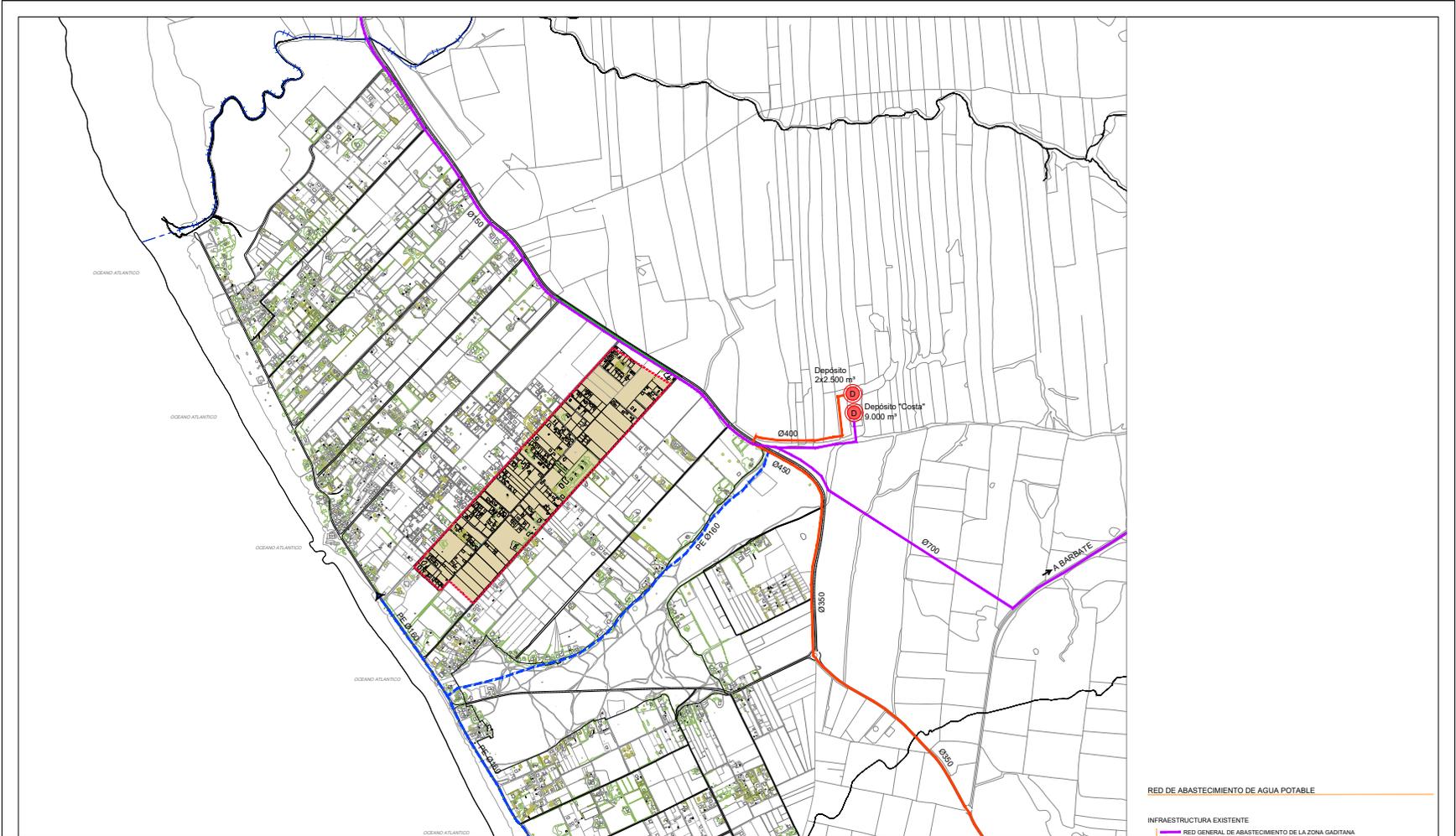
PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA
EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

PLANO PLANOS DE INFORMACIÓN
AFECTACIONES SECTORIALES: CARRETERAS **109**

ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN CÓDIGO C.O.A.R. Nº 1436	PROYECTOR: INFORMACIÓN DE VEJER DE LA FRONTERA S.R.L.	ARCHIVO: MÓDULO: FOLIO: 109 DE 114
va de l	arquitectura	FECHA: 14/05/2025 09:58:03

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		





RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
 RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE LA ZONA GADITANA



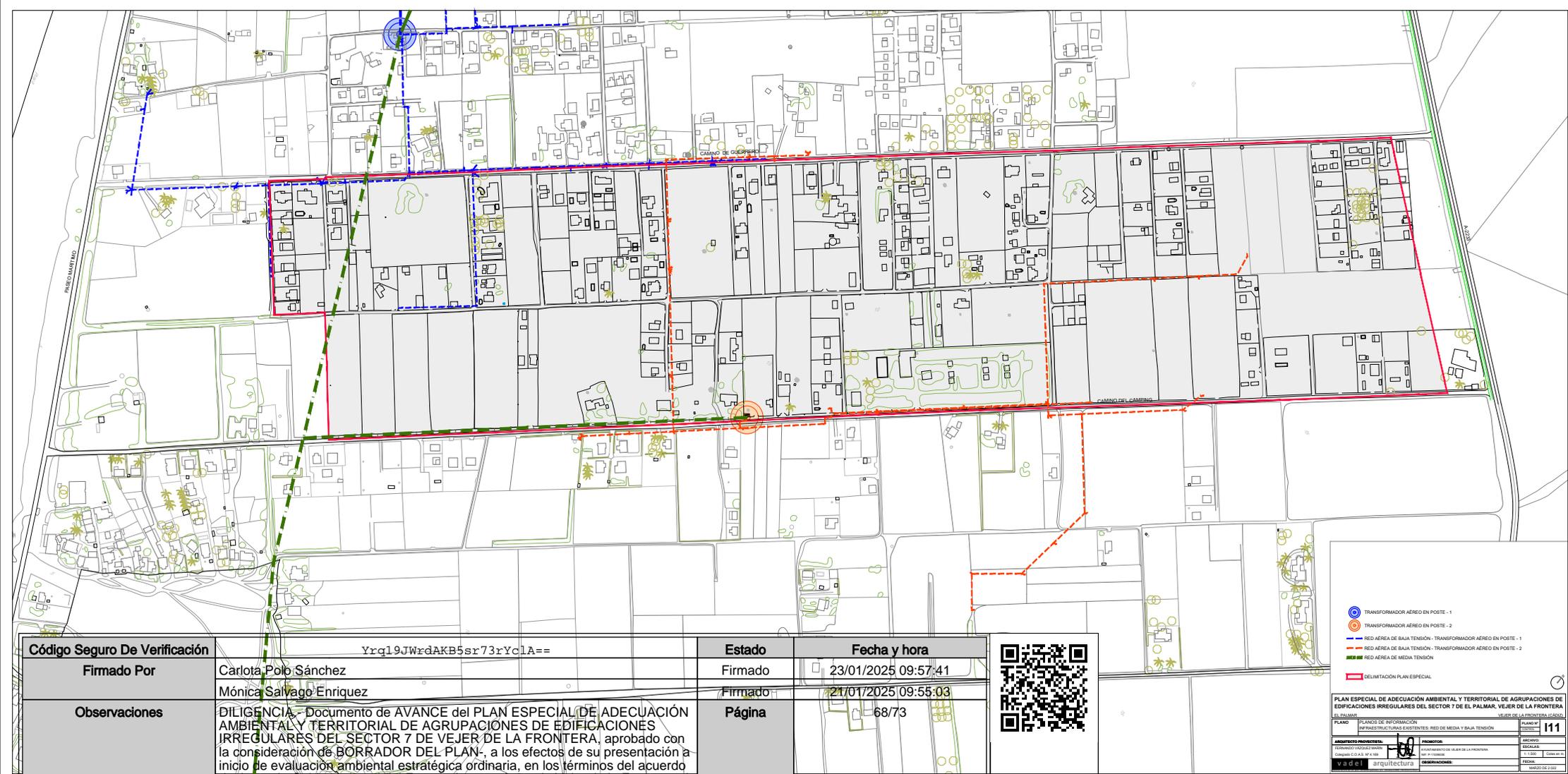
ARQUITECTO PROYECTUAL
 FIRMADO: MÓNICA SALVAGO ENRIQUEZ
 Colegiada C.O.A.S. Nº 4.185
 vadelarquitectura

PROYECTO:
 ABASTECIMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA
 Nº 110/2025
 OBSERVACIONES:

AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE
 EL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA
 VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

PLANO Nº	110
ARCHIVO	
ESCALAS	1:1.500
FECHA	23/01/2025
NUMERO DE 3.000	

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	67/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYc1A==		



-  TRANSFORMADOR AEREO EN POSTE - 1
-  TRANSFORMADOR AEREO EN POSTE - 2
-  RED AEREA DE BAJA TENSION - TRANSFORMADOR AEREO EN POSTE - 1
-  RED AEREA DE BAJA TENSION - TRANSFORMADOR AEREO EN POSTE - 2
-  RED AEREA DE MEDIA TENSION
-  DELIMITACION PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

PLANO PLANO DE INFORMACION
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED DE MEDIA Y BAJA TENSION **111**

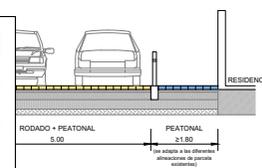
ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VAZQUEZ MARTIN CONSEJO CIVIL DE VAJER	PROYECTOR: FUNDACION DE VEJER DE LA FRONTERA SOP Y VEJER	ARCHIVO: MÓDULO: FOLIO: 111 DE 111
va del arquitecturas	OBSERVACIONES:	FECHA: ENERO DE 2025

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Mónica Salvago Enriquez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA - Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		





ESCALA 1:20



- VIALO TIPO PROPUESTO - ZONA EXCLUSIVA PEATONAL
- VIALO TIPO PROPUESTO - ZONA RODADA + PEATONAL
- + PUNTO DE REFERENCIA RASANTE
- 12.70 COTA RASANTE VIALO
- DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)	
EL DISEÑO	VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)
PLANO	PLANOS DE ORDENACION TIPOLÓGICA DEL VIALO Y RASANTES
ARQUITECTO PROYECTISTA	PROYECTOR
FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN	CONDOMINIO DE VEJER DE LA FRONTERA S.R.L. Y VEJER
CONDOMINIO CIVIL DE VEJER	VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)
001	001
FECHA	FECHA
12/01/2025	12/01/2025
Observaciones:	Observaciones:

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Página	69/73
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



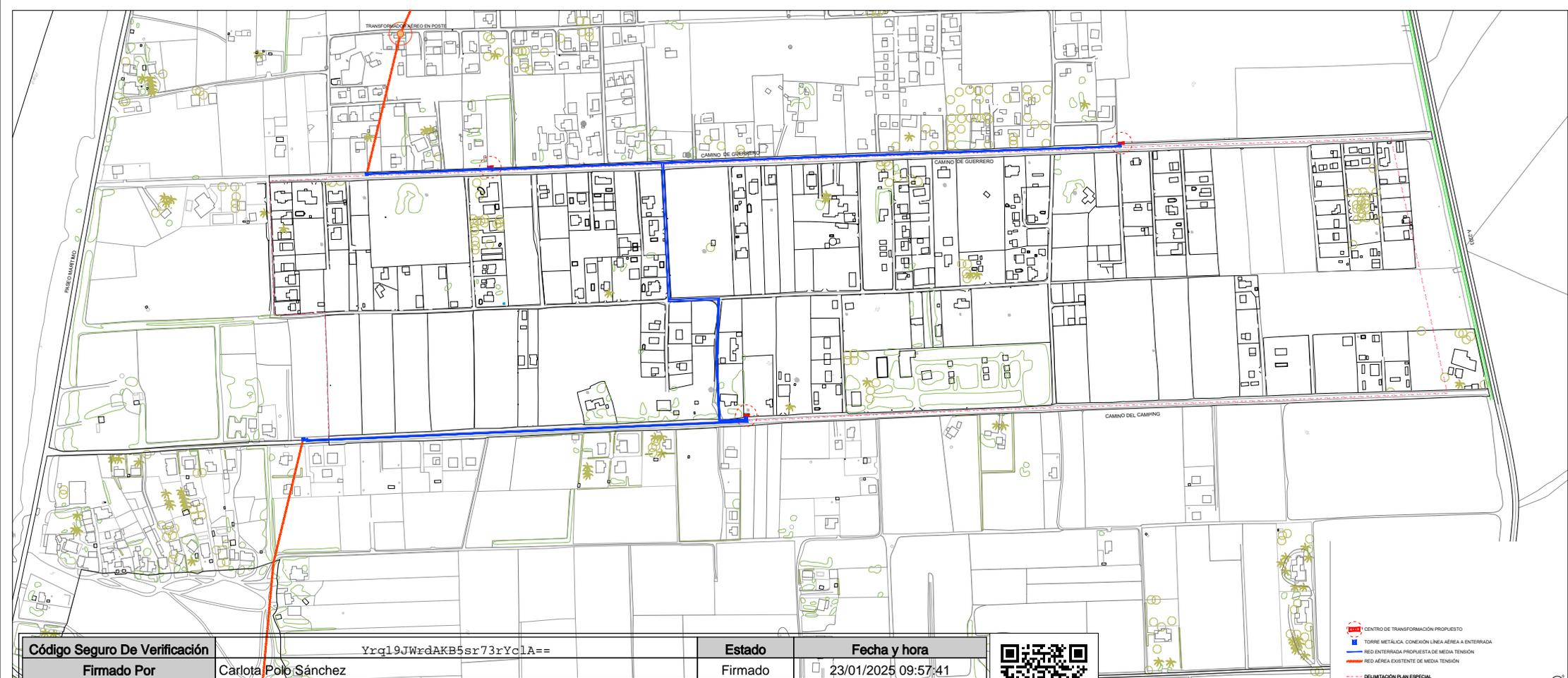
Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



X VÁLVULA DE PASO (Llave de Corte)
 ● SOCA DE RIEGO (PUNTO DE TOMA DE AGUA)
 ● VENTOSA
 ■ HIRANTE
 ■ DESAGUE
 — RED DE ABASTECIMIENTO EXTERIOR. NUEVA CONEXIÓN CON DEPÓSITO "COSTA".
 — FUNDACIÓN SUELO. DIB. SI UNIFORMES
 — RED DE ABASTECIMIENTO INTERIOR. POLIPROPILENO (PE) Ø160 15 ATM
 - - - DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)
 EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

PLANO	PLANOS DE ORDENACION INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS ABASTECIMIENTO	PROYECTO	002
ARQUITECTO PROYECTISTA	FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN	PROYECTOR	ARCHIVO
CONSEJO CLAVO DE OBRAS	CONSEJO CLAVO DE OBRAS	PROYECTO	002
va del	arquitectura	PROYECTO	002
FECHA:	21/01/2025	FECHA:	23/01/2025
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE VEJER DE LA FRONTERA	PROYECTO:	002
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE VEJER DE LA FRONTERA	PROYECTO:	002
PROYECTO:	PLAN ESPECIAL DE VEJER DE LA FRONTERA	PROYECTO:	002



- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROPUESTO
- TORRE METÁLICA. CONEXIÓN LÍNEA AÉREA A ENTERRADA
- RED ENTERRADA PROPUESTA DE MEDIA TENSIÓN
- RED AÉREA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN
- DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS RED ELÉCTRICA, MEDIA TENSIÓN

003

ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN CONDOMINIO CIVIL DE VEJER	PROYECTOR: INSTITUTO TECNOLÓGICO DE VEJER DE LA FRONTERA I.T.F.	ARCHIVO: MÓDULO: FOLIO: 123 DE 123
v.a. de i. arquitectura		FECHA: ENERO DE 2025

Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Mónica Salvago Enriquez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA - Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		





Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez.	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==		



● CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROPOSTO
— RED ENTERRADA PROPUUESTA DE BAJA TENSIÓN
- - - DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (EL PALMAR)

PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PROPUUESTAS RED ELÉCTRICA, BAJA TENSIÓN

PROYECTO: 004

ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VÁZQUEZ MARTÍN
CONSEJO COLAB. DE ASES.

PROYECTOR: INSTITUTO DE VEJER DE LA FRONTERA
IMP. Y REVISOR:

va de l **arquitectura**

FECHA: 2025/01/23



Código Seguro De Verificación	Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	23/01/2025 09:57:41
Observaciones	Mónica Salvago Enriquez	Firmado	21/01/2025 09:55:03
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Yrq19JWrdAKB5sr73rYclA==	Página	73/73



LUMINARIAS PROPUUESTAS TIPO BALIZAMIENTO. RED DE ALUMBRADO MEDIANTE CABLE DE CORRE DE AISLAMIENTO Ø61x4 y Ø6 mm² CON CANALIZACIONES DE PVC Ø160 mm ID Y PROJETAS REGISTRABLES EN CADA CRUCE O LUMINARIA

--- DELIMITACION PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ADECUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

EL PALMAR VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

PLANO PLANOS DE ORDENACION INFRAESTRUCTURAS PROPUUESTAS RED ELECTRICA, BAJA TENSION

005

ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VAZQUEZ MARTIN C/ALVARO DE CUBA, 40 11013

PROYECTOR: FERNANDO VAZQUEZ MARTIN C/ALVARO DE CUBA, 40 11013

PROYECTO: PLAN DE ORDENACION DE VEJER DE LA FRONTERA (OP-F)

va de l arquitectura

FECHA: 2025/01/23