

AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA**ANUNCIO**

D. JOSÉ ORTIZ GALVÁN, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, HACE SABER:

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día quince de mayo de 2013, al punto 5 del orden del día, por unanimidad de los señores concejales presentes acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE la "ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (Edición abril 2013)", elaborado por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera para la identificación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural Diseminados existentes en el suelo no urbanizable de Vejer de la Fra., y en el que se contiene la Ordenanza de Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable, que igualmente queda aprobada de forma definitiva.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, procediéndose a continuación a la inserción de su texto íntegro (a excepción del anexo fotográfico), haciéndose saber que contra el mismo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrado, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha Jurisdicción.

ÍNDICE**DOCUMENTO I: MEMORIA**

1.- PROMOTOR

2.- ANTECEDENTES.

3.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

4.- CONTENIDO DOCUMENTAL

5- LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN ANDALUZA VIGENTE: LA LOUA Y EL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO.

6- DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA DE LA JANDA Y DEL PGOU VIGENTE QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE EN VEJER.

7.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HABITAT RURAL DISEMINADO.

8- ANÁLISIS INFORMATIVO DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES EN EL TÉRMINO.

9- ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE.

DOCUMENTO II: NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

(ARTÍCULO 5 DEL D.2/2012)

1.- INTRODUCCIÓN

2.- NORMATIVA

NORMA 1ª. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

NORMA 2ª: SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

NORMA 3ª. SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

NORMA 4ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD

NORMA 5ª. CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

NORMA 6ª. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

DOCUMENTO III: FICHAS DESCRIPTIVAS DE ÁMBITOS IDENTIFICADOS**ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS**

1- Asentamiento urbanístico de El Palmar.

2.- Hábitat Rural de Patria.

3.- Hábitat Rural de Najara.

4.- Hábitat de Libreros.

5.- Hábitat de Los Parralejos.

DOCUMENTO IV: PLANOS DE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS SOBRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL P.G.O.U.**DOCUMENTO V: PLANOS INFORMATIVOS DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS****DOCUMENTO I: MEMORIA**

1.- PROMOTOR

El promotor del presente documento es el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, C.I.F. N° P-0406600E, con domicilio en la Plaza de España nº 1, 11.150, Vejer de la Frontera (Cádiz).

2.- ANTECEDENTES.

El municipio de Vejer de la Frontera cuenta como figura de planeamiento general con el Plan General de Ordenación Urbanística que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2.000, habiendo

sido el Texto Refundido elaborado a requerimiento del citado órgano y aceptado por éste, a excepción del Sector SAU-4: "Sicalec", con fecha 21 de noviembre de 2.000 (en adelante, NN.SS.); la publicación del articulado de sus Normas Urbanísticas fue practicada en el B.O.P. de Cádiz nº 63, de 17 de marzo de 2001.

- Adaptación Parcial a las determinaciones de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2.009 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 151, de fecha 9 de agosto de 2.010.

- Documento de Avance aprobado por el Pleno municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de marzo de 2007.

El municipio de Vejer de la Frontera, comprende una extensión superficial de 264 km con una población total de 12.909 habitantes. Situado a unos 50 km. de la capital de la provincia, Cádiz, limita al norte con Chiclana de la Frontera y Medina Sidonia, al sur con Barbate, al este con Tarifa y al oeste con Conil de la Frontera y el océano Atlántico. Este municipio forma parte de la Comarca de la Janda junto con los municipios de Alcalá de los Gazules, Barbate, Benalup-Casas Viejas, Conil de la Frontera, Medina Sidonia, Paterna de Rivera y San José del Valle.

La distribución de la población en el término parte de un núcleo principal donde se concentra en torno al 70% de la población, distribuyéndose el resto entre núcleos secundarios, tales como La Muela, El Palmar, Naveros, Varelo, Cantarranas, Santa Lucía, La Barca, Cañada Ancha; cortijadas como Jandilla y Las Lomas; y en diseminados, generalmente atravesados por vías pecuarias, tales como El Taraje, Nájara, El Cañal, Los Parralejos, Patriá, La Torre y La Oliva.

3.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El objeto del documento es la delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio, todo ello, conforme al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía publicado en el BOJA núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012.

El documento se caracteriza como Avance de planeamiento y tiene la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, tal y como establece el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, con el objetivo de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación, conforme a lo establecido en dicho Decreto, como es nuestro caso. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, y cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). De este modo, su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

El Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, tiene el siguiente alcance:

a) Contiene la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable, del correspondiente término municipal, en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.

b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance, tendrán la consideración de viviendas aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

c) La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada por el Avance, tendrá el carácter de ordenanza municipal y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.

d) Este Avance servirá además de orientación para la redacción del Plan General, o su revisión, que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

En desarrollo de estos artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha aprobado mediante Orden de 1 de marzo de 2013 las Normativas Directoras para la ordenación urbanística (BOJA número 46 de 7 de marzo de 2013), con la intención de establecer criterios que sirvan de referencia a los Ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento, durante ese proceso, aprobó inicialmente el documento del Avance de planeamiento mediante acuerdo de pleno en Sesión Ordinaria celebrada el día 9 de enero de 2013, necesario para la identificación de los asentamientos y edificaciones aisladas en su término municipal. Dicho documento fue sometido a trámite de información pública sin que se haya producido alegación alguna. La Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emitió informe preceptivo y no vinculante de fecha 15 de marzo de 2013. Una vez aprobado el presente documento como Avance de Planeamiento en cuanto a Ordenanza Municipal de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos del hábitat rural diseminado en suelo no urbanizable, así como la Ordenanza integrada en el mismo como Documento II "Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no

urbanizable, será posible la aplicación del régimen correspondiente a las edificaciones aisladas que se localicen en esta clase de suelo. Además, dicho Avance servirá de orientación para la redacción de la Revisión Parcial del PGOU, que incorporará al planeamiento urbanístico los asentamientos existentes.

4.- CONTENIDO DOCUMENTAL

El Avance, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, contendrá la siguiente documentación:

Documento I. Memoria, con el siguiente contenido:

a. Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.

b. Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

Documento II: Normas mínimas de habitabilidad y salubridad:

Ordenanza municipal para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Dicha Ordenanza fue aprobada inicialmente en el documento Avance el día 9 de enero de 2013, y sometida al preceptivo trámite de exposición pública. Con ocasión de la publicación de las normativas directoras, se hace preciso la adecuación de dicha Ordenanza a las mismas, lo que se realiza en el presente documento de aprobación definitiva.

Documento III. Fichas descriptivas de los asentamientos y Planos de identificación y delimitación de los asentamientos.

1. FICHAS DESCRIPTIVAS de los ámbitos susceptibles de ser delimitados como asentamientos, indicando situación y delimitación de su ámbito territorial, breve descripción del proceso de su implantación, categoría de suelo no urbanizable, edificaciones e infraestructuras y servicios existentes, afecciones, así como otra información que resulte de interés en el proceso.

2. PLANOS. Planos de identificación y delimitación de los asentamientos, a escalera mínima 1:10.000 en el que se incluirán los siguientes aspectos:

a. Contenido informativo:

La delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable.

Delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten.

Aquella otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 712002, de 17 de diciembre.

b. Contenido sustantivo:

La delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

La delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

5. LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN ANDALUZA VIGENTE: LA LOUA Y EL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO.

La LOUA no aporta ninguna medida encaminada a una regulación en positivo del suelo no urbanizable y, menos aún, de los asentamientos existentes en el mismo. En su Exposición de Motivos de la Ley, la explicación de sus objetivos y contenidos respecto a la regulación del suelo no urbanizable, es más bien escasa. Desde luego hubiese sido oportuno y necesario que, previamente al articulado de la Ley, se hubiesen expuesto de manera explícita y razonada las premisas básicas sobre las que se fundamentan los criterios de ordenación del suelo no urbanizable, porque no hay ni siquiera un análisis somero sobre la problemática urbanística de este suelo y, en particular, sobre los procesos de ocupación y transformación que afectan al mismo.

De su regulación hay que destacar, sin duda, la limitación que ha establecido respecto a la posible implantación de nuevas viviendas aisladas, puesto que, sólo permite aquellas cuya necesidad esté justificada por estar vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Tal limitación, ha dado lugar, a que muchas viviendas edificadas legalmente con anterioridad a su entrada en vigor, hayan quedado en situación de fuera de ordenación y, sobre todo, a que las viviendas construidas posteriormente sean ilegales, porque el proceso de construcción ha continuado pese a la limitación establecida, demostrando con ello que existe una demanda social, a la que no se ha dado una respuesta urbanística adecuada. Y las consecuencias están ahí: decenas de miles de viviendas ilegales generando graves impactos territoriales, conflictos sociales, etc...

Respecto a los asentamientos tradicionales existentes, la LOUA introduce el concepto de "Hábitat Rural Diseminado", considerándolo como una categoría del suelo no urbanizable lo que, de entrada, limita las posibilidades de regulación del mismo y genera ciertos conflictos de incompatibilidad entre su realidad "urbanística" y el régimen general establecido para el suelo no urbanizable.

En la redacción original de la LOUA, se conceptuaba el Hábitat Rural Diseminado como "el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar" (artº 46.1.g) aunque en su Exposición de Motivos lo define como "el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y

carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho”.

Por otra parte la Ley, en su artº 52, relativo al régimen del suelo no urbanizable, prevé la posibilidad de realizar segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Estas determinaciones, ambiguas y exiguas, eran todo el bagaje de la Ley para regular los numerosos y diversos asentamientos existentes en una Comunidad Autónoma, que cuenta con casi 800 municipios, hasta que la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, y sobre todo el Decreto 2/2012, de 10 de enero, han venido a completar este régimen paliando así la incapacidad de la LOUA para determinar de manera inequívoca qué se entiende por tal concepto, qué tipo de asentamientos son susceptibles de incluirse en el mismo y qué condiciones de edificación pueden aplicarse en ellos. La Ley 2/2012 introduce una pequeña corrección en la definición del hábitat rural diseminado, definiéndolo como “el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar”. Por su parte el Decreto 2/2012, formulado expresamente para regular el régimen de los asentamientos y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, ha establecido varias determinaciones respecto al concepto y a los criterios para la identificación del Hábitat Rural Diseminado que ahora expondremos.

Si bien, la Ley 2/2012 sólo introduce un pequeño matiz en el concepto de estos asentamientos (“vinculados en su origen al medio rural” en lugar de “vinculados a la actividad agropecuaria”). Éste ha vuelto a ser matizado, por el Decreto 2/2012, abriendo la posibilidad de incluir en esta categoría de suelo no urbanizable muchos de los asentamientos diseminados que existen en el medio rural y que actualmente no están vinculados a la actividad agropecuaria teniendo en cuenta la realidad económica actual. En cuanto a la posible regulación de las edificaciones y asentamientos irregulares ya existentes en el suelo no urbanizable la LOUA y la Ley 2/2012, se centran más en las medidas disciplinarias que en determinaciones destinadas a su integración y a la minimización de sus posibles impactos territoriales. Así se establecen las siguientes determinaciones que resultan claramente insuficientes:

- Artículo 34. Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento. (Modificado por la Ley 2/2012)

“1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) ...
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciéndolos casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que éste establezca.”

- Disposición Adicional Primera. La situación legal de fuera de ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.

3. En defecto de las directrices y determinaciones previstas en el apartado anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de

consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación”.

- Disposición Adicional Decimotercera. Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo. (Introducida por la Ley 2/2012)

“Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.”

- Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2012. Medidas para garantizar la habitabilidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios.

1. A los efectos de garantizar la habitabilidad en condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y siempre que tales edificaciones constituyan la vivienda habitual de sus propietarios a la entrada en vigor de esta Ley, los municipios podrán autorizar, con carácter excepcional y transitorio hasta que se resuelva el procedimiento de reconocimiento y en su caso regularización de las edificaciones en suelo no urbanizable establecido reglamentariamente, la contratación provisional de los servicios básicos con compañía suministradora. Dicha autorización no conllevará la ejecución de obras de reparación, conservación o de cualquier otra naturaleza.

2. Para conceder dicha autorización el Ayuntamiento deberá acreditar, mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales, que la edificación se encuentra terminada, en uso, y constituye la vivienda habitual de sus propietarios; que no concurren ninguna de las circunstancias descritas en el apartado 2 del artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que no está en curso procedimiento administrativo ni judicial alguno. Asimismo, será preceptiva la acreditación por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, la acometida es viable y no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

3. Pasado un año de la entrada en vigor de la presente Ley, no se podrán conceder nuevas autorizaciones y cesará la contratación del suministro autorizado, salvo que con anterioridad a dicho plazo se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.”

Por su parte el Decreto 2/2012 establece una regulación exhaustiva que ofrece distintas posibilidades de tratamiento de dichas actuaciones que varían en función de distintas circunstancias:

- Localización (suelo no protegido, suelo protegido, suelo de dominio público, suelo destinado a dotaciones públicas, zonas con riesgo de inundación, etc.)

- Forma de ubicación (aisladas, en asentamientos urbanísticos o en ámbitos que constituyan Hábitat Rural Diseminado)

- Situación jurídica (edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, edificaciones que no se ajustan a dicha ordenación pero en las que se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, etc.) Según el Decreto para proceder al tratamiento urbanístico de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable es necesario delimitar previamente, mediante un Avance de planeamiento, los asentamientos urbanísticos y los asentamientos que puedan ser calificados como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de dichos asentamientos serán consideradas como edificaciones aisladas. A estos efectos el Decreto distingue:

“a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora. Según el Decreto, los Ayuntamientos incorporarán los asentamientos urbanísticos existentes al planeamiento urbanístico con ocasión de la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística o con ocasión de su Revisión total o parcial. En función de su localización, consolidación, etc. dichos asentamientos se podrán clasificar como suelo urbano no consolidado y, excepcionalmente, como suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Dichos ámbitos tendrán que ordenarse pormenorizadamente y cumplir los deberes legales establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, exigiéndose para ello los instrumentos de planeamiento y las cesiones que en cada caso correspondan aunque éstas podrán eximirse parcialmente por concurrir las circunstancias previstas en el artº 17.2 de dicha Ley. En todo caso los propietarios costearán las obras de urbanización que sean necesarias.

Por otro lado, parte el Decreto en su artº 21.1 establece los siguientes criterios para la identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado:

“a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas

dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.”

Asimismo, destacamos las siguientes determinaciones respecto a estos ámbitos que resultan de gran interés para ordenar gran parte de los asentamientos diseminados existentes en el término municipal de Vejer de la Frontera:

- Pueden delimitarse en suelo no urbanizable de especial protección aunque en este caso la normativa que los regule será compatible con la preservación de los valores objeto de protección.

- El Plan General o, en su defecto, los Planes Especiales, regularán el régimen aplicable a las edificaciones existentes que sean propias del Hábitat y a las que no lo sean, los usos compatibles e incompatibles en dichos ámbitos, las normas higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones, las normas de protección de las características rurales de estos asentamientos con especificación de las tipologías admisibles.

- Asimismo definirán las dotaciones y servicios que necesiten, especificando su localización y sus características y sin que ello suponga menoscabo del carácter rural de estos asentamientos. No obstante no se permitirá la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos.

- Los Planes Especiales, en los términos fijados por el Plan General, pueden reajustar los límites de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado sin que ello se considere modificación de sus determinaciones.

- La mejora de las infraestructuras y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de la LOUA, estableciendo el planeamiento urbanístico la forma de conservación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios de cada ámbito.

- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estén expresamente permitidas por el Plan General o, en desarrollo de éste, por los Planes Especiales, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

En cuanto a las edificaciones aisladas, una vez que el Avance delimita los asentamientos existentes, el resto de edificaciones se podrán considerar como tales y se les aplicará algunos de los regímenes previstos en el Decreto dependiendo de las siguientes situaciones jurídicas en las que puedan encontrarse:

“A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- Edificaciones construidas con licencia urbanística.
- Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

• Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

• Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

• Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.”

6. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO COMARCA DE LA JANDA Y DEL PGOU VIGENTE QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE DE VEJER.

La legislación sectorial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda y el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Vejer de la Frontera establecen diversas determinaciones que han de ser tenidas en cuenta a efectos de proceder al tratamiento de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del municipio. Dichas afecciones han sido recogidas en las fichas descriptivas de los distintos ámbitos estudiados, susceptibles de ser delimitados como asentamientos, que se incluye en esta Memoria. No obstante hacemos aquí una valoración global de sus posibles afecciones.

Respecto a la incidencia de la legislación sectorial, cabe exponer que se han incluido en los planos aquellas afecciones relativas a las vías pecuarias, el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, las zonas inundables según el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuenca de la Janda (Cádiz), elaborado por la Agencia Andaluza del Agua entre los años 2008-2009, y el patrimonio histórico. En el Documento III, en concreto las fichas descriptivas de cada asentamiento y en Documento IV planos de Delimitación de Asentamientos se recogen pormenorizadamente dichas afecciones.

El POTA en su artículo 45 aboga por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, que evite procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Además, establece que “el desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos”.

De este modo, el tratamiento como suelo urbano o como suelo urbanizable de los asentamientos existentes debe limitarse a aquellos que presentan un alto grado de consolidación y/o se localizan en el entorno de suelos urbanos o urbanizables ya existentes, manteniendo en el resto de asentamientos su naturaleza de suelo rural.

Al mismo tiempo, el POTA en su artículo 55, relativo al control de los procesos de parcelación urbanística en el suelo no urbanizable, establece lo siguiente:

1. La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía, principalmente en el entorno de los Centros Regionales, en las áreas litorales y prelitorales y en determinados espacios forestales. Estas actuaciones provocan importantes alteraciones del orden territorial de estos espacios y frecuentes impactos sobre los recursos naturales y el paisaje. Por otro lado, la complejidad de las situaciones de hecho creadas por estas parcelaciones dificulta notablemente la acción pública, lo que

lleva, a menudo, a implementar soluciones de carácter local y parcial, sin una suficiente coherencia regional, a lo que, sin duda, constituye una cuestión de alcance regional.

2. El Plan establece la necesidad de implantar, mediante la correspondiente normativa urbanística, instrumentos regionales de control y regulación de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable que se desarrolla en las siguientes medidas:

a) Recomendaciones preventivas a incorporar en los planes urbanísticos para evitar los procesos de parcelación urbanística en este tipo de suelo.

b) Recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legalidad vigente.

c) Medidas para evitar, en su caso, la consolidación de los asentamientos ilegales.”

Respecto a ello, manifestar que en el término municipal de Vejer de la Frontera existen pocos asentamientos cuyo origen sea una parcelación urbanística. Sin embargo han sido analizados en el presente Avance a efectos de su posible reconversión urbanística y adecuación a la legalidad vigente tal como plantea el POTA.

En cuanto a las determinaciones del POT de la Janda son varias las que inciden en la posible delimitación y tratamiento de los asentamientos existentes en el término de Vejer. En los planos que integran el presente Avance se han tenido en cuenta:

• Zonas de Protección Ambiental (espacios naturales protegidos, espacios red Natura 2.000, Montes Públicos, vías pecuarias y el Dominio Público Marítimo Terrestre).

• Zonas de Protección Territorial (Zonas litorales de interés territorial, Zonas de valor paisajístico).

• Protección de riesgos (Zonas inundables).

• Áreas suburbanizadas con incidencia territorial

(Plano POTA)

De esta forma, hemos analizado la incidencia de dichas determinaciones a efecto de la delimitación e identificación de los asentamientos. En concreto, determina el POT de la Janda que los terrenos afectados por dichas protecciones han de clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección y así vienen recogidas en el documento de Adaptación del PGOU de Vejer de la Frontera a la LOUA, a excepción de los LICs (Red natura 2000) designados en el Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural de Régimen General; que este caso se considera de aplicación el artículo 58.4 del POT de la Janda que textualmente dice:

“En los lugares designados Red Natura 2000, no incluida en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquéllos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación. (N)”.

Al mismo tiempo en el análisis de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, hemos tenido en cuenta las directrices que deben de marcar la ampliación del sistema de asentamientos que regula en su Título Primero, Capítulo II la Ampliación del Sistema de Asentamientos, en los artículos 15 a 18, que se transcriben a continuación:

Artículo 15. Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos. (D).

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.

2. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad e las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaciones y la viabilidad energética para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administración pública competente y las empresas suministradoras.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

Artículo 16. Edificaciones en suelo no urbanizable y planeamiento urbanístico. (D y R)

1. Los municipios del ámbito del Plan, mediante re fisión de su planeamiento y en relación con las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, abordarán los siguientes aspectos (D):

a) Elaboración de un diagnóstico en el que se establezcan los ámbitos en los que exista una mayor densidad de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, que por su continuidad y conexión con la ciudad existente y por sus características urbanísticas, sociales y económicas, puedan integrarse en el modelo de crecimiento del municipio. Así mismo, identificará aquellos ámbitos que no puedan ser regularizados por ubicarse en suelos de especial protección por legislación específica o por el presente Plan, por estar sometidas a riesgos naturales de difícil o imposible eliminación, o porque resulte inviable el acceso a las infraestructuras básicas desde el punto de vista económico, técnico o ambiental.

b) Para cada uno de los ámbitos delimitados se analizarán los siguientes factores:

- Origen, antigüedad y número de habitantes permanentes.

- Densidad media, tamaño medio de parcela y techo global de cada parcelación o ámbito.

- Tipología de las viviendas y grado de consolidación de las mismas.

- Grado de urbanización, disponibilidad de recursos (agua y energía) y posibles afecciones ambientales.

- Identidad social del ámbito y límites físicos reconocibles.

- Cartografía en la que se representen las edificaciones existentes, especificando los asentamientos y las parcelaciones en los que predomine el uso residencial permanente o el uso estacional/ocasional, y los ámbitos en los que existe vinculación con la explotación agraria en los predios propios o inmediatos, o en los que ha existido en su origen.

c) Justificación de los ámbitos cuya integración en el modelo urbano es prioritaria y posible en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística, por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística. En todo caso, se considerarán ámbitos prioritarios las áreas

suburbanizadas con incidencia territorial señaladas en el artículo siguiente.

d) Estimación de los costes de la regularización, incluidos el acceso a las infraestructuras, la urbanización y la dotación de los servicios.

e) Programa de viabilidad para el desarrollo y gestión de los ámbitos delimitados prioritarios, teniendo en cuenta en cada caso el nivel de consolidación, los recursos económicos de los propietarios, y todas las variables que pueden incidir, complejizar y viabilizar la intervención sin que ello suponga coste para las administraciones públicas.

2. A efectos de su estudio, se recomienda a los municipios del ámbito del Plan elaborar un inventario integrado por fichas individualizadas de las edificaciones existentes ubicadas en los ámbitos señalados en el apartado anterior, que contendrá al menos a siguiente información. (R).

- Localización de la edificación (coordenadas UTM, plano catastral y fotografía).

- Origen, antigüedad y uso (año de construcción, parcelación rural o urbanística, uso residencial, turístico, industrial, rotacional....).

- Estado de la edificación existente (superficie, consolidación, construcciones anejas, infraestructuras, y acceso).

- Situación de la ocupación (nº de habitantes, uso permanente, estacional u ocasional).

- Situación administrativa y jurídica (licencia, autorizaciones, declaración de interés público, proyecto de actuación, expediente disciplinario y/o procedimiento penales.).

Artículo 17. Áreas suburbanizadas con incidencia territorial. (D)

1. Se consideran áreas suburbanizadas con incidencia territorial, las zonas que concentran edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable identificadas en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos que por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del Plan, deben ser objeto de especial atención por el planeamiento para minimizar su impacto ambiental o paisajístico.

2. El planeamiento general considerará a las Áreas suburbanizadas con incidencia territorial ámbitos prioritarios a los efectos del apartado 1.c) del artículo anterior.

Artículo 18. Directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable. (D)

1. A efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites al crecimiento urbano, en las áreas suburbanizadas de interés territorial no computarán, sea cual sea la categoría en que se incluyan, los suelos incluidos en las mismas que se incorporen al proceso urbanístico; la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos áreas, y la población correspondiente a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en la misma área o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

2. Los ámbitos prioritarios a que se hace referencia en el Artículo 16, se podrán incorporar al proceso urbanístico atribuyéndole el planeamiento general algunas de las siguientes categorías:

a) La clasificación de suelo urbano no consolidado cuando las edificaciones existentes alcance el grado de consolidación establecido en el artículo 45. b) de la LOUA y, complementariamente, cuenten con capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos existentes o en ejecución en el marco temporal previsto en el propio planeamiento. Cuando, excepcionalmente, se trate de núcleos de población no contiguos con los suelos urbanos o urbanizables previstos en el planeamiento, su clasificación como suelo urbano no consolidado, además de las condiciones establecidas en el párrafo anterior, estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Conexión al sistema viario definido en este Plan.

- Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía.

- Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.

- Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.

- Los demás requisitos complementarios y compatibles que permitan la conformación de un núcleo autónomo e independiente del núcleo principal.

- Medidas para limitar su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección.

No computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la población correspondiente a las viviendas edificadas ya existentes en dichos ámbitos ni la correspondiente a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

b) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes, pese a no alcanzar la intensidad requerida en el artículo 45.1 b) de la LOUA, representen al menos el cuarenta por ciento del total de viviendas posibilidades en el ámbito delimitado como sector.

c) Del ámbito delimitado se deducirá a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la superficie correspondiente a las parcelas de las edificaciones existentes, la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos ámbitos, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

d) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes no representen el 40%, en cuyo caso no computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano los habitantes correspondientes a las viviendas edificadas existentes en el ámbito, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan; en todo caso, computará la totalidad del suelo clasificado.

3. En los ámbitos que se incorporen al proceso urbanístico, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán prever los plazos de programación que aseguren que la ejecución se inicia en el primer cuatrienio del plan, disponiendo las formas de gestión pública que garanticen el cumplimiento efectivo de los deberes

urbanísticos exigidos por la legislación en función de cada categoría de suelo, y los convenios de gestión que garanticen que los costes no implican gastos extraordinarios para las administraciones implicadas. A tal efecto, de forma previa a la aprobación del planeamiento urbanístico, deberán haber quedado garantizados o avalados económicamente los costes de ejecución de la actuación urbanizadora que precise.

Como conclusión del análisis de las determinaciones del POT de la Janda sobre el municipio de Vejer, es que gran parte de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable se localizan en las Zonas Protección Ambiental, dentro de los "Espacios de la Red Natura 2000" por lo que, a priori, la posibilidad de su posible regulación estaría vinculada a su reconocimiento como Hábitat Rural Diseminado.

Estas protecciones establecidas por la ordenación territorial ineludiblemente va unida a la clasificación de estos suelos, que pasamos a analizar en base a los planos de "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL", que forman parte de la Adaptación de las NN.SS. Dicha clasificación engloba categorías distintas como son: SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL: RÉGIMEN GENERAL, VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ.

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: FORESTAL Y PAISAJÍSTICO, VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS, ACUÍFEROS, SISTEMA HIDROLÓGICO Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ.

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: POTENCIAL REGADÍO.

El régimen general viene regulado en el artículo 5.2.1.- "Suelo No Urbanizable Común en Régimen General" del texto normativo del PGOU, de Vejer de la Frontera. Y la normativa de aplicación, sin perjuicio de las determinaciones que la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para esta clase de suelo, es la siguiente:

"SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

"Art. 5.2.1.- Suelo no urbanizable común en régimen general

Art. 5.2.1.1.- Definición

1.- Se incluyen en esta categoría los suelos dedicados a cultivos de secano y pastizal, y los suelos improductivos de topografía suave, que las normas delimitan para mantener su carácter agrícola y ganadero, además de preservarlos de la urbanización.

Art. 5.2.1.2.- Usos

1.- Se admiten en esta categoría de suelo todos los usos principales y compatibles enunciados en el artículo 5.1.5, con el contenido del Capítulo 2, Título IV de estas Normas. No obstante, los residuos sólidos urbanos, definidos en el art. 3.1.5, deberán ser gestionados por las corporaciones públicas.

Art. 5.2.1.3.- Construcciones

1.- Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo cumplirán las condiciones establecidas según los usos permitidos, definidas en el art. 5.1.6.

2.- Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en los artículos 4.1.43, 4.1.44 y 4.1.46 de estas normas y las condiciones de protección indicadas en el Título III

Art. 5.2.1.4.- Regulación de las actividades relacionadas con vertederos y escombreras

1.- Son las definidas en el Título III, art. 3.1.5.

2.- La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de licencia urbanística, para la cual será necesaria la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental

3.- Sólo se permite su implantación en suelo no urbanizable común, en los puntos señalados en el plano de Estructura General y Orgánica y Clasificación del suelo del término, debiendo contar con las autorizaciones pertinentes establecidas en su normativa sectorial.

4.- En todo caso, guardarán las siguientes distancias mínimas a cualquier núcleo de población:

- Escombros, restos de obras y vehículos: 500 m

- Resto: 2.000 m

No obstante, los escombros y restos de obras podrán ubicarse más cercanos si sirvieran para efectuar rellenos que contribuyeran a mejoras del terreno para su posterior uso, siempre que se guarden las correspondientes medidas de seguridad para evitar arrastres, barrizales o afección a cursos de agua.

5.- El transporte de los residuos se realizará con medios adecuados que aseguren la no afectación al medio y a las personas".

Art. 5.1.5.- Régimen de usos

1.- Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:

a) Los agropecuarios, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2.- Son usos compatibles, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en que se divide el SNU:

a) Las infraestructuras y servicios urbanos definidos en el art. 4.2.14, a excepción de los servicios urbanos que por sus características deben localizarse en áreas urbanas. Queda prohibido el uso de planta eólica hasta tanto no se redacte un plan comarcal que regule y ubique dicha actividad. Si transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación de estas normas no se ha llevado a cabo dicha redacción, deberá promoverse la misma a nivel municipal.

b) Las actividades extractivas definidas en el art. 4.2.16

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales.

d) Vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

e) Uso industrial vinculado a la transformación de productos del sector primario (industria agropecuaria) que necesariamente debe emplazarse cerca del origen de las materias primas, en relación a lo establecido en el art. 4.2.15.

f) Los usos de interés social que deben emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismos

municipales y autonómicos competentes. Para los sistemas generales previstos en las presentes normas adscritas al SNU se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública señalada en la legislación urbanística.

Para la autorización o declaración de estos usos como de utilidad pública o interés social se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, considerando, según los casos, la relación con los núcleos urbanos, las redes de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones.

- Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.

- Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social

- Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta

g) Estaciones de servicio, reguladas en el art. 4.2.10.

h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18

3.- Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

4.- Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos admisibles en su articulado correspondiente.

Art. 5.1.6.- Régimen de la edificación

En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos principales característicos de esta clase de suelo, así como a los usos compatibles.

Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente artículo para cada actividad. Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio y se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, precisarán un estudio ambiental previo a su autorización.

A continuación se detallan las condiciones de edificación para cada tipo de actividad:

1.- Condiciones para la edificación vinculada a la producción agrícola, ganadera y forestal. Para las construcciones ligadas al uso agropecuario se fija la parcela mínima edificable en 30.000 m², a excepción de las casetas para el almacenamiento de aperos e invernaderos, para los que no se fija tamaño.

En parcelas de regadío se permitirá la edificación de naves almacenes en parcelas inferiores a la mínima de 30.000 m² establecida, con la regulación señalada en el apartado c) que a continuación se dispone.

No se fija distancia mínima a núcleo de población, excepto para el núcleo principal, que será de 500 m.

Les será de aplicación cuantas disposiciones sectoriales les afecten, así como las siguientes condiciones:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Superficie máxima construida: 8 m²

- Altura máxima: 3,50 m

- Carecerán de cimentación

b) Invernaderos o protección de cultivos:

- Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del 50% de la parcela

- Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontables

- En caso de invernaderos comerciales deberán resolver en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos

c) Naves agrícolas: almacenes, establos y criaderos de animales:

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Ocupación máxima: 10% de la de la finca

- Edificabilidad: 0,1 m²/m²

- Altura máxima: 4,50 m en planos verticales y 6,00 m en su totalidad (incluso muros piñones). Esta limitación no afectará a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

- Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) Vivienda aislada o casa de campo ligada a la explotación del sector primario con las siguientes condiciones:

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Separación mínima a otra vivienda: 50 m

- Superficie máxima construida: 150 m², no estando incluida en esta superficie la de los edificios destinados a usos propios de la explotación (cuadras, almacenes de aperos, etc.), así como los usos mixtos (garajes, almacenes, etc).

- Altura máxima: 1 planta y 3,50 m.

- Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización.

- No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

Para las edificaciones con tipología de "cortijo", se estará a las condiciones expuestas para la vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios a excepción de lo siguiente:

- Parcela mínima: 25 Ha.

- Superficie máxima construida de uso residencial: 400 m²

- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m

e) Edificación ligada a la industria de transformación de productos agrícolas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones de la edificación destinada a naves agrícolas, excepto en lo referente a la edificabilidad y ocupación, que se establecen en 0,2 m²/m² y 20% respectivamente.

Para la autorización de cualquier tipo de edificación e instalación vinculada a la explotación de los recursos primarios, será necesaria la acreditación por parte del solicitante del ejercicio de la actividad.

2.- Condiciones para la edificación ligada a las infraestructuras, servicios urbanos y estaciones de servicio.

Se cumplirán las condiciones generales que eviten la formación de núcleo de población. Las condiciones urbanísticas de aplicación son:

- Separación mínima a núcleo de población: no se fija, excepto para subestaciones de transformación de energía eléctrica y vertederos de residuos sólidos urbanos, que será de 1.000 m.

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Parcela mínima: no se fija, excepto para las estaciones de servicio, que será de 10.000 m²

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la parcela, excepto para el uso exclusivo de estaciones de servicio, que será del 5%.

- Edificabilidad máxima: 500 m²

- Altura máxima: la necesaria para el desarrollo de la actividad. Para las edificaciones se fija en una planta y 4,50 m.

3.- Condiciones para la edificación ligada a actividades extractivas

Se ajustarán a las mismas condiciones que las señaladas para edificaciones ligadas a actividades industriales.

La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración del medio físico al que afecten, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará asimismo a la ejecución de la citada regeneración.

4.- Condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social:

Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:

- Parcela mínima: 10.000 m²

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Separación a núcleo de población: no se fija.

- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²

- Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m

- Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.

- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

- Las condiciones que además se señalen en la declaración de utilidad pública según la actividad en aras de salvaguardar los valores naturales.

5.- Condiciones de la edificación ligada al uso de vivienda unifamiliar

Derogado por la LOUA

6.- Condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural

- Parcela mínima: 10.000 m²

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Separación a núcleo de población: no se fija.

- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m²

- Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m

- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico."

Respecto al SNU Forestal y Paisajístico, su regulación, de conformidad con el artículo 14 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación, se recoge en el Artículo en el artículo 5.2.6 del Título V "Régimen del suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente. La Normativa de aplicación, sin perjuicio de las determinaciones que la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para esta clase de suelo, es la siguiente:

Art. 5.2.6.- Suelo protegido de interés forestal y paisajístico

1.- Corresponde al suelo señalado en el plano de clasificación y calificación del suelo en el término municipal.

2.- Los usos característicos son los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales, según lo establecido en el art. 5.1.5.1 b) de estas Normas.

3.- Son usos compatibles los señalados a continuación:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

- Las actuaciones de carácter infraestructural indicados en el art. 4.2.14, apartados a y b, que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo con lo establecido en la Norma 23 PEPMF.

- Las actividades de ocio ligado al medio natural, según lo dispuesto en el art. 4.2.18 de estas Normas.

4.- Usos prohibidos: el resto

5.- Se prohíben los desmontes, aterrazamientos y rellenos y las instalaciones publicitarias.

6.- Son edificaciones permitidas:

- Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 5.1.6.2 de estas Normas.

- Las edificaciones destinadas al ocio ligado al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 5.1.6.6 de estas Normas.

7.- En las cimas paisajísticas señaladas en el plano de clasificación y calificación del suelo del término queda prohibido todo tipo de instalación o edificación.

Art. 4.2.14. Condiciones del uso de infraestructuras y servicios urbanos

1.- Comprende este uso las instalaciones y los terrenos o edificios de carácter infraestructural y de servicios urbanos, tales como:

A) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, como:

A.1.- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

A.2.- Entretenimiento y servicio de las obras públicas, de carácter permanente, para el mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura.

B) Infraestructuras que conforman el sistema general:

B.1.- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, como son antenas, repetidores, estaciones, etc.

B.2.- Infraestructuras energéticas, como líneas de transporte de alta y media tensión, subestaciones eléctricas, etc.

B.3.- Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, como tuberías de conducción y canales, plantas de tratamiento, depósitos de agua, colectores de saneamiento, plantas depuradoras, etc.

B.4.- Obras de protección hidrológica ante avenidas de agua y defensa del suelo (encauzamiento de corrientes, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeños azudes, etc.)

B.5.- Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o agrarios, y sus instalaciones anexas de mantenimiento, selección y tratamiento (definidos en el art. 3.1.5)

B.6.- Infraestructuras marítimo-terrestres, como los sistemas de ayuda a la navegación (faros, radiofaros, balizas, boyas o similares), redes de saneamiento costero (emisarios, tuberías), etc.

B.7.- Viario de carácter general

Las infraestructuras no previstas por las presentes normas sólo se autorizarán si son concurrentes con el modelo territorial propuesto.

C.- Servicios urbanos, en general de titularidad pública o concesionarios de la administración no considerados en apartados anteriores: cementerios, helipuertos, aeropuertos, mercados de abastos, casas-cuartel, instalaciones militares y otros servicios similares.

2.- Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, así como las indicadas en la Norma 23 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.

Aquellas instalaciones que compartan características comunes con el uso de viviendas, oficinas, comercial, o cualquier otro equiparable de los reglados en este capítulo, se regirán complementariamente por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionalidad establecidas para aquél.

3.- El aprovechamiento establecido para este uso será el indicado en la ordenanza correspondiente para Suelo Urbano y en el Título V de estas Normas para Suelo no Urbanizable, según sea su localización.

4.- La parcela que ocupa el actual cementerio se encuentra calificada con el uso de zona verde. La expansión del SU ha provocado que quede situado en un lugar colmatado por el uso residencial. Desde estas Normas se aconseja su traslado a SNU, no especificándose ninguna parcela concreta, dada su problemática y las posibles variaciones de su situación. Una vez desocupada la actual parcela se destinará a espacio libre de uso público.

5.- La depuradora de aguas fecales y los vertederos se sitúan en SNU.

6.- Para la autorización de los usos señalados como B y C se deberá obtener la declaración de utilidad pública o interés social. No obstante, para los sistemas generales contemplados desde estas normas se considerará implícitamente otorgada tal declaración.

Art. 4.2.18.- Condiciones del uso del ocio ligado al medio natural.

1.- Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en suelo rústico, como son:

- Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

- Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, etc.

- Parque rural

- Instalaciones deportivas en el medio rural

- Albergues de carácter social

- Campamentos de turismo

- Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos.

- Actividades turísticas vinculadas al medio natural

2.- Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje, y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición dictadas para el SNU. Se estará a lo dispuesto en la norma 27 del PEPMF.

Art. 5.1.5.- Régimen de usos

1.- Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:

a)

b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2.- Son usos compatibles, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en que se divide el SNU:

a) Las infraestructuras y servicios urbanos definidos en el art. 4.2.14, a excepción de los servicios urbanos que por sus características deben localizarse en áreas urbanas. Queda prohibido el uso de planta edifica hasta tanto no se redacte un plan comarcal que regule y ubique dicha actividad. Si transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación de estas normas no se ha llevado a cabo dicha redacción, deberá promoverse la misma a nivel municipal.

b)

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales.

d)

e)

f)

g)

h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18

3.- Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

4.- Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos admisibles en su articulado correspondiente.

Art. 5.1.6.- Régimen de la edificación

En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos principales característicos de esta clase de suelo, así como a los usos compatibles.

Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente artículo para cada actividad.

Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio y se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, precisarán un estudio ambiental previo a su autorización.

A continuación se detallan las condiciones de edificación para cada tipo de actividad:

1.-

2.- Condiciones para la edificación ligada a las infraestructuras, servicios urbanos y estaciones de servicio.

Se cumplirán las condiciones generales que eviten la formación de núcleo de población. Las condiciones urbanísticas de aplicación son:

- Separación mínima a núcleo de población: no se fija, excepto para subestaciones de transformación de energía eléctrica y vertederos de residuos sólidos urbanos, que será de 1.000 m.

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Parcela mínima: no se fija, excepto para las estaciones de servicio, que será de 10.000 m

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la parcela, excepto para el uso exclusivo de estaciones de servicio, que será del 5%.

- Edificabilidad máxima: 500 m²

- Altura máxima: la necesaria para el desarrollo de la actividad. Para las edificaciones se fija en una planta y 4,50 m.

3.-

4.-

5.-

6.- Condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural

- Parcela mínima: 10.000 m²

- Separación mínima a linderos: 25 m

- Separación a núcleo de población: no se fija.

- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m

- Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m

- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

Respecto al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Vías Pecuarias Deslindadas; y al Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural: Vías pecuarias no deslindadas, su regulación se recoge, de acuerdo con el artículo 14 de las Normas Urbanísticas del Documento de la Adaptación, en los artículos 3.3.1 del Título III "Condiciones generales de Protección" y 5.2.11, del Título V "Régimen del suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera.

Art. 3.3.1.- Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Vejer de la Frontera son las recogidas en el plano nº P1 "Estructura general y orgánica. Clasificación y usos del término". La AMA deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

3. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

4. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, no se permitirán en ningún caso construcciones permanentes e implantaciones de actividades que impidan o perjudiquen las comunicaciones agrarias. Quedan específicamente prohibidos los cercados de cualquier tipo.

5. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 2.5.19 de estas Normas, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

6. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o apto para urbanizar se buscará una vía alternativa lo más próxima a ella para el tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

Artículo 5.2.11.- Vías pecuarias:

1. Su ámbito de aplicación es el ancho legal de las vías pecuarias de dominio público, estándose a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdicos deportivos y a los señalados en su normativa sectorial.

3. Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.

4. Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en estas Normas como pertenecientes a núcleo de población reconocido como tal, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.

5. Cualquier cerramiento o vallado de parcela que linde con una vía pecuaria deberá tener autorización previa del organismo competente.

6. Las edificaciones se retronquearán una distancia mínima de 25 m. a cualquier vía pecuaria.

7. Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D 155/98, de 21 de julio).

Según el apartado 4 del citado artículo 14 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación, todas las Vías Pecuarias deslindadas del municipio de Vejer de la Frontera, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 155/1988, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía; Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En lo que no contradiga a la legislación antes mencionada, también les son de aplicación los artículos 3.3.1 del Título III "Condiciones generales de Protección" y 5.2.11 del Título V "Régimen del suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer

de la Frontera.

Respecto al SNU de especial protección por planificación urbanística: Potencial Regadío, su regulación se recoge, de acuerdo al artículo 14 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación, en el Art. 5.2.5, del Título V "Régimen del suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente. La Normativa de aplicación, sin perjuicio de las determinaciones que la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para esta clase de suelo, es la siguiente: Art. 5.2.5.- "Suelo protegido de interés agrícola".

1. Corresponde al suelo cuyo uso característico es la actividad productiva primaria, situado en las zonas de regadío de la antigua laguna de La Janda y en las Hazas de Suerte.
2. El uso característico es el cultivo agrícola intensivo.
3. Son usos compatibles los usos de infraestructura indicados en el art. 4.2.14, apartados a y b.
4. Son usos prohibidos todos los demás.
5. Son edificaciones permitidas:
6. Las edificaciones agropecuarias, según lo establecido en el art. 5.1.6.1 de estas Normas.
7. Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 5.1.6.2 de estas Normas.

Respecto al Suelo No Urbanizable De Especial Protección Por Legislación Específica: Acuíferos. Se regulan, de acuerdo al artículo 14 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación de las NN.SS., en base a los artículos Art. 3.3.2.- "Protección de recursos hidrológicos" y Art. 3.3.3.- "Protección de aguas subterráneas", del Capítulo 3.- "Normas Generales De Protección Del Medio Físico", del TÍTULO III.- "Condiciones Generales De Protección"

Art. 3.3.2.- Protección de recursos hidrológicos

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los arroyos, ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitada con arreglo a lo previsto en el Decreto 2508/1975 de 18 de Septiembre, sea cualquiera el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

Art. 3.3.3.- Protección de aguas subterráneas

1. Los alumbamientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comisaría de Aguas correspondiente y en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en los artículos de la ley de Aguas. Para la concesión de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.

2. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios.
4. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afectación de los recursos hidrológicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1º del presente Título.

Respecto al Suelo No Urbanizable De Especial Protección Por Legislación Específica: Sistema Hidrológico. Se regulan, de acuerdo al artículo 14 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación de las NN.SS., en base a los artículos 3.2.4 del Título III "Condiciones generales de Protección" y 5.2.13 del Título V "Régimen del suelo no urbanizable" de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera (Este artículo 5.2.13, mediante la Resolución de 25 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la CPOTU de Cádiz, de 4 de mayo de 2010, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual núm. 11 de las NN.SS., de Vejer de la Frontera, referente a su art. 5.2.13 «Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas», se ha alterado su redacción para adaptarlo al Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, aprobado mediante Real Decreto 489/1986, de 11 de abril). También debe cumplirse el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Art. 3.2.4.- Servidumbres de cauces públicos

- Se estará en todo a lo establecido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y a las determinaciones contenidas en este artículo.
- Los márgenes de los cauces públicos estarán sujetos, en toda su extensión, a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m.
- Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Art. 5.2.13.- Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas (vigente).

1. Se entiende por cauce natural de una comente el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y por márgenes los terrenos que lindan con dichos cauces (artículos 4 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio). Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura y a una zona de policía de cien metros de anchura.
2. Se estará, con carácter general, a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente, en concreto, en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado mediante Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

3. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 97 del TRLA y en el artículo 234 del RDPH, queda prohibida, con carácter general, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- d) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

4. En la zona de servidumbre para uso público las autorizaciones para plantación de especies arbóreas y para edificar requerirán previa autorización del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

5. En la zona de policía de cauces, la ejecución de cualquier obra, trabajo o construcción precisará de autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Las acampadas colectivas en esta zona que necesiten autorización de los organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, habrán de ser autorizadas asimismo previamente por el Organismo de cuenca.

6. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste pueda resolver sobre su legalización o demolición."

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Las Normativas Directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, establecen los siguientes criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado:

a) Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos (Norma 3º del Anexo I).
"La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí: Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea). La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a 10 viviendas por hectárea deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante para la adopción de los criterios de densidad edificatoria se deberá tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad residencial mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto al uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que

se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante”.

b) Criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado (Norma 4ª del Anexo I).

“La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural: La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

2. Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben preservarse: Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, manteniendo sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:

“La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat”.

“Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas”.

En el municipio de Vejer la mayoría de agrupaciones de viviendas existentes, se encuentran alejadas del núcleo de población principal y las características comunes de las mismas, responden a una cierta estructura urbana elemental, pero que no implica su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Sin embargo, poseen identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. Es indudable, la vinculación de las edificaciones al medio rural en su origen, a pesar de que, en la actualidad los usos originarios fundamentalmente agropecuarios hayan sufrido una transformación que como consecuencia de la mejora de la accesibilidad, a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

Por tanto, si aplicamos los criterios de las Normativas Directoras, en tramitación, como recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal en la materia objeto de su regulación y teniendo en cuenta que en las mismas se incorporan los criterios cuantificables que establecen la densidad mínima de vivienda por hectárea que deben caracterizar a los asentamientos urbanísticos, nos encontramos con que en el municipio de Vejer en el suelo no urbanizable no se podría cumplir dicho criterio en ninguno de los ámbitos analizados. Puesto que, el parámetro de densidad edificatoria debería de cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

En el municipio de Vejer las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable se encuentran muy dispersas y distantes unas de otras, la mayoría en fincas catastrales de superficie considerable destinadas a la explotación agraria, resultando de imposible cumplimiento el parámetro sobre la densidad edificatoria. Todo ello, nos obliga a tomar como criterio más acertado a la hora de delimitar cualquier tipo de asentamiento no la superficie total de la finca catastral sino la parte de superficie de la finca donde está ubicada la edificación. Sin olvidar además, para el supuesto de la delimitación del asentamiento urbanístico que debemos garantizar la disposición de terrenos desocupados por edificaciones para que permitan el cumplimiento de los estándares de dotaciones exigidos en la LOUA al incorporarlos al planeamiento urbanístico futuro.

De este modo, se delimita solamente un asentamiento urbanístico, que se corresponde con el área suburbanizada de incidencia territorial “del Sur del Palmar”, en aplicación del artículo 17 de la normativa del POT de la Janda, como ámbito de carácter prioritario al objeto de su reordenación o eliminación a fin de minimizar su impacto ambiental o paisajístico.

No se ha considerado asentamiento urbanístico otros enclaves como son el Olivar y el suelo no urbanizable del Palmar comprendidos entre el SAU-6, SAU-5, carretera Conil-Caños de Meca y la Dehesa del Palmar; puesto que, entendemos que no alcanzan los mínimos necesarios respecto a la densidad edificatoria en el primer caso (El Palmar), y en el segundo (El Olivar) la acometida de las infraestructuras necesarias, supondría un coste excesivo y no asumible.

En el caso de El Palmar, en la zona identificada en el Documento V. “Planos de parcelaciones”, que cuenta con una superficie de 184 has y con un número aproximado de 250 viviendas, la densidad resultante sería de 1,35 vivienda/ha, siendo implantable la delimitación de un asentamiento con tan baja densidad edificatoria, y por supuesto estando esta densidad muy por debajo de los criterios establecidos en la Norma 3ª, para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos, que establece que para densidades inferiores a 5 viviendas por hectárea, se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

En el caso de “El Olivar”, cuya densidad es de 6 viviendas por hectáreas, contando con una superficie de 8 hectáreas y un total de 50 viviendas, podría plantearse su incorporación como asentamiento urbanístico, sin embargo debido a su localización en el término municipal, a una distancia importante del núcleo principal de Vejer, se estaría obligado a realizar una gran inversión para tener que dotar de las infraestructuras necesarias para los servicios y dotaciones comunes a la zona. En este sentido, las conexiones a las infraestructuras existentes en el núcleo urbano principal de Vejer, supondría un coste elevado y por tanto su viabilidad de financiación no sería asumible, en proporción al reducido número viviendas afectadas.

Por otra parte se han identificado como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado aquellos asentamientos que tienen su origen en un proceso histórico de implantación de edificaciones vinculadas al medio rural. Estos ámbitos, debido a su carácter diseminado, ocupan zonas bastante extensas sin estructura urbana alguna. Asimismo conservan algunos equipamientos comunes que justifican su origen histórico como son las escuelas rurales que fueron construidas a mediados del siglo pasado. En definitiva, cumplen íntegramente la definición de asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado, recogida en el artículo 2.2.c) del Decreto, como conjunto de edificaciones sin estructura urbana, desvinculadas de los núcleos de población existentes con una relación funcional entre sus edificaciones que precisan ciertas dotaciones y servicios comunes pero vinculadas indisolublemente a la actividad agropecuaria y del medio rural. Así pues, se propone la delimitación como Hábitat Rural Diseminado de Nájara, Patría, Libreros y Los Parralejos por considerar que reúnen las condiciones necesarias para su caracterización en cumplimiento de la definición otorgada por la Ley 2/2012 (“soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar”) y al mismo tiempo cumplen con los criterios establecidos en el Decreto 2/2012 para su delimitación.

Motivado por la valoración de la Comisión Interdepartamental emitida el día 7 de marzo de 2013 sobre el documento de Avance aprobado inicialmente, la Delegación en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, ha emitido informe preceptivo y no vinculante de fecha 15/03/2013, donde se pone de relieve la falta justificación histórica de dichos hábitats, se ha incorporado en el epígrafe 9 siguiente de este mismo, Documento I, un análisis histórico más detallado del surgimiento de estos ámbitos y su relación con la actividad agropecuaria. Asimismo se ha completado la información con ortoimágenes facilitadas por el Instituto Cartográfico de Andalucía datadas del año 1978 donde se aprecia claramente el grado de consolidación de los mismos en esa época.

En resumen, se han identificado 5 asentamientos de los que 1 se ha considerado como asentamiento urbanístico y 4 como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. En total se han contabilizado unas 423 edificaciones de las que 156 se localizan en asentamientos urbanísticos y resto, de 267 edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Los ámbitos delimitados como asentamientos urbanísticos ocupan una superficie aproximada de 19,73 Has, y los ámbitos delimitados como Hábitat Rural Diseminado ocupan una superficie aproximada de 100,7 Has.

En todo caso, nos remitimos a la descripción pormenorizada de cada uno de estos asentamientos en cuanto a localización, delimitación y justificación, que se adjunta en las Fichas descriptivas y Planos como Documento III y IV respectivamente, donde se analiza con más detalle las características del asentamiento urbanístico y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

8- ANÁLISIS INFORMATIVO DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES EN EL TÉRMINO.

En las Normativas Directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad autónoma de Andalucía, las cuales se encuentran en tramitación, se establece el contenido documental del Avance y, en su Norma 1ª, del Anexo I, apartado 2 b) se indica que se incluirá en la documentación como contenido informativo las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no hayan prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Para la cumplimentación de dicha norma, se ha realizado un análisis, a grandes rasgos, de las posibles parcelaciones existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Vejer de la Frontera, y para ello se ha tomado como base un estudio sobre las Parcelaciones Urbanísticas en Suelo No Urbanizable existentes en el territorio de Vejer de la Frontera, realizado por la Conserjería de Obras Públicas y Transportes, a través de la Dirección General de Urbanismo entre los años 2.002 y 2.003.

Dicho estudio fue remitido a este Ayuntamiento (R.E.M. 3.648 de fecha 29/03/2005), en forma de Cuadernillo con la información contenida y relativa a las parcelaciones urbanísticas detectadas en el suelo clasificado como “no urbanizable” por el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, de acuerdo con los criterios y metodología utilizados para su elaboración, contenidas como Anexo en el mismo Estudio. Entre las fuentes de información disponibles se encuentra una revisión con fotografía aérea de aquellas zonas del territorio andaluz en las que las fuentes consultadas detectaban una mayor actividad parceladota, empleándose la última versión disponible en el momento de realizar el trabajo (vuelo a escala 1:60.000, color, de la Junta de Andalucía de fecha 19-8-1999). También se realizó un trabajo de campo en la primera mitad de 2003.

El Estudio, realizado, identifica tres enclaves: el Olivar con una superficie de 7,88 Has, 49 parcelas y 42 viviendas; el Palmar con una superficie de 339 Has, 862 parcelas y 460 viviendas; y zona de la Ermita de la Oliva con 8 Has, 24 parcelas y 22 viviendas.

A la vista de los datos que contiene el Estudio, se han recogido en planos los enclaves mencionados, después de comprobarse, a la vista de vuelos recientes, que no ha habido cambios sustanciales con relación a las parcelaciones actuales. En el caso de las parcelaciones llevadas a cabo con posterioridad, se ha señalado también en planos, aquellas zonas en las cuales, ha existido indicios de parcelación y que han sido objeto de denuncias por los inspectores urbanísticos, constanding éstas, en el Departamento de Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento. De esta manera, con carácter informativo, queda plasmado en el Documento V. Plano de parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico, lo indicado anteriormente.

9- ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL INFORME EMITIDO POR LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. La Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente remite a este Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera con fecha 25 de marzo de 2013 Informe preceptivo y no vinculante regulado en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, sobre el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En dicho informe se analiza la propuesta de identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los Hábitat Rural Diseminado en el suelo no urbanizable del término de Vejer de la Frontera.

Con fecha 7 de marzo de 2013, la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, evaluó el documento de Avance presentado por el Ayuntamiento, estableciendo en su propuesta de valoración las siguientes recomendaciones indicativas y orientativas que han sido asumidas como propias por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su informe emitido: A. Al contenido documental:

1. La documentación aportada resulta insuficiente para la justificación de los ámbitos propuestos como Hábitat Rural Diseminado, ya que, en base a lo establecido en la Norma 1ª del Anexo I de las Normas de las Normas Directoras, la memoria del documento deberá contener la justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos propuestos como Hábitat Rural Diseminado, así como las características propias de los mismos que los hagan merecedores de ser considerados como tales, las cuales deberán cumplir lo establecido en la Norma 4ª de las Normas Directoras y en el Decreto 2/2012.

A esta consideración y a través del presente documento de aprobación definitiva, el Ayuntamiento de Vejer aporta la siguiente justificación:

El municipio de Vejer se caracteriza, entre los de su entorno, por su hábitat disperso. Casi un 40 por ciento de la población del término vejeriego vive en núcleos rurales. Y a diferencia con otros municipios gaditanos es que la mayor parte de estos núcleos rurales o diseminados son históricos, es decir, cuentan con más de 200 años de existencia. Salvo algunos núcleos como Santa Lucía o San Ambrosio, que surgen en torno a la industria harinera de los molinos de agua y donde se establecen ermitas para la asistencia religiosa de los hortelanos y molineros. La mayoría de los núcleos rurales surgen entre los SS. XVI y XVIII, relacionados con las Hazas de Suerte o con dehesas municipales y aprovechamientos comunales.

En la época mencionada, según relata el historiador Antonio Muñoz (1), como en otros municipios de Andalucía, ante la falta de cultivos y la carestía de alimentos, las autoridades proponen unos tímidos repartos de fincas municipales de tres a ocho aranzadas entre los braceros sin tierra. Aunque pronto se vio que las tierras repartidas pasaban a manos de los más pudientes, los Ayuntamientos habían encontrado la fórmula para evitar la presión de los medianos y pequeños campesinos: repartir tierras del caudal público o mirar hacia otro lado cuando algún vecino roturaba parte de una dehesa municipal sin permiso alguno.

Por tanto para el proceso de dispersión demográfica en el término de Vejer de la Frontera es pieza clave la existencia de las Hazas de Suerte, tierras comunales distribuidas a lo largo de todo el municipio, agrupadas por partidos y cerca de los límites municipales. Cuya razón de ser principal, según explica el autor Alberto Bernabé Salgueiro (2), es la defensa del término vejeriego frente a los pueblos circunvecinos, así como, impedir a los grandes propietarios la formación de latifundios. Cuestión que a raíz de la desamortización y venta de dehesas, ejidos y tierras de propios, los grandes hacendados rompieron esta barrera protectora y extendieron sus propiedades a ambos lados de la línea de términos.

En relación directa con el cultivo de las Hazas de Suerte surgen los núcleos de Naveros, Cantarranas, Nájara, Algar y Alquería. Todos estos núcleos, distantes del núcleo urbano principal obligan a los campesinos explotadores de las hazas o terrenos comunales a ocupar parte de los ejidos y descansaderos para construir en un principio chozas íntegramente de material vegetal (castañuela, brezo...), con el beneplácito municipal. A partir de 1835, los ayuntamientos del nuevo régimen liberal reparten entre labradores y jornaleros diversas dehesas de propios y se ocupan baldíos, sin que las autoridades actúen en contra. De este modo se reparten las dehesas de Cañada Ancha y Patemilla y se amplía la ocupación de Libreros y Parralejos. Al final se legalizan estas ocupaciones mediante el establecimiento de un canon con cargo al fondo de Propios. Todavía en 1938, entre la documentación que obra en el expediente de segregación de Barbate, figuran las fincas gravadas con canon que se deben distribuir el municipio matriz y el segregado.

La configuración del nuevo hábitat disperso en el término de Vejer se consolida a partir del siglo XIX como consecuencia de las desamortizaciones y repartos de tierras, aumentando los propietarios de pequeñas y medianas fincas. Las grandes distancias entre sus explotaciones y el pueblo obligan a muchos a establecerse y a crear asentamientos rurales. Como refiere Antonio Morillo (3), las autoridades gaditanas se sorprendían en 1898 de que en Vejer de los 10.554 habitantes censados, 4.603 vivieran en el extrarradio. Por tanto es evidente la tendencia marcada de trasladar su residencia fuera del casco de la población porque la única industria potente en la época de finales siglo XIX es la agricultura. Resultando más beneficioso a quienes la ejercen vivir en el sitio del término donde están esclarecidas las labores agrupándose en los partidos rurales entre ellos los delimitados en este documento como Hábitat rurales Libreros, Nájara, Patria y Parralejos.

Efectivamente, en 1.901 señala A. Poley y Poley (4) que existen en Vejer sesenta y ocho entidades de población rural, además del propio pueblo, y de las aldeas de Barbate y

de Zahara. He aquí los datos relativos a los hábitats objeto de este documento con el número de edificios y su categoría que aparecen en dicha relación:

Nombre	Categoría	Nº Edificios/albergues
Nájara	Cortijada	32
Libreros	Cortijada	26
Los Parralejos	Cortijada	20
Los Morales (Patria)	Cortijada	16

Evidentemente, como hasta hoy ha ocurrido, era más económico "la parada" en el campo, a pesar de carecer de los servicios más indispensables por el ahorro que supone a la familia en contribuciones, el poder comer con lo que daba el huertecito contiguo y los productos de los animales domésticos que con ellos se criaban haciéndole la vida más barata. A ello unido el tener el cuartillo o pequeña propiedad de tierras allí mismo evitando desplazamiento siempre incómodo desde el pueblo.

Por ende, las Hazas de Suerte como bienes comunales han tenido y tienen una gran trascendencia económica y social para los vejeriegos, ya que, tanto el reparto de rentas entre los vecinos como el propio trabajo de estas suertes en régimen de arrendamiento han generado una importante riqueza agropecuaria en Vejer y, sobre todo, han tenido la virtud de potenciar una clase media campesina de difícil localización en el resto de Andalucía, paliando en parte el conflicto social en el campo, evitando la despoblación del ámbito rural y ofreciendo una salida para los jóvenes que quieren seguir trabajando en sus explotaciones agroganaderas.

Por otro lado las necesidades de este peculiar hábitat, íntimamente relacionado con las actividades agropecuarias, obligaron ya desde el pasado a los distintos Ayuntamientos a dotar de servicios a los núcleos rurales o aldeas más importantes. Hubo en el pasado histórico una preocupación constante por la mejora y mantenimiento de los caminos rurales. A partir de la II República se inicia la construcción de escuelas elementales, labor que proseguirá en la década de los cuarenta y de los cincuenta del siglo pasado. No ha habido servicios que se instalen en el núcleo urbano matriz que no se intente trasladar a los distintos núcleos rurales en un intento por mejorar y dignificar las condiciones laborales y humanas de los agricultores y ganaderos y sus familias. Así desde mediados del S. XIX y durante gran parte del S. XX, las tradicionales viviendas del hábitat rural, las chozas de castañuela, se fueron transformando en viviendas de mampostería con cubierta vegetal (castañuela, brezo, anea) cuando estos productos abundaban; o bien en viviendas de cubierta plana en forma de azoteas o inclinadas de tejas, al modo de las viviendas del núcleo urbano de Vejer. Con posterioridad los distintos ayuntamientos fomentaron, donde era factible, la instalación de determinados suministros, como luz y agua, y servicio de recogida de residuos, se mejoraron los caminos, se dotaron de escuelas; se establecieron líneas de autobuses escolares y líneas de transporte urbano para mejorar las condiciones de la población residente en los núcleos rurales.

Fuentes consultadas:

- (1) Antonio Muñoz Rodríguez "Los pueblos de la provincia de Cádiz: Vejer de la Frontera"
- (2) Alberto Bernabé Salgueiro "Vecindad y derechos comunales en la Comarca de la Janda"
- (3) Antonio Morillo Crespo "Vejer de la Frontera y su Comarca, aportaciones a su historia"
- (4) A. Poley y Poley "Cádiz y su provincia. Descripción geográfica y estadística"

A los efectos de completar la información sobre la existencia de dichos asentamientos aportamos ortoimágenes con bastante antigüedad, fechadas éstas de 1.978, facilitadas por el Instituto Cartográfico de Andalucía, incluyéndolas en las fichas descriptivas de cada hábitat identificado apreciándose claramente la existencia de dichas edificaciones en el ámbito.

2. "Normas mínimas de habitabilidad y Salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable":

La Delegación Territorial no entra en su valoración ni en su análisis en cuanto a Ordenanza Municipal, cuya tramitación es la establecida en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril.

En cuanto a esta consideración, y pese a que las Normativas Directoras tienen el carácter o rango de recomendación, los servicios técnicos municipales han considerado conveniente asumir dichas normativas íntegramente en lo referente a las referidas normas de habitabilidad y salubridad. A este respecto nos remitimos al Documento II del presente Avance.

B. Asentamiento urbanístico de El Palmar:

1. El Avance propone un único asentamiento urbanístico en la zona de El Palmar, cuyo ámbito está considerado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda como Área suburbanizada con incidencia territorial. Según el POT de la Janda, estas áreas por su posición e incompatibilidad con el modelo territorial del Plan, deberá ser objeto de especial atención por el planeamiento para minimizar su impacto ambiental y paisajístico. Según la ficha del Avance, dentro de la delimitación propuesta como asentamiento se incluyen 58 parcelas sin edificar y 70 con edificaciones, con un total de 276 viviendas y una densidad edificatoria de 3,3 viv/has. Se trata de un conjunto de agrupaciones de edificaciones que, en algunos casos, pueden considerarse como asentamientos urbanísticos siempre que se reconsidere la delimitación propuesta, eliminando de su perímetro zonas sin edificaciones o con una muy baja densidad edificatoria.

En cuanto a la Redelimitación del ámbito del único asentamiento urbanístico previsto en el presente documento, los servicios técnicos municipales, han efectuado un estudio pormenorizado del mismo que se traduce en el siguiente tratamiento:

"En el Informe emitido por la Consejería se encuentra justificada la delimitación de este ámbito como Asentamiento Urbanístico al estar identificado en el POT de La Janda como "Área Suburbanizada de Incidencia Territorial" y señalada como ámbito prioritario a la hora de su integración en el modelo urbano en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística. No obstante, se recomienda reconsiderar la delimitación propuesta al objeto de eliminar de su perímetro zonas sin edificaciones o con una muy baja densidad edificatoria. En este sentido debemos aclarar que la delimitación del asentamiento urbanístico del Avance respondía estrictamente a la zona señalada como Área Suburbanizada en el POT sin excluir ninguna zona parcial por su escasa densidad edificatoria.

A raíz del informe remitido y en base a la observancia de lo recogido Norma 3ª del Anexo 1, apartado 1 de las Normativas Directoras, donde se establece que la densidad

edificatoria deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento, se ha procedido a analizar la misma por zonas. Para ello en la imagen siguiente dividimos las distintas zonas teniendo en cuenta el grado de proximidad de las edificaciones y la superficie que abarcan

(Plano El Palmar)

ZONA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	DENSIDAD
1.....	121.....	46,87 has.....	2,58 viv/has
2.....	156.....	19,73 has.....	7,90 viv/has
3.....	33.....	19,20 has.....	1,71 viv/has
Inundable.....	12.....	5,67 has.....	2,11 viv/has
Z. S. P.....	20.....	7,48 has.....	2,67 viv/has
TOTAL.....	342.....	98,95 has.....	3,4 viv/has

Del estudio y análisis de las distintas zonas con una superficie total de 98,95 has y 342 viviendas identificadas, concluimos que la única zona con una densidad edificatoria cercana a las 10 viviendas por hectárea es la zona número 2. Dicha zona ocupa una superficie de 19,73 has y se han contabilizado 156 viviendas dando como resultado una densidad edificatoria de 7,9 viviendas/has. El resto de las zonas 1 y 3 no alcanzan ni tan siquiera la densidad de 2,70 viv/has debido a que las edificaciones se extienden de forma dispersa en una gran superficie de terreno de 79,22 has. Así pues a la vista de estos resultados se reconsidera la delimitación propuesta en el Avance eliminando las zonas 1 y 3, quedando solamente la zona 2 como asentamiento urbanístico. Esta modificación se reflejará en la memoria, planos de ordenación y en la ficha descriptiva del ámbito".

2. Según la Delegación Territorial, el Asentamiento Urbanístico que contempla el artículo 2 del Decreto 2/2012 es un hecho constatable que debe reconocerse incluso en suelos especialmente protegidos. Por ello, deberá reconsiderarse la delimitación propuesta por el Avance, para incluir en el ámbito del asentamiento urbanístico (o de los asentamientos urbanísticos que resulten) las agrupaciones de edificaciones que se sitúan tanto en la zona de servidumbre del litoral, como en la zona inundable al sur del asentamiento propuesto.

Según los estudios realizados por los servicios técnicos municipales, en cuanto a la incorporación de la Zona de Servidumbre de Protección con la que limitaba el Asentamiento inicialmente delimitado en el Avance (edición noviembre 2012) y la zona inundable, los datos reflejados en el cuadro antepuesto muestran que en la Z.S.P. existen 20 viviendas repartidas en una superficie de 7,8 has y en la zona inundable contabilizamos 12 viviendas sobre una superficie de 5,67 has. Resultando unas densidades de 2,67 y 2,11 viv/has respectivamente. A la vista de estas densidades inferiores al mínimo establecido por la Norma 3ª de 5 viv/has, no se encuentra justificada la incorporación de la Zona de Servidumbre de Protección y tampoco la Zona Inundable al Asentamiento Urbanístico redelimitado.

C. Propuesta de Delimitación de Asentamiento Urbanístico en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre en la Playa de El Palmar.

Según la Delegación Territorial, la Zona de Servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre situada frente al suelo urbano del Palmar, se encuentra ocupada por edificaciones en suelo no urbanizable que presentan características similares al asentamiento propuesto y al suelo urbano colindante. Este ámbito deberá analizarse en el Avance, delimitando un asentamiento urbanístico si posee las características para ello según Decreto 2/2012. En el informe de la Comisión se expone que se ha realizado un estudio en base a una fotografía aérea de la zona denominada playa del Palmar, en concreto, de la franja de Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. Esta zona está situada frente al suelo urbano del Palmar y clasificada por el Plan General como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En el mismo se aprecia similitud en la estructura relativa a la agrupación de viviendas y el asentamiento urbanístico propuesto en el Avance. Por ello, se recomienda se proceda al análisis del conjunto de edificaciones existentes a fin de aclarar si es posible o no la delimitación de un asentamiento urbanístico que cumpla con las características según el Decreto 2/2012.

Realizado el estudio por los servicios técnicos municipales de la densidad edificatoria existente en la Zona de Servidumbre, colindante con el suelo urbano no consolidado Peri-1 del Palmar, constatamos la existencia de unas 67 edificaciones dispersas en una superficie de 234.156 m², proporcionando una densidad de 2,86 viv/has. Si bien habría que matizar que en el cómputo de las edificaciones se han descontado las instalaciones desmontables sujetas a autorización de uso por parte de la Conserjería de Medio Ambiente y licencia provisional por parte del Ayuntamiento de Vejer para usos vinculados a la temporada de playa. Cuestión no menos importante, pues hablamos de aproximadamente 35 instalaciones, que puede llevar a engaño si el estudio se realiza únicamente con fotografía aérea suponiendo que es mayor el número de edificaciones existentes.

Por consiguiente, la densidad edificatoria comprobada en la Zona de Servidumbre colindante al suelo urbano no alcanza ni tan siquiera el mínimo de 5 viv/has, que establece la Norma 3ª del Anexo I de las Normativas Directoras, para el uso residencial quedándose en 2,86 viv/has y tampoco cumple con las condiciones mínimas establecidas para considerarse asentamiento urbanístico según el Decreto 2/2012.

DOCUMENTO II: NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 5 DEL D.2/2012)

INTRODUCCIÓN

El artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Así mismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará en un plazo inferior a tres meses unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente, cuestión que se ha llevado a cabo mediante la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y publicada en el BOJA número 46 de 7 de marzo de 2013. La aplicación de estas normas mínimas, si bien resulta obligado con carácter general en las autorizaciones en suelo no urbanizable, adquiere especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a

estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

Tal y como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el establecimiento de estas normas mínimas de habitabilidad y salubridad se entenderá sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

NORMATIVA. NORMA 1ª. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

1. La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

- Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. La aplicación de esta Ordenanza Municipal se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
- La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar mediante licencia la utilización o actividades que en la misma se lleven a cabo.

NORMA 2ª: SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

NORMA 3ª. SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

NORMA 4ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

NORMA 5ª. CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones

exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación. NORMA 6ª. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima.

Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

DOCUMENTO III:

FICHAS DESCRIPTIVAS DE LOS ÁMBITOS IDENTIFICADOS COMO ASENTAMIENTOS EXISTENTES

1. ASENTAMIENTO URBANÍSTICO DE EL PALMAR

2. HÁBITAT RURAL DE PATRIA

3. HÁBITAT RURAL DE NÁJARA

4. HÁBITAT RURAL DE LIBREROS

5. HÁBITAT RURAL DE LOS PARRALEJOS

Contenido documental

- Delimitación según P.G.O.U. y Análisis del Asentamiento
- Ortofotografía digital de la Junta de Andalucía, año 2.010
- Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía, año 1.998-1.999
- Delimitación Catastral
- Anexo Fotográfico

1.- Asentamiento Urbanístico de El Palmar

ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS IDENTIFICADOS COMO ASENTAMIENTOS EXISTENTES

Nº de identificación	1
Denominación	PALMAR
Superficie	197.301,11 m
Ubicación	Polígono catastral: 33 Parcelas catastrales: Polígono 33: 466-618-617-459-457-427-456-455-474-475-619-445-444-443-441-434-435-427-426-425-424-423-422-421-420-419-418-417-416-415-599-412-600-411-410- Parcelas con edificación: 31 Parcelas sin edificación: 3 Nº de edificaciones: 156 Densidad edificatoria: 7,90 vvda/Ha
Equipamientos e infraestructura	Equipamientos: NO Abastecimiento agua potable: NO Saneamiento: NO Viario: Asfaltado parcial de distintas zonas. Redes de energía eléctrica/telefonía: SI Conexión exterior viaria en buen estado.

Grado de consolidación	20 %
Afecciones legales	Categoría de suelo no urbanizable o calificación urbanística según PGOU: • SNU NATURAL O RURAL. RÉGIMEN GENERAL. • SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: ACUÍFEROS. Afección del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda: Área suburbanizada con incidencia territorial. Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: Afección de la legislación en materia de aguas.
Riesgo naturales existentes	Aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, por el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
Descripción del proceso histórico de implantación	Proceso de parcelación para edificaciones residenciales.

(Plano de Asentamiento El Palmar)

(Delimitación P.G.O.U.)

(Delimitación Ortofoto digital. Año 2.010 Junta de Andalucía)

(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. AÑO 1.998-1.999)

(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. AÑO 1.978)

(Delimitación Plano Catastral)

2.- Hábitat Rural Diseminado de Patria

ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS IDENTIFICADOS COMO ASENTAMIENTOS EXISTENTES

Nº de identificación	2
Denominación	PATRIA
Superficie	366.476,35 m
Ubicación	Polígono catastral : 39-55 Parcelas catastrales: Polígono 55: 17-18-19-20-21-237-236 Polígono 39: 11-12-15-14-13-42-41-40-39-44-33-34-46-45 Parcela 9.000 Parcelas con edificación: 17 Parcelas sin edificación: 4 Nº de edificaciones: 101 Densidad edificatoria: 2,76 vvda/ha
Equipamientos e infraestructura	Equipamientos: Colegio y Pista Deportiva Abastecimiento agua potable: SI Saneamiento: NO Viario: Asfaltado solo en viario principal sobre el que se han construido las viviendas. Redes de energía eléctrica/telefonía: SI Conexión exterior viaria en buen estado.
Grado de consolidación	60 %
Afecciones legales	Categoría de suelo no urbanizable o calificación urbanística según PGOU: • SNU NATURAL O RURAL. RÉGIMEN GENERAL, VIAS PECUARIAIA NO DESLINDADAS Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ. • SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: FORESTAL Y PAISAJÍSTICO. ACUÍFEROS Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ. PROTECCIÓN: • Lics Acebuchales de la Campiña Sur (Red Natura 2000) • Forestal y Paisajístico. • Vías Pecuarias. • Acuíferos. Afección del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda: Zonas de Protección Ambiental: Espacios de la Red Natura 2.000. Zonas de Protección Territorial: Zonas de valor paisajístico. Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: Afección de la legislación en materia de aguas.
Riesgo naturales existentes	Aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, por el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Descripción del proceso histórico de implantación	Existía previamente un asentamiento histórico vinculado al medio rural y desde entonces obedece a la implantación de edificaciones autoconstruidas a lo largo de muchos años, muchas de ellas vinculadas a la actividad agraria, por su proximidad a los cultivos.
---	--

(Delimitación P.G.O.U.)
(Delimitación Ortofotografía digital. Año 2.010 Junta de Andalucía)
(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. AÑO 1.998-1.999)
(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. AÑO 1.978)
(Delimitación Plano Catastral)

3.- Hábitat Rural Diseminado de Nájara ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS IDENTIFICADOS COMO ASENTAMIENTOS EXISTENTES

Nº de identificación	3
Denominación	NAJARA
Superficie	345.806,59 m
Ubicación	Polígono catastral : 48-49-60 Parcelas catastrales: Polígono 48: 8-15-11-12-10-33 Polígono 49: 1-2-3-4-5-6-48-7-8-9-10-11-45-39-38-37-36-35-52-51-50-34-33-19-20-21-22-24-26-27-35-40-41-42-43 Polígono 60: 1-2-3-7-8-9-10-11-12-13 Parcelas con edificación: 41 Parcelas sin edificación: 10 Nº de edificaciones: 86 Densidad edificatoria: 2,49 vvda/ha
Equipamientos e infraestructura	Equipamientos: SI Abastecimiento agua potable: SI Saneamiento: NO Viario: Asfaltado solo en viario principal sobre el que se han construido las viviendas. Redes de energía eléctrica/telefonía: SI Conexión exterior viaria en buen estado.
Grado de consolidación	60%
Afecciones legales	Categoría de suelo no urbanizable o calificación urbanística según PGOU: • SNU NATURAL O RURAL. RÉGIMEN GENERAL Y VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS. • SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: FORESTAL Y PAISAJÍSTICO. VIAS PECUARIAS DESLINDADAS, ACUÍFEROS Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ. • SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: POTENCIAL REGADÍO. PROTECCIÓN: • Lics Acebuchales de la Campiña Sur (Red Natura 2000) • Forestal y Paisajístico. • Vías Pecuarias. • Interés Agrícola. • Acuíferos. Afección del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda: Zonas de Protección Ambiental: Espacios de la Red Natura 2.000 y Vías Pecuarias. Zonas de Protección Territorial: Zonas de valor paisajístico. Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: Afección de la legislación en materia de aguas.
Riesgo naturales existentes	Derivados del arroyo existente. Aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, por el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
Descripción del proceso histórico de implantación	Existía previamente un asentamiento histórico vinculado al medio rural y desde entonces obedece a la implantación de edificaciones autoconstruidas a lo largo de muchos años, muchas de ellas vinculadas a la actividad agraria, por su proximidad a los cultivos.

(Delimitación P.G.O.U.)
(Delimitación Ortofotografía digital Junta de Andalucía Año 2.010)
(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. Año 1.998-1.999)
(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. AÑO 1.978)
(Delimitación Plano Catastral)

4.- Hábitat Rural Diseminado de Libreros ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS IDENTIFICADOS COMO ASENTAMIENTOS EXISTENTES

Nº de identificación	4
Denominación	LIBREROS
Superficie	75.022,87 m
Ubicación	Polígono catastral : 13 Parcelas catastrales: Polígono 13: 30-32-34 Parcelas con edificación: 4 Parcelas sin edificación: 0 Nº de edificaciones: 32 Densidad edificatoria: 4,27 vvdas/has
Equipamientos e infraestructura	Equipamientos: Docente-Social Abastecimiento agua potable: NO Saneamiento: NO Viario: Asfaltado solo en viario principal sobre el que se han construido las viviendas. Redes de energía eléctrica/telefonía: SI Conexión exterior viaria en buen estado.
Grado de consolidación	40 %
Afecciones legales	Categoría de suelo no urbanizable o calificación urbanística según PGOU: • SNU NATURAL O RURAL. RÉGIMEN GENERAL, Y VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS. • SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: FORESTAL Y PAISAJÍSTICO. ACUÍFEROS, SISTEMA HIDROLÓGICO Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ. • SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: POTENCIAL REGADÍO. PROTECCIÓN: • Lics Acebuchales de la Campiña Sur (Red Natura 2000) • Forestal y Paisajístico. • Vías Pecuarias. • Interés Agrícola. • Sistema Hidrológico. • Acuíferos. Afección del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda: Zonas de Protección Ambiental: Espacios de la Red Natura 2.000 y Vías Pecuarias. Zonas de Protección Territorial: Zonas de valor paisajístico. Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: Afección de la legislación en materia de aguas.
Riesgo naturales existentes	Derivados del arroyo existente. Aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, por el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
Descripción del proceso histórico de implantación	Existía previamente un asentamiento histórico vinculado al medio rural y desde entonces obedece a la implantación de edificaciones autoconstruidas a lo largo de muchos años, muchas de ellas vinculadas a la actividad agraria, por su proximidad a los cultivos.

(Delimitación P.G.O.U.)
(Delimitación Ortofotografía digital Año 2010 Junta de Andalucía)
(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. Año 1.998-1.999)
(Ortofotografía histórica de la Junta de Andalucía. Año 1.978)
(Delimitación Plano Catastral)

5.- Hábitat Rural Diseminado de Los Parralejos ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS IDENTIFICADOS COMO ASENTAMIENTOS EXISTENTES

Nº de identificación	5
Denominación	EL PARRALEJO
Superficie	123.038,02 m
Ubicación	Polígono catastral : 44,56,57,58 Parcelas catastrales: Polígono 44: 10-9.000 Polígono 56: 32-33-34-35-36-37-38 Polígono 57: 20-21-22-23-24-25-129 Polígono 58: 10-11 Parcelas con edificación: 18 Parcelas sin edificación: 0 Nº de edificaciones: 48 Densidad edificatoria: 3,90 vvda/ha

Equipamientos e infraestructura	Equipamientos: SI
	Abastecimiento agua potable: SI
	Saneamiento: NO
	Viaro: Asfaltado solo en viario principal sobre el que se han construido las viviendas.
	Redes de energía eléctrica/telefonía: SI
	Conexión exterior viaria en buen estado.
Grado de consolidación	100 %
Afecciones legales	Categoría de suelo no urbanizable o calificación urbanística según PGOU: <ul style="list-style-type: none"> • SNU NATURAL O RURAL. RÉGIMEN GENERAL, VIAS PECUARIAIA NO DESLINDADAS Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ. • SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.: ACUÍFEROS Y LIC ACEBUCHALES DE LA CAMPIÑA SUR DE CÁDIZ. PROTECCIÓN: <ul style="list-style-type: none"> • Lics Acebuchales de la Campiña Sur (Red Natura 2000) • Vías Pecuarias. • Acuíferos.
	Afección del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda: Zonas de Protección Ambiental: Espacios de la Red Natura 2.000. Zonas de Protección Territorial: Zonas de valor paisajístico.
	Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: Afección de la legislación en materia de aguas.
Riesgo naturales existentes	Aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, por el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
Descripción del proceso histórico de implantación	Existía previamente un asentamiento histórico vinculado al medio rural y desde entonces obedece a la implantación de edificaciones autoconstruidas a lo largo de muchos años, muchas de ellas vinculadas a la actividad agraria, por su proximidad a los cultivos.

(Delimitación P.G.O.U.)

(Delimitación Ortofoto digital Año 2010 Junta de Andalucía)

(Ortofografía histórica de la Junta de Andalucía. Año 1.998-1.999)

(Ortofografía histórica de la Junta de Andalucía .Año 1.978)

(Delimitación Plano Catastral)

DOCUMENTO IV:

DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS SOBRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL P.G.O.U.

(nº de hojas 21)

DOCUMENTO V:

PLANOS INFORMATIVOS DE PARCELACIONES URBANISTICAS

En Vejer de la Frontera, a 17 de junio de 2013. EL ALCALDE-PRESIDENTE.

Fdo.: José Ortiz Galván.

Nº 39.819