



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# INDICE

## DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL.

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

## DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL.

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

## DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS.

## DOCUMENTO IV: CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS.

## DOCUMENTO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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

## DOCUMENTO VI: ANEXO DE VÍAS PECUARIAS.

## DOCUMENTO VII: EPÍTOME.

## DOCUMENTO VIII: RESUMEN EJECUTIVO.

1. **OBJETO, FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS BÁSICOS**
  - 1.1. OBJETO.
  - 1.2. DE LOS FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS BÁSICOS SEGUIDOS PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.
2. **EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS**
3. **DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO.**
  - 3.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.
  - 3.2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA.
  - 3.3. LA INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.
  - 3.4. LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA.
4. **CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO**
  - 4.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
  - 4.2. EL SUELO NO URBANIZABLE.
  - 4.3. EL SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS ADOPTADOS PARA SU CLASIFICACIÓN Y DESARROLLO.
  - 4.4. EL SUELO URBANO. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.
  - 4.5. DE LOS USOS Y LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.
5. **LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.**
  - 5.1. LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
  - 5.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.
6. **LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.**
  - 6.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
  - 6.2. DEL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.
  - 6.3. LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.
  - 6.4. LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.
  - 6.5. LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS.
  - 6.6. LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.
  - 6.7. IMPLANTACIÓN DE GAS NATURAL EN LA NUEVA URBANIZACIÓN.
7. **LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. LA ADECUACIÓN A LAS EXIGENCIAS LEGALES.**
8. **MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**
  - 8.1. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE, LA ASIGNACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.
  - 8.2. LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y TEMPORAL GLOBAL.
  - 8.3. LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MODELO. RESUMEN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. LAS POSIBILIDADES DE GENERACIÓN DE EMPLEO.
9. **ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA.**
  - 9.1. SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA.
  - 9.2. LA CONFORMACIÓN DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS COMARCAL
  - 9.3. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS TERRITORIALES Y LA PREVENCIÓN DE LOS RIESGOS
  - 9.4. LAS DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE LOS USOS, Y SOBRE EL SISTEMA INFRAESTRUCTURAL PREVISTO
10. **DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO.**
  - 10.1. LA ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA. ANÁLISIS DEL INCISO PRIMERO DEL APARTADO 4.A DE LA NORMA 45 DEL POTÁ
  - 10.2. EL ALCANCE DE LA LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 30% DE LA POBLACIÓN ESTABLECIDA EN EL INCISO SEGUNDO DEL APARTADO 4.A) DE LA NORMA 45 DEL POTÁ
  - 10.3. EL CUMPLIMIENTO DE LA LIMITACIÓN DE LA NORMA 45 DEL POTÁ AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

**A.1. ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO**

1. INTRODUCCIÓN. EL APROVECHAMIENTO MEDIO Y LAS ÁREAS DE REPARTO
2. VALOR DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
3. LAS ÁREAS DE REPARTO DEL PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA.

**A.2. ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.
2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

**A.3. INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**

0. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL INFORME.
1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.
3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS
5. DOCUMENTO DE SINTESIS

# 1

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## OBJETO, FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS BÁSICOS

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 1.1. OBJETO.
- 1.2. DE LOS FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS BÁSICOS SEGUIDOS PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salgado Enríquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 1.1.

## OBJETO

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera tiene por objeto la ordenación urbanística integral del municipio, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por tanto, el presente Plan General revisa íntegramente y sustituye al precedente instrumento de planeamiento general del municipio -las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal- aprobadas definitivamente por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2000 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 63 de 17 de marzo de 2001, adaptadas a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos regulados en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, con aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento el 30 de diciembre de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 151, de fecha 9 de agosto de 2010. Dicho planeamiento general quedará así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del Nuevo Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos por el mismo o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

El Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera desarrolla el contenido íntegro de las determinaciones exigibles al Plan General de Ordenación Urbanística conforme a las exigencias de la LOUA. Supone el desarrollo, mediante su instrumentación técnico-jurídica, de los criterios y directrices básicas de ordenación explicitadas en el documento de Avance aprobado por la Corporación Municipal con fecha de 8 de marzo de 2007, así como del denominado "Borrador del Plan" del Documento Inicial Estratégico elaborado por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, que conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/ 2015, de 3 de marzo, supuso el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Como es lógico, incorpora aquellas nuevas aportaciones surgidas de los procesos de participación ciudadana realizados hasta la fecha, así como las determinaciones que corresponden del "Documento de Alcance" de la Evaluación Ambiental Estratégica, que efectuada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio tuvo entrada en el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera el 10 de noviembre de 2015. Y, por supuesto, los límites y las directrices emanadas tanto del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, como del vigente Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.

Hay que ser conscientes que el Nuevo Plan que es un instrumento potente para la gestión de la ciudad y la configuración de las "formas urbanas" de la misma. Sin embargo, no es el único elemento que interviene, porque muchas de las acciones que transforman y forman la ciudad y el territorio se informan y toman fuera del Plan. En cualquier caso, es lo cierto que la coherencia entre las acciones urbanizadoras y de mejora urbana consiguen resultados más coherentes cuando se producen de una manera integrada entre ellas: ahí el Plan tiene un rol insustituible. En efecto, la experiencia de las últimas décadas nos explica cuán importante puede ser el Plan como instrumento, que posibilita un desarrollo urbano más racional y permite potenciar las nuevas formas espaciales y de desarrollo económico.

El Nuevo Plan parte de los análisis realizados en la información urbanística, ajustados y completados según la propia dinámica de trabajo. Se trata del resultado de un trabajo de reflexión con fuerte prioridad en el conocimiento urbanístico y crítico de la ciudad, para destacar algunas "certezas" sobre el proceso urbanístico, lo que ha permitido definir unas hipótesis conceptuales: tanto sobre el "estado urbanístico" de la ciudad, como sobre cuáles deben ser las prioridades de intervención que el Nuevo Plan debía acometer.

Surge el Nuevo Plan de un proceso dinámico que permite conjugar las exigencias del nuevo marco legislativo con las expectativas y necesidades de un determinado momento para adecuarlo a las nuevas situaciones estratégicas de la ciudad, sin provocar una ruptura con el instrumento regulador anterior. Este



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

proceso ha permitido replantear globalmente el modelo de estructura de la ciudad a partir del reconocimiento de los valores existentes, realzando los positivos, añadiendo nuevos elementos de referencia urbana, potenciando líneas de transformación emergentes que se han considerado favorables y rectificando los puntos de receso que se han podido detectar.

La propia ley que enmarca la regulación urbanística en el territorio de andaluz define los planes generales de ordenación municipal, como instrumentos de ordenación integral para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente del suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable), definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada y estableciendo las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución. Para ello, dichos planes han de comprender todo el territorio del municipio, adaptando su contenido a las características del mismo, a sus singularidades y complejidades y a los objetivos prefijados, con el fin de garantizar un desarrollo coordinado entre todos los elementos estructuradores del territorio. El plan ha de ser coherente en sus determinaciones, viable en su desarrollo técnico y económico, y equilibrado entre las diferentes áreas de reparto, y ha de garantizar el nivel de dotaciones y espacios públicos adecuados a la intensidad edificatoria y el tipo de actividades que se prevean, reservando una participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

El producto final consiste en un instrumento técnico-jurídico que coordina y regula las actuaciones públicas y privadas y el sistema de interacción entre ellas. Pero las propuestas, que han de constituir -dentro de las determinaciones establecidas por el contexto legal- un referente reglamentario y normativo preciso en la concreción de los elementos que configuran el aprovechamiento del suelo, son flexibles en la formalización de la ordenación, ofreciendo imágenes para imbricar a los agentes sociales y sugerencias para el campo de discusión y de actuación.

Hay que ser conscientes que los cambios urbanísticos y sociales operados en los últimos tiempos entraña un sistema más complejo en la construcción de la ciudad, pero que también permite un desarrollo más armónico con las demandas sociales y facilita un control más democrático del sistema. En esta nueva complejidad el Nuevo Plan busca asegurar unas "certezas" sobre el futuro (las infraestructuras, los servicios, los usos e intensidades, etc.), configurando una "visión general" para la ciudad y su territorio, y permite abrir "potenciales" de desarrollo, de transformación, de recualificación..., sin renunciar, no obstante, a establecer espacios de coherencia entre propuestas de diferentes administraciones, o de generar "lugares" no-previsibles, que

permitan nuevas opciones, en principio no planteadas. Por tanto, el Nuevo Plan puede permitir dejar abiertas algunas posibilidades y opciones que, no siendo contradictorias con la "visión global", pueden enriquecer su contenido.

Estamos ante un instrumento general y comprensivo del territorio, pero que no es necesariamente homogéneo en la definición de "todo" el territorio, de sus partes, sino que se articula con espacios ya concretados por el desarrollo anterior del planeamiento general que ahora se revisa. El Nuevo Plan, en su formulación, asegura el funcionamiento de la ciudad y, además, señala cuáles son los elementos o puntos fuertes del sistema que permiten hacer avanzar la estrategia general sobre la misma. Se podría decir que permite racionalizar los "mecanismos" a partir de los que se puede "construir" la ciudad hoy, que sin duda son distintos de los periodos en que las ciudades se "ensanchaban" o incorporaban las infraestructuras del pasado. Para ello pretende cubrir distintas dimensiones de propuesta:

- Por un lado debe buscar dar una "visión" de la ciudad a medio plazo que no sea rígida, sino clara y capaz de adherir voluntades y, por tanto, conseguir espacios para su aplicación. Así, esta visión sale de la ciudad existente y busca transformarla para dar mejor respuesta a las condiciones estructurales que siempre están presentes y que también evolucionan a la par.
- También tiene una componente "predictiva" que permite mostrar los temas que resultarán más acuciantes.
- Pero también una dimensión "prescriptiva" que asegura que ciertas dimensiones podrán ser imperativas para poder conseguir una coherencia espacial y/o temporal, tan necesaria en los desarrollos urbanos a medio plazo.
- Sin olvidar la necesidad de establecer los "mecanismos" para permitir, inducir y fijar el desarrollo y/o transformación urbana, así como una mejor interacción en el espacio geográfico natural.
- Por último, señalar que El Nuevo Plan establece unos ritmos de desarrollo temporal, pero permite adaptar al contexto socioeconómico el grado de precisión en el programa o en la disponibilidad de la inversión.



*Mónica Salvago Enríquez*

# 1.2.

## DE LOS FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS BÁSICOS SEGUIDOS PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.

Son principios básicos de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, en el Estatuto de Autonomía, y en la legislación urbanística de Andalucía, propiciando así el uso racional de los recursos naturales, armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

En particular se configuran, como principios y criterios básicos de la ordenación propuesta por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos que lo desarrollen, los siguientes:

1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
3. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

4. La preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
5. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.
6. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.
7. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.
8. La normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos.

De igual forma, el Nuevo Plan cumple los objetivos establecidos en la Ley 7/2002 y por ello, la ordenación en él contenida:

- A) Opta por el modelo urbanístico-territorial que tienden a asegurar:
- Su adecuada integración en el modelo territorial autonómico.
  - La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad consolidada atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en algunos casos, a su remodelación.
  - Adecuada inserción del Conjunto Histórico en la estructura urbana del municipio. La adecuada conservación, protección y mejora del Conjunto Histórico, queda



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

garantizada por el vigente Plan Especial de Protección que se respeta en su integridad.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad realmente existente, mejorando y completando su ordenación estructural.
- La dotación, en condiciones de funcionalidad, economía y eficacia, de las redes de infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La exclusión del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos que por cualquier razón o circunstancia deban resultar preservados.

- B) Mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.
- C) Atiende de forma adecuada las necesidades de la población en cuanto al número y situación de las viviendas a precio asequible, así como de otros usos de interés público que se considera precisa el municipio, estableciendo la calificación urbanística oportuna.
- D) Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.
- E) Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como a que su distribución sea equilibrada entre las distintas partes del municipio.
- F) La localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social, localizándose en espacios con características adecuada a su destino, y cuando es posible, se procura que se localicen en edificios posean interés arquitectónico o histórico.

- G) Favorece la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, reduciendo así las necesidades de transporte privado. Igualmente, apuesta por mejorar las condiciones que habiliten a un mejor desarrollo de los medios no motorizados.
- H) Evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad.

Desde los principios y criterios básicos enunciados, el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera pretende dar respuesta a los problemas y oportunidades que el territorio municipal ofrece mediante distintas formas de intervención. El punto de partida para ello está constituido por las líneas básicas de un proyecto de futuro para la ciudad que, a su vez, y como no podía ser de otra manera, considera un amplio elenco de condicionantes territoriales, conceptuales y jurídicos.

# 2

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Todo Plan General contiene, explícito o implícito, un *modelo territorial*. Un modelo territorial no es sino la expresión sintética - literaria o gráfica- de las propuestas y aspiraciones que se tienen para un ámbito espacial determinado; existen fórmulas y convencionalismos que permiten comunicarlo o compartirlo sin que lo conviertan en un compromiso inflexible o en una trampa para la gestión del propio plan. El Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera quiere comunicar explícitamente el modelo territorial al que aspira.

El modelo territorial propuesto se apoya en un conjunto de principios rectores y generales que, junto al encuadre conceptual que se ha manifestado con anterioridad, dan fundamento y orientan la ordenación urbanística diseñada, que tiene como objetivo central describir y hacer viable, con equidad, el marco urbano y urbanístico idóneo para dar cabida a la población residente y a su actividad cívica, social y económica. Y hacerlo construyendo desde la ciudad existente y su entorno natural, para poder conseguir con todo ello una ciudad más próspera, ordenada y hermosa que contribuya al bienestar de sus ciudadanos y a la evolución positiva de la comarca, la provincia y la región.

El objetivo central entraña muchas facetas. Puede desglosarse en objetivos parciales o de menor rango que, a su vez, den pie a explicitar ordenadamente criterios que han presidido la elaboración del planeamiento. Y que pueden examinarse por separado. Pero, si se olvida el objetivo central, se corre el riesgo de olvidar también que el Nuevo Plan quiere ser más que la suma de objetivos y propuestas fragmentados; el todo quiere ser más que suma de partes.

Básicamente, el modelo urbano-territorial propuesto opta por una serie de fundamentos generales de ordenación que constituyen, en su conjunto, el argumento principal del Nuevo Plan y cuyas determinaciones procuran el cumplimiento de los criterios y objetivos formulados por la Corporación Municipal, y que tendrán que ser avalados por los procesos de participación ciudadana y de los informes de las administraciones públicas a los que debe ser sometido tras la fase de Aprobación Inicial.

Estos fundamentos generales del modelo urbano-territorial propuesto pueden formularse como sigue:

1. Que la ordenación dispuesta sea coherente con las Normas, Directrices y Recomendaciones formuladas en los documentos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, y del vigente Plan de Ordenación del Territorio de La Janda. Y ello no sólo porque sea prescriptivo, sino también porque hoy más que nunca, las políticas urbano-territoriales de Vejer no pueden circunscribirse al ámbito estricto de la ciudad, no solamente porque la realidad de lo urbano no coincida con la organización político-administrativa de la ciudad, sino porque las ciudades están hoy indisolublemente vinculadas al territorio circundante, del que dependen y al que dan sentido. La urbanización no se compadece hoy de los límites administrativos, y su lógica se asocia de manera esencial con una racionalidad de las actividades y flujos que asume el territorio comarcal como una unidad funcional.

Más aún, el futuro de Vejer, sus roles territoriales y económicos han de estar asociados a la formalización de presupuestos de ordenación de ámbito supramunicipal anclados en las potencialidades que, en relación a este marco territorial, se presentan de forma específica respecto a otros escenarios. Ello supone reflexionar, esencialmente, sobre dos cuestiones básicas: establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico, y definir y realizar la nueva estructura territorial que el conjunto de la comarca necesita para llegar a ser un área cohesionada.

Vejer de la Frontera puede jugar un rol interesante en la difusión de los procesos de desarrollo al resto del territorio y en la prestación de los servicios urbanos de cierto nivel en las zonas rurales cercanas y más alejadas de los principales centros urbanos., como lo demuestra que haya sido la ubicación elegida para el hospital comarcal. Además, Vejer, junto con otras ciudades cercanas, puede configurar un modelo interesante para la nueva economía, formado por un conjunto



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

interrelacionado de nodos, como factores fundamentales de competitividad económica y de riqueza de la vida ciudadana.

En relación con estas reflexiones, los campos de actividad emergente que se han activado y contextualizado en la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General son: una apuesta firme por el turismo -lo que significa su definitiva incorporación a la dinámica económica del municipio desde posicionamientos sostenibles, ambientalmente eficaces y funcionalmente estratégicos-, y desarrollar las acciones oportunas para incidir en el fortalecimiento de Vejer de la Frontera como centro de servicios comerciales, empresariales e industriales del Área Funcional de la subcomarca del Litoral de La Janda, aprovechando la renta de emplazamiento que presenta en relación con Conil y, fundamentalmente, con Barbate, municipio para el que representa su salida natural hacia las grandes arterias de comunicación (existentes y previstas).

2. Desde el modelo urbano-territorial ha querido apoyarse los recursos productivos territoriales. En este sentido, un instrumento como éste, de ordenación del territorio, puede contribuir con la optimización de los emplazamientos que acogerán en el futuro actividades que presumiblemente se habrán de implantar en el ámbito a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro. En definitiva, se trata de garantizar la capacidad del Municipio de Vejer para cumplir con los requerimientos exigidos en el marco socioeconómico actual para desempeñar sus funciones económicas, territoriales y ambientales y, por tanto, tenga una posición favorable respecto a otras de similar rango.

La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local, tales como: el establecimiento de una política explícita de localización y gestión de suelos productivos, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, llevando a cabo la reserva de suelos estratégicos en suelos adyacentes a la A-48 ; la potenciación de la oferta turística, o la escenificación de una difusión equilibrada de la centralidad a través de la estrategia de inserción de microcentralidades relevantes en los principales núcleos que conforman el sistema de asentamientos (Núcleo Principal, El Palmar, Área de La Muela-Santa Lucía y Dehesa de Montenmedio-Sicalec).

3. La mejora de la habitabilidad de la ciudad, habitabilidad que se mide por la oportunidad que la ciudad ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. Por tanto, el modelo urbano-territorial propuesto tiende a mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental, procurando:
  - a. Un nivel mínimo dotacional, en función de estándares admitidos comúnmente.
  - b. Configuración de la red de espacios libres como elemento básico -junto a la red viaria y al equipamiento- de la estructura de la ciudad.
  - c. Configuración de un sistema de dotaciones, intersectorial, con la consideración del ámbito supramunicipal y conectado con el sistema de transportes y comunicaciones.
  - d. Promover nuevos equipamientos sociales acordes con la actual estructura demográfica, posibilitando la inversión privada en su creación.
  - e. La mejora de los niveles de urbanización que suponga una reflexión crítica y eficaz sobre el espacio urbano y las demandas funcionales de los ciudadanos.
  - f. La mejora del medio ambiente urbano, que ha tenido como principio de actuación que el mantenimiento de las condiciones de vida urbana y de las plusvalías obtenidas por sus actividades no sea a costa de la minusvaloración del resto del territorio, de sus recursos y de sus habitantes.
  - g. Establecimiento de los mecanismos que garanticen el incremento de los servicios de forma paralela a la densidad de la edificación.
  - h. Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad, estableciendo directrices que permitan una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.

- i. Criterios para la preservación y mejora del paisaje urbano, a través, fundamentalmente, del control de la planificación urbanística, ordenación y gestión, y de la garantía de la integración de las nuevas actuaciones en la estructura urbana.
  - j. Potenciación de la diversidad interna de la ciudad a través de un diseño urbano que busque la variedad y multifuncionalidad zonal en la misma, la concentración suficiente para hacer viables las distintas actividades, y que procure y proteja la personalidad o identidad local frente a la homogeneidad y banalidad de las formas genéricas.
  - k. Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.
4. La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias. Ello implica, de un lado, apostar por la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación, con lo que ello supone de reforzamiento del sistema urbano existente, tratando de revertir situaciones carenciales detectadas, y de apoyo a la adecuada inserción del Conjunto Histórico en la estructura urbana del municipio. Y de otra parte, pautar las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa, y por ello, integrando los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural, con una ordenación y previsión de usos globales del suelo fijada con criterios de racionalidad urbanística y ecológica.

En este sentido, en el modelo urbano-territorial propuesto son valores activos: la preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural; la preservación de las identidades urbanas, evitando el proceso de destrucción de las formas y culturas urbanas, y mejorando los niveles de accesibilidad a las áreas urbanas de valor histórico; la utilización prioritaria del patrimonio edificado, en coherencia con lo planteado respecto a evitar la segregación espacial y la degradación zonal en la ciudad; el incremento de la intervención en los modos de expansión de la ciudad, para



*Mónica Salvago Enríquez*

minimizar la especulación, evitar disfuncionalidades, tensiones y pérdida en control de la ordenación urbana por los poderes públicos y el establecimiento de programas de intervención globales, incluyendo reformas interiores, reurbanización, rehabilitación del patrimonio, condiciones para la nueva edificación, etc. En definitiva se trata de superar las limitaciones de los modelos ortodoxos (ciudad difusa versus ciudad compacta) avalando el modelo de la "ciudad razonablemente compacta", como el que mejor se acomoda a la corrección de las disfunciones que presenta en la actualidad el territorio de Vejer de la Frontera.

5. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido, se constituyen en líneas de acción prioritaria, de un lado, la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio; y de otro lado, la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo. En definitiva, una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente y que, por tanto, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten, para los que el modelo propuesto debe realizar no sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta de localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.
6. La protección de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por la planificación supramunicipal, ya sea de carácter territorial o sectorial; aquellos suelos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merecen ser tutelados; aquellos en los que se hacen presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización debe ser prevenida; y aquellos donde se localizan infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad debe ser asegurada. De igual modo, el modelo urbano-territorial se ha propuesto intervenir sobre el espacio rural con el fin de aproximarlos a los ciudadanos, revalorizándolo

y regenerándolo donde se ha estimado preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolo con los instrumentos de que se dispone. En este último ámbito, el espacio rural, las medidas encaminadas a proteger el paisaje y a hacerlo más reconocible y observable devienen también en una mejora de las condiciones de habitabilidad por sus efectos sensoriales.

7. Establecer las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales que se detectan en el escenario territorial del término municipal, introduciendo signos de racionalidad en los mismos, resolviendo la sintomatología carencial que presenta su estructura urbana en materia dotacional, viaria y de espacios libres y solucionando los déficit infraestructurales.
8. Un modelo sostenible de utilización del litoral y de las zonas turísticas. Un caso singular, como recurso endógeno de Vejer de la Frontera, lo constituye el litoral, tanto en relación con su potencialidad como al modelo de utilización de las zonas turísticas de la localidad. A ellas tiene que dedicar una atención especial el Plan dada la significación de este espacio, pudiéndose resumir los criterios de intervención en los siguientes aspectos:
  - a. La reordenación del espacio construido con el objetivo de lograr una mejora de la calidad de los espacios edificados y, de urbanización.
  - b. La indicación de dotaciones e infraestructuras necesarias, a partir de un análisis sectorial y territorial de las oportunidades, competitividad, especializaciones y de las tendencias globales del sector.
  - c. La dimensión de usos y actividades en términos de sostenibilidad, especialmente en relación con el la conservación de los recursos naturales.
  - d. La implementación de una oferta de calidad y excelencia turística complementaria a las de los municipios de su entorno que actúe como "efecto mapa" reforzando el subsistema litoral de la Comarca de La Janda como un destino turístico preferente de la Comunidad Andaluza.
  - e. Activar recursos endógenos de carácter natural, con la finalidad de abrir campos de demanda turística hasta ahora insuficientemente activados (la potencialidad

turística de áreas naturales como el Parque Natural de la Breña y Marismas del Río Barbate).

En todo caso, es necesario advertir que nadie debe pensar que el Nuevo Plan General va modificar radicalmente el modelo urbano-territorial propuesto por el planeamiento general vigente, transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades. Pero sí hay que pensar en ajustar dicho modelo a:

- Una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio, como soporte y como paisaje, precisamente por la ejecución o inejecución de las previsiones del planeamiento vigente.
- Los fundamentos generales de la ordenación que se proponen una vez analizada la situación de partida.
- A los cambios producidos en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Este ajuste del modelo se ha obtenido de los trabajos técnicos, del debate y del diálogo, y que tendrá que ser enriquecido por las aportaciones de otras Administraciones y de los imprescindibles procesos de participación ciudadana. Un ajuste cuyo criterio básico ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos. Este sistema complejo compuesto de infraestructuras, espacios libres significativos y puntos de focalidad simbólica, semántica y referencial, coadyuvan a visualizar uno de los criterios básicos que han de orientar todo proyecto de ciudad en un escenario global caracterizado por su mutabilidad: encauzar el dinamismo imprevisible de los procesos de desarrollo económico y gestionar adecuadamente la incertidumbre inherente a las decisiones de localización de las iniciativas de desarrollo urbanístico. La lectura asociada de todas estas circunstancias territoriales (infraestructuras, lugares centrales, dotaciones y sistema ambiental) ha permitido desarrollar una estrategia proyectual cuyo resultado aporta al escenario territorial un sistema de espacios colectivos que coadyuva a dotarlo de legibilidad.

En base a estas reflexiones, en claves contemporáneas, los materiales de construcción del modelo urbano-territorial propuesto, son los que a continuación se enuncian, y que en los capítulos siguientes se desarrollan. A saber:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

1. Los componentes sustantivos: La definición de la forma general del proyecto de ciudad:
  - Los sistemas de cohesión y articulación territorial.
  - La clasificación, ordenación y los usos del suelo.
2. Los componentes complementarios: cohesión social, sostenibilidad ambiental. eficiencia y funcionalidad.
  - La protección de los valores patrimoniales del territorio.
  - Las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible.
  - Las previsiones en materia de vivienda protegida.

# 3

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO.

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 3.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.
  - 3.1.1 EL SISTEMA VIARIO
  - 3.1.2. LA RED BÁSICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS DE CARÁCTER TERRITORIAL.
  - 3.1.3. LA INTERRELACIÓN ENTRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE. EL PLAN GENERAL Y EL PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE.
- 3.2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA.
  - 3.2.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
  - 3.2.2. LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA
- 3.3. LA INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.
- 3.4. LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA.

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad.

De acuerdo con la vigente legislación urbanística en Andalucía, se identifican tres categorías en estos materiales de construcción urbana y territorial, y que se desarrollan a continuación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 3.1.

## LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En el caso de Vejer el Sistema General de Comunicaciones presenta dos componentes básicos: El Sistema Viario, y la Red Básica para la implementación de Modos Transportes No Motorizados, complementada a su vez con el Sistema Viapeuario y los Corredores Fluviales que se proponen.

### 3.1.1 EL SISTEMA VIARIO

Las redes de viarias se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. Ello requiere rediseñar el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la complejidad de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan las distintas áreas urbanas entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su complejidad sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.

El viario resultante de esta concepción, muestra una red que favorece una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla considerablemente, mejorarla y complementarla, introduciendo un importante número de innovaciones y donde el viario secundario cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un gran protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados. De la misma forma, en la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas.

La jerarquización planteada por el Nuevo Plan General es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- Su condición funcional: Es decir, teniendo en cuenta que la red viaria desempeña dos funciones básicas: como canal de transporte y como soporte de actividades. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano, o zonal.
- Características de diseño: Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.
- Composición del tráfico y actividades asociadas: Los usos desarrollados en los márgenes del viario, ya sea vivienda, industria, comercio, oficinas, u otros, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización.

Atendiendo a los criterios anteriores, el viario articulador del territorio de Vejer que se propone en el presente documento puede estructurarse en dos niveles jerárquicos básicos: Nivel Territorial y Nivel Urbano. Un tercer nivel lo representa el viario de carácter local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas.

#### A. EL VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL (C-IB-VT).

Se corresponde con el nivel asumido por las vías de aproximación y distribución desde el viario provincial y autonómico externo. La función de este nivel se centra en distribuir el tráfico motorizado externo, por lo que su trazado debe ser cómodo para la circulación y permitir, cuando sea necesaria la coexistencia con tráfico pesado medio y Transporte Público Colectivo.



*Mónica Salvago Enriquez*

Las actuaciones viarias previstas en el Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera, están dirigidas a dar cobertura a los siguientes objetivos de ordenación:

1. Mejorar la articulación de la unidad territorial del litoral de la Comarca de La Janda con los centros regionales de Bahía de Cádiz-Jerez y Bahía de Algeciras. Para ello la actuación principal es el trazado viario, de la autovía A-48, que viene a sustituir funcionalmente a la actual carretera nacional CN-340, y que en el término de Vejer de la Frontera, no ha completado aún su trazado en el tramo comprendido entre el núcleo principal y el límite este del propio término municipal, tramo que se encuentra aún en estudio informativo desde 2007. Junto a ella y en un nivel jerárquico inferior destaca la carretera A-396 Vejer-Medina Sidonia y la A-314 Barbate-Vejer, que garantizan una adecuada relación de la unidad territorial del litoral con la autovía Jerez-los Barrios (A-381), eje de articulación regional que optimiza la conexión con el Centro Regional de Sevilla y con la red territorial nacional.
2. Establecimiento de una correcta articulación interna de los diferentes sectores que configuran la unidad territorial del litoral de la Comarca de La Janda, favoreciendo la optimización de una accesibilidad capilar y jerarquizada complementaria a la red regional y subregional. A destacar la conexión A-48 con la A-2230, al objeto de optimizar la accesibilidad al subsector territorial de litoral en el que se desarrollan los asentamientos turísticos de El Palmar, en el término municipal de Vejer y Zahora/Caños de Meca en Barbate.
3. Consolidación del nuevo rol asumido por la CN-340 en el tramo que discurre paralelo al trazado de la A-48 y que transforma esta infraestructura en un sistema de conexión y articulación con nuevos y dinamizadores usos y actividades que pueden colgar de este eje y que gracias a su rápida conexión a la autovía gozan de máxima accesibilidad y funcionalidad para el desarrollo de nuevas iniciativas.
4. Permeabilidad y conectividad del entre los diferentes núcleos urbanos presentes en el término a través de las carreteras A-2228 a Benalup-Casas Viejas, A-2233 Conil-Barbate, que dota de accesibilidad al frente litoral, y la CA-520, de conexión con Naveros.

El objetivo básico de estas infraestructuras implementa la estratégica de búsqueda de la configuración de un modelo territorial correctamente articulado que garantice la integración del sistema de asentamientos del término municipal de Vejer de la Frontera- aportando cohesión interna al modelo de ordenación resultante- con las ciudades medias de Conil y Barbate, además de garantizar la correcta integración de esta Unidad Territorial del Litoral con las grandes infraestructuras de comunicación de rango regional y nacional que optimicen sus relaciones con los Centros Regionales de la Comunidad y, en especial los de Sevilla, Bahía de Cádiz-Jerez y Bahía de Algeciras.

En base a estos criterios establecidos la red viaria arterial que se conforma presenta la siguiente jerarquización y funcionalidad:

#### A. Nivel Regional.

- **C-IB-VT-01.** Autovía A-48. Articulación de Litoral de la Janda con los Centros Regionales Bahía de Cádiz y Bahía de Algeciras. El tramo que discurre desde el núcleo principal hasta el borde oriental del término municipal se encuentra en fase de Estudio Informativo desde 2007.
- **C-IB-VT-02.** N-340. Esta infraestructura juega en la actualidad un doble papel. De un lado, en el tramo que discurre desde el núcleo principal urbano hacia Tarifa se sigue desempeñando el rol de elemento canalizador de accesibilidad suprarregional, al no estar aún construida la Autovía A-48 en dicho tramo. De otro lado, en el tramo que discurre paralelo a la A-48 ya finalizado, desde el contacto con el término municipal de Conil hasta el núcleo principal urbano de Vejer, su funcionalidad se ve transformada ya no como elemento que dota de accesibilidad regional a la unidad territorial (papel que asume el trazado de la A-48) sino como elemento canalizador de nuevas conexiones en el ámbito occidental del núcleo principal propiciando la aparición de una nueva cara o fachada de dinamización urbana en el territorio, lo que deriva en la aparición de nuevas oportunidades llamadas a constituir elementos de dinamización y activación de este ámbito.

#### B. Nivel Territorial-Comarcal.

- **C-IB-VT-03.** A-396. Medina-Vejer. Elemento de vertebración norte sur del núcleo con la localidad vecina

de Medina Sidonia, conector natural con la red de rango nacional de infraestructuras a través de la Autovía A-381. Tiene la consideración de viario paisajístico en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda

- **C-IB-VT-04.** A-314 Vejer-Barbate. Elemento de vertebración norte sur del núcleo con la localidad vecina de Barbate.
  - **C-IB-VT-05.** A-2228. Conexión del Litoral de la Janda con Benalup-Casas Viejas.
  - **C-IB-VT-06.A-2229.** Conexión desde la A-48 con el núcleo principal urbano de Vejer.
  - **C-IB-VT-07.** A-2230. Conexión desde el núcleo principal urbano con la A-2233 eje vertebrador del frente litoral vejeriego. Tiene la consideración de viario paisajístico en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda
  - **C-IB-VT-08.** A-2233. Este vial representa el eje de articulación y accesibilidad del frente litoral de Vejer. Tiene la consideración de viario paisajístico en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda
- C. Ejes de articulación interna del territorio de Vejer, con el objetivo de optimizar la integración del sistema de asentamientos del término municipal.
- **C-IB-VT-09.** CA-5201. Este vial representa el eje de articulación y accesibilidad al núcleo de Naveros.
  - **C-IB-VT-10.** CA-5203. Conexión entre el núcleo principal y la A-314 a Barbate.
  - **C-IB-VT-11.** CA-4200. Conexión La Muela/Santa Lucía.
  - **C-IB-VT-12.** CA-3206. Carretera de Pago del Humo.

#### B. EL VIARIO DE NIVEL URBANO PRINCIPAL (C-IB-VU)

Constituye el sistema arterial de lo urbano, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de los distintos núcleos urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes

estructuras de la ordenación urbana de los distintos núcleos, zonas y barrios.

Dentro del sistema viario de carácter urbano se pueden distinguir dos funciones, de un lado, un viario complementario al de rango territorial, antes descrito, siendo su función principal la de asegurar la accesibilidad y movilidad interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sectores y barrios, y de otro lado, aquel que ordena la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. Tienen la consideración de Sistema General, y son los siguientes:

En el área del Núcleo Principal de Vejer, La Muela y Santa Lucía:

- **C-IB-VU-01.** Prácticamente coincidente con la Calle Los Remedios, eje que constituye una de las entradas y salida "natural" del municipio desde la A-48.
- **C-IB-VU-02.** Avenida Andalucía-Ronda Sur. Este eje constituye hoy en día la espina dorsal del núcleo de Vejer, disponiéndose en sentido norte-sur desde la entrada al municipio por la Calle Los Remedios hasta el entronque con la Ronda Sur por la Avenida de Buenavista, elemento llamado a establecer la articulación del núcleo principal tradicional del municipio con los nuevos crecimientos que se han llevado a cabo y que se proponen al sur del núcleo principal.
- **C-IB-VU-03.** Ronda Sur. Se trata este del elemento básico de distribución y penetración de todo el crecimiento sur ya desarrollado y que queda aún por completar y que parte como borde delimitador que el nuevo modelo plantea para el núcleo principal de Vejer en su extremo más meridional. Esta Ronda integrará además los siguientes viales existentes: Avenida de Buenavista, Calle Don Quijote y Avenida de San Miguel,
- **C-IB-VU-04.** Conexión Avenida de San Miguel- CA-5203.
- **C-IB-VU-05.** Conexión por la Calle Federico García Lorca con la carretera CA-5203.
- **C-IB-VU-06.** Se trata este del eje vertebrador del núcleo de La Muela, conectándose con la CA-4200, y esta a su vez con N-340.

- **C-IB-VU-07.** Se trata este del eje vertebrador del núcleo de Santa Lucía, que se conecta directamente con la N-340.

En al área de El Palmar:

En este ámbito territorial, el sistema viario urbano de carácter estructurante, estaría compuesto, fundamentalmente, por la estructura viaria de carácter zonal sobre la que bascula la estrategia de accesibilidad hacia el área turística de El Palmar, destacando:

- **C-IB-VU-08.** Se trata del eje principal de accesibilidad al área del Palmar desde la A-2233.
- **C-IB-VU-09.** Este eje dotaría de accesibilidad al ámbito más septentrional de El Palmar, generando un nuevo enlace con la A-2233, y propiciando a su vez una nueva estrategia de movilidad que permita la implantación de un bucle de entrada-salida a este entorno (junto con el anterior eje C-IB-VU-08), facilitando así la consecución de un modelo de movilidad y accesibilidad rodada más funcional y sostenible lo que a su vez permitiría la habilitación del establecimiento de otras soluciones para la armonización de la presencia del vehículo privado en el ámbito así como la implantación de modos de movilidad no motorizados, más sostenibles.
- **C-IB-VU-10.** Nuevo eje de centralidad El Palmar, verdadero configurador de la nueva estrategia de accesibilidad y movilidad de este entorno, conector de las principales bolsas de aparcamiento previstas en la zona, servirá de eje de articulación entre los accesos a esta zona.

### C. EL VIARIO LOCAL

Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento, donde sea posible, y en especial el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos.

### 3.1.2. LA RED BÁSICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS DE CARÁCTER TERRITORIAL.

Se incorporan al Plan General, dentro de los componentes del modelo de infraestructura de comunicaciones, la red de caminos rurales públicos principales existentes, por constituir en el término municipal de Vejer de la Frontera un elemento estructural de comunicación, esencial para el desarrollo actual y futuro del medio rural, así como por lo que puede suponer como base de apoyo al sector turístico, a la vez que habilita un mejor contacto de los ciudadanos con la naturaleza.

En efecto, el notable esfuerzo de modernización que está experimentando la actividad agraria en sus fases de producción, transformación y comercialización necesita de una red viaria de comunicaciones adecuada al tránsito de personas y mercancías que el ritmo del proceso va introduciendo. Del mismo modo, es imprescindible disponer de una estructura viaria especialmente diseñada para el desarrollo de las nuevas actividades económicas que comienzan a surgir en el medio rural en torno y como complemento de las actividades convencionales de la agricultura y ganadería, entre las que cabe destacar el prometedor desenvolvimiento del turismo rural y de las pequeñas empresas de valorización de productos endógenos de calidad.

Los objetivos que se propone el Nuevo Plan respecto a la red de caminos rurales públicos son:

- La adecuación de su régimen a las necesidades actuales del transporte, mejorando la seguridad, y comodidad de sus usuarios.
- La defensa del patrimonio público y sus elementos funcionales como patrimonio al servicio de la comunidad.
- La adecuación de las mejoras y los usos de la red de caminos al entorno medioambiental del medio rural en el que están insertos.

Por otra parte, esta red de itinerarios rurales, principales y secundarios, está llamada a garantizar el fomento de otros medios de transporte alternativos a los modos motorizados, y permite articular una red de paseos de ocio-naturaleza estableciendo una relación de continuidad Ciudad-Naturaleza, que podría ampliarse también a otros municipios colindantes, desde el reconocimiento de la concepción del territorio supramunicipal como una entidad funcional real. Se



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

MOVILIDAD SOSTENIBLE. NÚCLEO PRINCIPAL

A. PROPUESTAS PARA LA MEJORA DE LA MOVILIDAD

1. PROPUESTA DEL SISTEMA VIARIO
  - N-340
  - A-2228  
A-2233  
CA-520
  - EN EL CENTRO HISTÓRICO  
CALLE MIRALLES, AMPLIAR SECCIÓN  
CIRCUNVALACIÓN DE LAS MONJAS  
PASEO DE LAS COBIJADAS
2. RESTRICCIÓN DE LA CIRCULACIÓN DE LOS NO RESIDENTES EN EL CENTRO HISTÓRICO
3. AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PEATONAL  
CALLE CORREDERA  
CALLE RETIRO  
CALLE LA FUENTE  
CALLE SAN AMBROSIO  
CALLE COBARRUBIAS  
CALLE JUAN RELINQUE
4. PROHIBICIÓN DE APARCAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO
5. APARCAMIENTO PARA RESIDENTES EN EL BORDE DEL CENTRO HISTÓRICO
6. INTERCAMBIADORES - APARCAMIENTOS
  - C-IB-IT-01, VEJER
  - C-IB-IT-02, SAN MIGUEL
  - P-01, BUENAVISTA
  - P-02, CUESTA DE LA BARCA
  - P-03, EL CHORRITO
  - P-04, CALLE SANTIAGO
  - P-05, EL MIRADOR
  - P-06, CUESTA DE LA BARCA II
  - P-07, EL PALMAR 1
  - P-08, EL PALMAR 2
  - P-09, EL PALMAR 3
7. TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO
  - PARADAS
  - LÍNEA URBANA
  - LÍNEA ESTIVAL ENTRE EL PALMAR Y EL NÚCLEO
  - LÍNEA DE CONEXIÓN CON LA MUELA
8. IMPLANTACIÓN DE MEDIDAS DE TEMPLADO DE TRÁFICO  
AVENIDA SAN MIGUEL  
AVENIDA DE ANDALUCÍA  
AVENIDA BUENAVISTA
9. DESPLAZAMIENTO EN BICICLETA
  - APARCAMIENTOS
  - CARRIL BICI FASE I
  - CARRIL BICI FASE II
  - EJE DE COEXISTENCIA CON LA BICICLETA
10. CAMINOS ESCOLARES SEGUROS
11. MOVILIDAD DE MERCANCÍAS

B.- SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

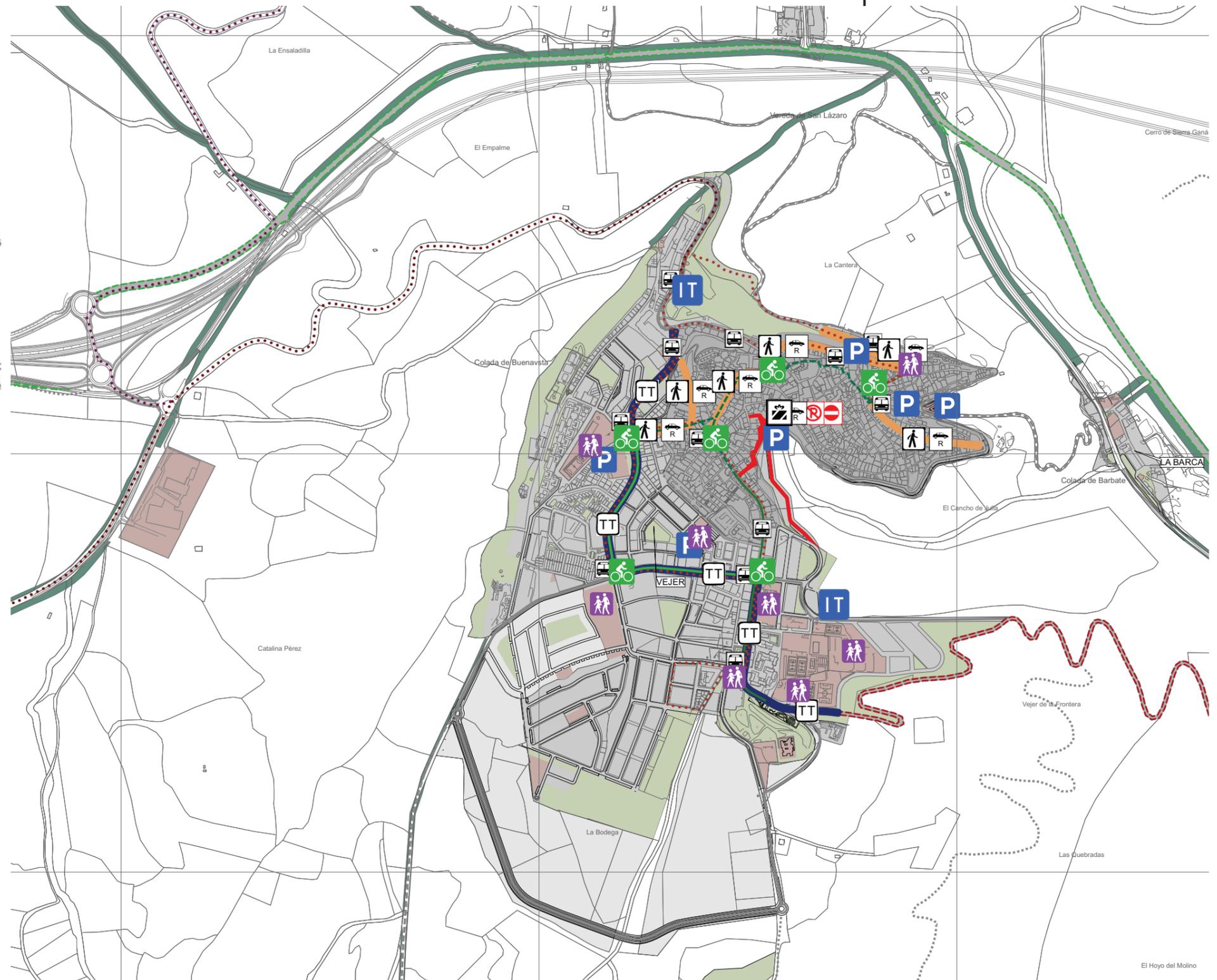
1. USO DOTACIONAL
  - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
  - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

C.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

D.- DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LÍNEA DE TÉRMINO MUNICIPAL





complementa con los que hemos denominado "elementos para la articulación rural-urbana", constituido por el Sistema Viapecuario y los Corredores Fluviales que se proponen, y que se describen el apartado 3.2 siguiente, relativo al Sistema de Espacios Libres.

Esta red aparece grafiada en el plano de ordenación estructural O.01 Modelo de Ordenación Urbano-Territorial. Sistemas Generales y Usos Globales del presente Plan General.

### **3.1.3. LA INTERRELACIÓN ENTRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE. EL PLAN GENERAL Y EL PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE.**

Como se explicitó en la Memoria de Información, el municipio de Vejer de la Frontera cuenta con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible desde 2013, y que fue redactado una vez aprobado el Avance del PGOU y bajo sus premisas de desarrollo, por lo que sus líneas de actuación son asumidas por el presente Plan General, que tiene como objetivo plantear un modelo de hábitat funcional que recupere la esencia de la ciudad en un sistema urbano donde los espacios urbanos habitables, no se reduzcan a los huecos entre otras cosas, sino que puedan ser concebidos desde las calles cotidianas y estén en contacto directo con las viviendas de sus habitantes y los lugares de estancia de los turistas. Naturalmente, este enfoque obliga a introducir nuevas reglas de juego en la ordenación funcional de los espacios y de la circulación, en la definición de las reglas de juego para los usuarios y, sobre todo en nuevas formalizaciones de los espacios urbanos.

En el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera las propuestas relativas la movilidad están en sintonía con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Por tanto, la apuesta por una movilidad sostenible consiste en la mejora de las condiciones de habitabilidad en el municipio de Vejer de la Frontera, tanto para los residentes, como para los visitantes, implementando, en la parte que le corresponde a un instrumento urbanístico de planeamiento de carácter general, la estrategia, los objetivos planteados en dicho Plan de Movilidad Urbana Sostenible, que recordamos aquí:

1. **Incrementar la participación de los medios blandos de transporte en Vejer de la Frontera.**
  - a. Incrementando los espacios peatonales en el municipio
  - b. Mediante la implementación de una red de itinerarios ciclistas coherente y atractiva.
2. **Incrementar la participación del transporte público.**
  - a. Reordenando la línea de transporte público urbano, haciéndola más atractiva al usuario.
  - b. Mejorando la conexión de los distintos núcleos con el núcleo principal, y que este sistema pueda ser a la vez eficiente y competitivo.
3. **Hacer más eficiente el desplazamiento en vehículo privado.**
  - a. Regulando y controlando el acceso al Conjunto Histórico, definiendo un área de acceso exclusivo a residentes.
  - b. Ampliando el viario mediante el cierre de la vía de ronda
4. **Regular el aparcamiento.**
  - a. Limitando el aparcamiento en el Conjunto Histórico a residentes, siendo obligatorio (en período estival) el aparcamiento a la entrada del Núcleo Principal de los turistas.
  - b. Construcción de nuevos aparcamientos públicos para residentes.

### **A. DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS.**

Para alcanzar los objetivos pretendidos, en el Nuevo Plan General se proponen una serie de medidas de distinta naturaleza, relacionadas con:

1. **La propuesta del sistema viario**, que se ha descrito en el punto 3.1.1 anterior, y que está caracterizada por:
  - a. Mejorar la articulación de la unidad territorial del litoral de la Comarca de La Janda con los centros regionales de Bahía de Cádiz-Jerez y Bahía de Algeciras.
  - b. Establecimiento de una correcta articulación interna de los diferentes sectores que configuran la unidad territorial del litoral de la Comarca de La Janda, favoreciendo la optimización de una accesibilidad capilar y jerarquizada complementaria a la red regional y subregional.
  - c. Consolidación del nuevo rol asumido por la CN-340 en el tramo que discurre paralelo al trazado de la A-48 y que transforma esta infraestructura en un sistema de conexión y articulación con nuevos y dinamizadores usos y actividades que pueden colgar de este eje y que gracias a su rápida conexión a la autovía gocen de máxima accesibilidad y funcionalidad para el desarrollo de nuevas iniciativas.
  - d. Permeabilidad y conectividad del entre los diferentes núcleos urbanos presentes en el término a través de las carreteras A-2228 a Benalup-Casas Viejas, A-2233 Conil-Barbate, que dota de accesibilidad al frente litoral, y la CA-520, de conexión con Naveros.
  - e. Y dentro del sistema viario de carácter urbano, por asegurar la accesibilidad y movilidad interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sectores y barrios, y las relaciones entre ellos.

A destacar las medidas que tienen como principal finalidad la reducción del acceso al entorno del Conjunto Histórico en vehículo privado. Son las siguientes:

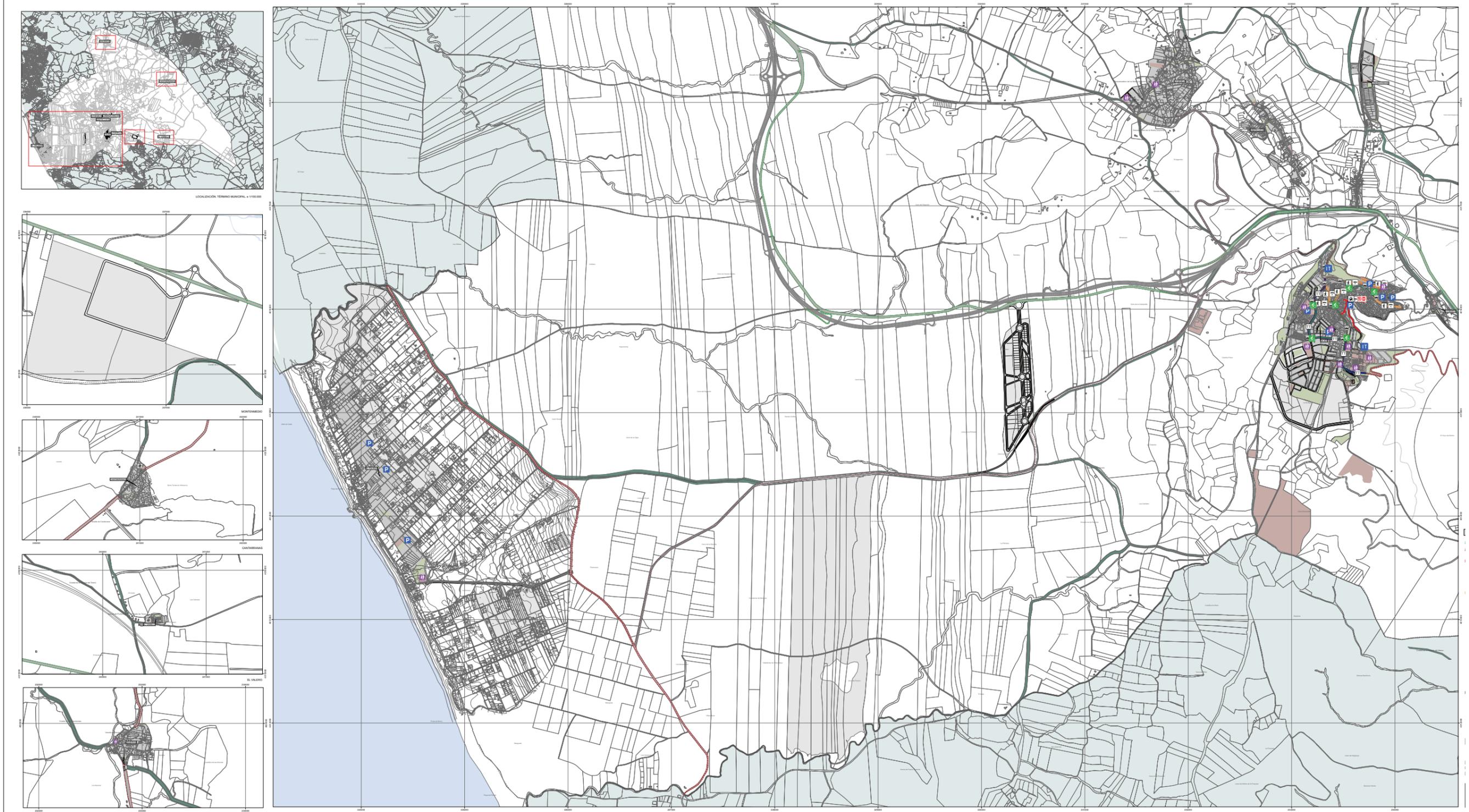
- a. La ampliación de la sección de la calle de Miralles para



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

MOVILIDAD SOSTENIBLE. TÉRMINO MUNICIPAL



que permita la circulación en doble sentido y conectar con la Avenida de San Miguel. ARI-TE-VE-02.

- b. La unión entre la circunvalación de las Monjas y el Paseo de las Cobijadas (que permite el cierre de la ronda interior hacia la carretera de Barbate). ARI-TE-VE-03.

Por último, reseñar que en el Nuevo Plan General se descartaba la vía de conexión propuesta en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible entre la A-2230 y la carretera de Barbate, y ello por las afecciones medioambientales que puede provocar.

2. **Restricciones de circulación de los no residentes en el Conjunto Histórico.** En una primera fase, se prohibiría la circulación a no residentes durante el período estival (período con mayor afluencia de visitantes). Se permitiría el paso a hoteles y el aparcamiento de rotación de la citada calle de los Remedios. En una segunda fase, la prohibición de circulación se extenderá a todo el año.

3. **La ampliación progresiva del espacio peatonal.** Se mantiene (sólo para residentes) el siguiente viario de paso los ejes de:

- Corredera (de un solo sentido en el último tramo).
- Retiro (de sentido Oeste).
- La Fuente (sentido Este).
- San Ambrosio (sentido Este).
- Cobarrubias (sentido Norte).
- Juan Relinque (sentido Sureste).

4. **Prohibición, con carácter general, de aparcamiento en el Conjunto Histórico,** salvo excepciones justificables como, por ejemplo, para personas con movilidad reducida. Esto incluye las vías interiores donde está permitida la circulación a residentes. Se habilitarían las plazas de aparcamiento actuales en Plaza de España sólo para carga y descarga y hoteles.

5. **Habilitación de aparcamiento en las vías del borde del Conjunto Histórico, y donde sea posible, sólo para residentes,** con el fin de minimizar el impacto de la prohibición del aparcamiento en el Conjunto Histórico expuesta en el apartado anterior.

6. **Intercambiadores-aparcamientos.** De los análisis realizados dos son las áreas que se consideran en el presente Plan General con problemáticas específicas a resolver: el Núcleo Principal de Vejer y el área de El Palmar. En el Núcleo Principal derivada tanto de la demanda de aparcamientos para residentes como la demanda foránea de afluencia turística. En el núcleo de El Palmar, derivada de su consideración como atractivo turístico estival y de la afluencia a las playas.

En el Núcleo Principal:

a. En un primer nivel, y con la consideración de Sistemas Generales:

- **C-IB-IT-01. VEJER.** Como consecuencia de la demanda de accesibilidad turística y con la intención de enfatizar una "puerta al núcleo" que agrupe la dispersión de entradas que generan el actual sistema de tráfico motorizado de Vejer, se dispone coincidiendo con la calle de Los Remedios en la curva de la entrada desde la N-340, donde actualmente existe un aparcamiento en plataforma, un intercambiador multimodal destinado a disuadir de la entrada motorizada al centro. En este punto se deben acoger los tráficos privados de visitantes en su totalidad y una parte de los tráficos locales, para ser trasbordados a modos peatonales de gran soporte colectivo. En este ámbito tendría cabida también una pequeña estación de autobuses interurbanos, tanto de línea como turísticos. Según el proyecto ganador del "concurso de ideas de ordenación para la integración de los medios que faciliten la mejora de la accesibilidad al centro histórico de Vejer de la Frontera" convocado por la entonces titulada Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la capacidad de estacionamiento de este intercambiador sería de un total 440 plazas, más 17 dársenas para autobuses, tanto de líneas regulares como de turismo.

- **C-IB-IT-02. SAN MIGUEL.** Se propone "equilibrar" la disuasión de la entrada motorizada al centro de la ciudad con la localización de otro intercambiador de primer nivel en el entorno del barrio de San Miguel, frente al Instituto de enseñanza secundaria "La Janda", como pieza articuladora de la entrada y salida de vehículos hacia la carretera de Barbate. Con esta actuación se pone en carga un volumen de unas 150 plazas de aparcamiento en plataforma así como otras tantas asociadas a vial.

Estos dos intercambiadores principales estarían a su vez servidos por la línea circular de transporte público colectivo que recorre el núcleo.

- b. De otra parte, en el Nuevo Plan General, en consonancia con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible desarrollado en la localidad en el año 2013, se realiza una propuesta sobre nuevos aparcamientos, principalmente de residentes, dentro del esquema de intermodalidad y accesibilidad, y que cumplen también funciones de intercambiadores, en este caso, y principalmente, desde el transporte privado a los modos peatonales, constituyéndose en elementos que van a coadyuvar a la reorganización estructural del aparcamiento de superficie del Núcleo Principal de Vejer. Así, se plantea la siguiente red de aparcamiento en el Núcleo Principal de Vejer, que supone un total de unas 230 nuevas plazas de aparcamiento ofertadas en el área central e histórica de la ciudad. Son los siguientes:

- P-01. BUENAVISTA
- P-02. CUESTA DE LA BARCA
- P-03. EL CHORRITO
- P-04. CALLE SANTIAGO
- P-05. EL MIRADOR
- P-06. CUESTA DE LA BARCA II

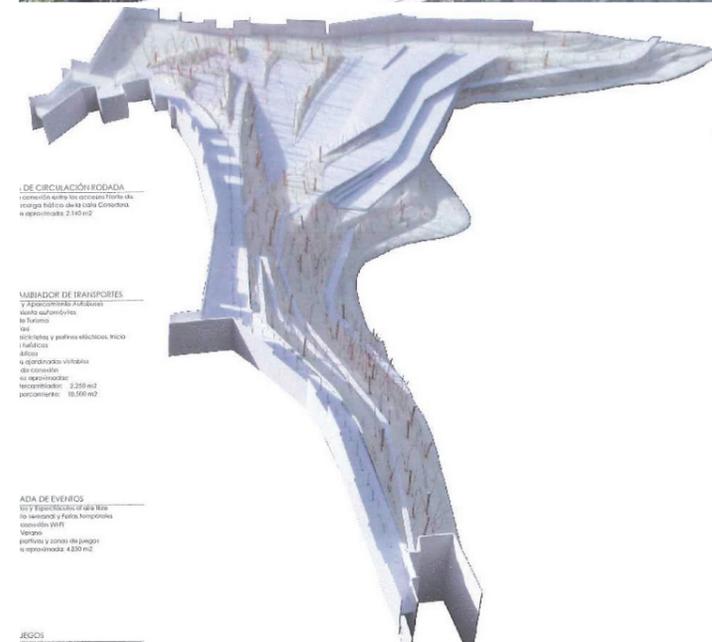
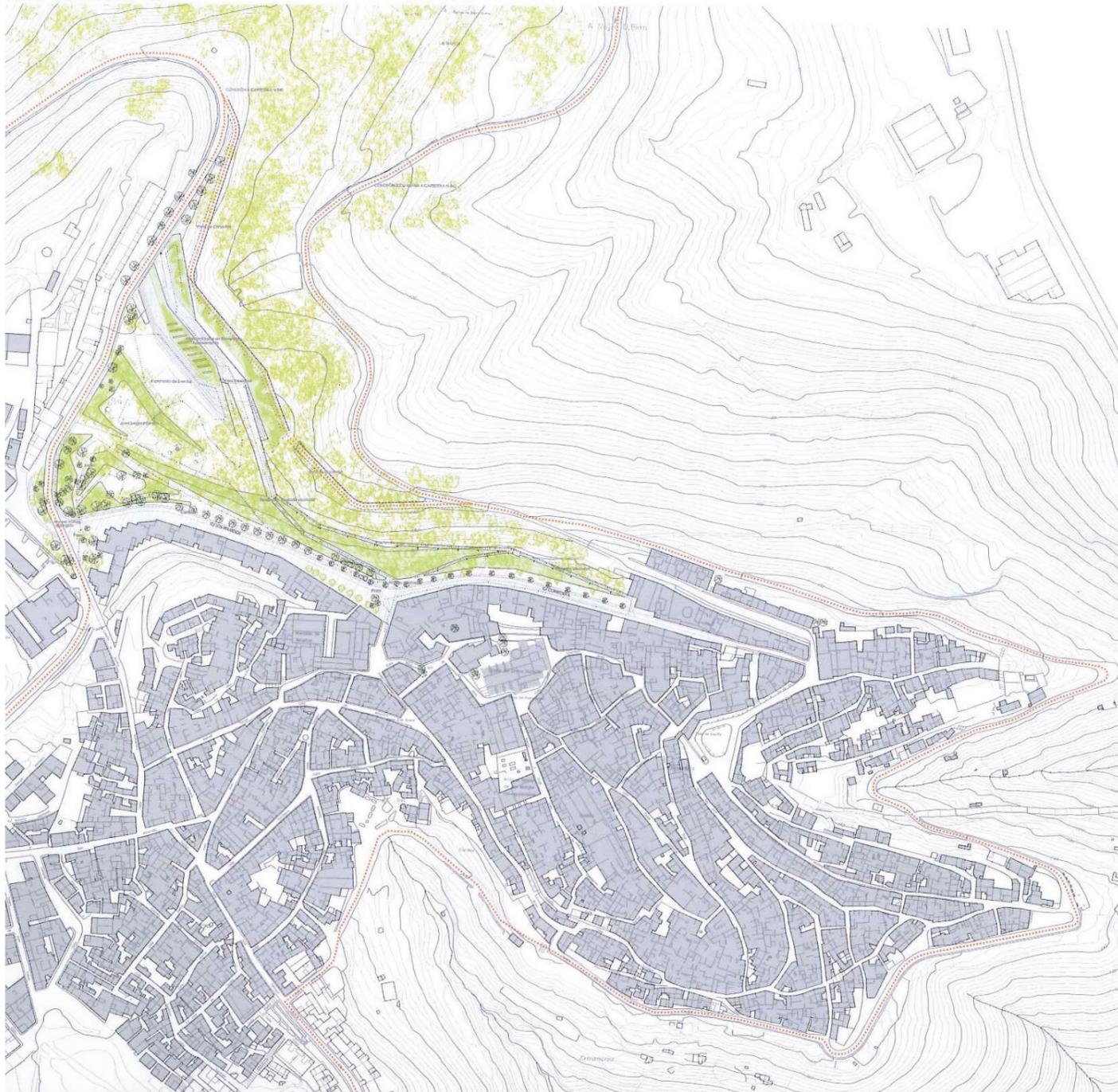
Con esta propuesta el número total de nuevas plazas podría ascender a 820, que se consideran más que suficientes para acoger tanto a residentes como visitantes.



*Mónica Salvago*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

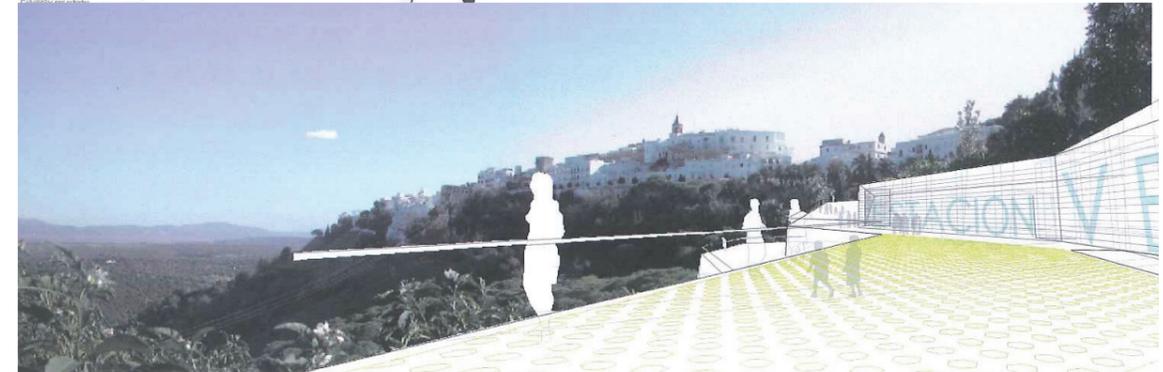


**DE CIRCULACIÓN RODADA**  
conexión entre las acciones Torre de  
energía pública de la calle Comercio  
e aproximada 2.142 m<sup>2</sup>

**TRANSACCIONADOR DE TRANSPORTES**  
7.750 m<sup>2</sup> (aproximadamente 7.750 m<sup>2</sup>)  
Aloja a familiares,  
la familia,  
bicicletas y patinetes eléctricos, VAO,  
patinetes,  
álbumes  
e instalaciones vitícolas  
de conexión  
de aproximado:  
receptor: 2.250 m<sup>2</sup>  
receptor: 18.500 m<sup>2</sup>

**ADA DE EVENTOS**  
10.750 m<sup>2</sup> (aproximadamente 10.750 m<sup>2</sup>)  
Es un espacio para la  
la semana y días temporales  
espacios 10.750  
Verano  
patinetes y zonas de juego  
e aproximada 4.850 m<sup>2</sup>

**JUEGOS**



En el área de El Palmar:

Otra área demandante de reorganización es el ámbito de El Palmar, en este caso por razón de su afluencia turística foránea en los meses estivales, principalmente. Para ello se recogen las propuestas del vigente Plan Especial de El Palmar (ARI-T-01), que pretende aliviar la presión de la demanda de aparcamiento en el borde litoral, para lo que se apoyan en el sistema viario urbano de carácter estructurante previsto por el citado Plan Especial, y sobre el que bascula la estrategia de accesibilidad hacia el área turística de El Palmar. El número de plazas propuestas asciende a un total de unas 743. Son los siguientes:

- P-07. EL PALMAR 1
- P-08. EL PALMAR 2
- P-09. EL PALMAR 3

Estas actuaciones en el área de El Palmar necesitarían de medidas de mejora de control de la indisciplina en el aparcamiento, como ha sido observado en el diagnóstico del Plan de Movilidad Urbana Sostenible..

7. **Potenciación del Transporte Público Colectivo.** El objetivo de estas medidas es optimizar los recursos del municipio mediante la ordenación de los servicios que presta en función de la oferta y la demanda. Y es que, actualmente, el servicio de transporte público urbano tiene unas condiciones de oferta y cobertura territorial mejorable por lo que la propuesta principal va dirigida a modificar la línea urbana que da servicio al municipio. Principales propuestas de actuación son las siguientes:

- a. Mejora del servicio de la línea urbana existente con un nuevo trazado que reduzca la ruta (aumente la frecuencia) y fundamentalmente con la mejora de las infraestructuras de apoyo, en especial en cuanto a la información de los servicios (actualmente inexistente), así como con la instalación de marquesinas en las paradas principales.
- b. Puesta en servicio de una línea estival de conexión entre El Palmar y el Núcleo Principal de Vejer de la Frontera, con una frecuencia adecuada (al menos un servicio por hora y sentido). Se plantea también que este servicio conecte con el núcleo de La Muela, aunque pueda ser en una frecuencia menor.

- c. Implantación de un Sistema de Transporte a la Demanda. Se propone la implantación de un sistema que permita una comunicación más fluida con el resto de los pequeños núcleos de población del municipio. Se trata de un sistema de gestión del transporte público basado en una petición previa del ciudadano, que tiene por objetivo dar servicio a las zonas de baja densidad de población mejorando su accesibilidad de forma económicamente viable. Este sistema, ajustado a las necesidades del usuario, puede proporcionar un buen servicio, y puede resultar más competitivo con el vehículo privado con un coste proporcionado a su utilización, más rentable para operadores y administraciones, con una función social destinada a las personas con movilidad reducida. Se configuraría como un sistema intermedio entre el transporte público regular y el taxi, con mayor flexibilidad que un autobús regular y con un coste mucho menor que n taxi.

8. **Implantación de medidas de templado de tráfico.** Con el fin de facilitar la movilidad peatonal y hacer esta más segura, se proponen medidas de templado de tráfico (reducción de velocidad), en las avenidas de San Miguel, Andalucía y Buenavista.

9. **Desplazamientos en bicicleta.** En cuanto al uso de la bicicleta, actualmente su uso es visto como inseguro por parte de los ciudadanos, así es necesario asegurar la seguridad vial a la vez que concienciar a los ciudadanos de su uso como medio de transporte habitual mediante las siguientes intervenciones:

- a. Infraestructuras:
  - Aparcamiento para bicicletas, en los colegios, Plaza de España, junto al Centro de Salud, en el Parque del Viento, etc..
  - Implantación de carriles bici en tres ejes, avenida de San Miguel, Andalucía y Buenavista.
  - Ejes de coexistencia con la bicicleta en el Conjunto Histórico.
- b. Medidas de concienciación ciudadana. Campaña en los colegios sobre el uso seguro de la bicicleta como medio de transporte. A corto plazo no se considera la

implantación de un sistema de préstamo de bicicletas, por su bajo nivel de uso previsto. Si bien, a largo plazo, una vez las medidas de concienciación sobre el uso de la bici se hayan asentado podría plantearse su instalación.

- c. Establecimiento de corredores de largo recorrido, que posibiliten los viajes de ocio, naturaleza y turismo, tomando como referencia a red de caminos públicos rurales, así como los "elementos de articulación rural urbana", constituido por el Sistema Viapecuario y los Corredores Fluviales que se proponen. Los itinerarios principales se corresponden con los propuestos por el Plan de Movilidad Interurbana Sostenible de la Costa Sur-atlántica de Cádiz, que ha sido sintetizado en la Memoria de Información.

10. **Caminos Escolares Seguros.** Por último, se propone como medida de fomento de la movilidad a pie y recuperación de la calidad urbana y la convivencia ciudadana el Programa de Camino Escolar Seguro, consistente en la creación de rutas a pie tuteladas por padres/profesores que conecten las áreas residenciales más cercanas con los centros escolares, revisando las condiciones de seguridad a lo largo del itinerario, contribuyendo a generar conciencia de movilidad sostenible desde la infancia.

11. **Movilidad de mercancías.** El objetivo es garantizar una distribución de mercancías ágil y ordenada, con el mínimo impacto sobre el sistema de movilidad pero garantizando el pleno desarrollo de las actividades económicas de la localidad. Y para ello:

- a. Ordenar las condiciones operativas de la distribución urbana de mercancías, estableciendo la reserva de suficientes de zonas de carga y descarga reguladas (en horario y tiempo de reparto) y optimizando su diseño funcional y su localización, a fin de reducir la duración de las operaciones y la distancia al punto de origen o al punto final de la mercancía.
- b. Incentivar una distribución de mercancías compartida entre los establecimientos, reduciendo el número de operaciones de reparto y promoviendo una distribución organizada con vehículos de pequeño tamaño, y menos contaminantes. Para ello, deberá determinarse la ubicación de las plazas en función de la distribución de



usos comerciales y terciarios, de manera consensuada con las asociaciones de representantes de los comerciantes, implicando así a todos los sectores afectados y contribuyendo a la concienciación de la importancia del cumplimiento de las regulaciones así como del beneficio que comporta para comerciantes y clientes.

- c. Potenciar la vigilancia de la utilización adecuada de las zonas de carga y descarga en el núcleo urbano de la ciudad, con el apoyo de la Policía Local.

Por último, señalar que con respecto a la movilidad de las Personas de Movilidad Reducida, el municipio de Vejer tiene en marcha un "Plan de Accesibilidad" cuyo objetivo es la eliminación de las barreras y obstáculos que dificultan o impiden la movilidad de estas personas. Este Plan "Accesibilidad" recoge un inventario de todo el viario del casco urbano, plasmando éste en una serie de planos en los que se incorporan tanto los obstáculos, como las propuestas de actuación.

### B) EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA EN EL NUEVO MODELO DE CIUDAD

Para el análisis y caracterización de la movilidad generada, derivada del desarrollo de las actuaciones de urbanización previstas en el Nuevo Plan, se tendrá en cuenta el impacto que el número de nuevos desplazamientos derivados de dichas actuaciones tiene sobre el sistema de movilidad. Para ello, se sumará al número de desplazamientos que se disponen en el año 2019 (fecha de aprobación definitiva del PGOU de Vejer) de 27.025 los que resulten incuidos por la población que se prevé en las nuevas viviendas incluidas en las actuaciones de transformación urbanística diseñadas por el PGOU, obteniéndose un volumen total de 36.686 (27.025 desplazamientos PMUS año 2019 + 9.661 nuevos desplazamientos derivados del PGOU).

Se adoptará un reparto por motivos y modos coincidentes con los establecidos en la Encuesta de Movilidad de la población residente en España elaborada por el Ministerio de Fomento (Encuesta Movilidad 2006/2007), y con la metodología propuesta en la publicación del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía del año 2013, de la que se extraen los siguientes datos:

MOTIVO	TOTAL	INTERNOS (70%)	EXTERNOS (30%)
TRABAJO (30%)	11.006	7.704	3.302
ESTUDIOS (13%)	4.769	3.338	1.431

- a. Los viajes por motivos ocupacionales (trabajo más estudios) representan el 43% del total de los viajes (30% trabajo y 13% estudios). De la totalidad de estos viajes el 70% se desarrolla en el interior del municipio (los estudios de población activa revelan que en los municipios andaluces de aglomeraciones urbanas el 70% de la población ocupada trabaja en el propio municipio y un 30% sale al exterior).

- b. En relación con el reparto modal de este tipo de viajes se establece la siguiente hipótesis extraída del citado estudio: Viajes ocupacionales internos Trabajo

Viajes ocupacionales internos Trabajo: No motorizados 30%, vehículo privado 60% y Transporte Público 10%

Viajes ocupacionales externos Trabajo: No motorizados 0%, vehículo privado 80% y Transporte Público 20%

En cuanto a los viajes no ocupacionales la proporción sería del 90% en el interior de la ciudad y 10% que sale al exterior.

Viajes no ocupacionales asociados a actividades económicas: No motorizados 56%, vehículo privado 30% y Transporte Público 14%

Viajes no ocupacionales no asociados a actividades económicas: No motorizados 60%, vehículo privado 20% y Transporte Público 20%

En base a estas hipótesis de partida la movilidad generada por la población potencial contemplada en el nuevo modelo de ciudad presenta la siguiente caracterización

### VIAJES OCUPACIONALES

El reparto modal de los viajes ocupacionales es:

TRABAJO					
Internos (70%)			Externos (30%)		
NM	MP	TP	NM	MP	TP
30%	60%	10%		80%	20%
2.311	4.622	771		2.642	660
7.704			3.302		

ESTUDIOS					
Internos (70%)			Externos (30%)		
NM	MP	TP	NM	MP	TP
50%	35%	15%		80%	20%
1.669	1.168	501		1.145	286
3.338			1.431		

### VIAJES NO OCUPACIONALES.

MOTIVO	TOTAL	INTERNOS (90%)	EXTERNOS (10%)
ASOCIADOS A AE (30%)	11.006	9.905	1.101
NO ASOCIADOS A AE (27%)	9.905	8.914	991

El reparto modal de los viajes no ocupacionales es:

ASOCIADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
Internos (90%)			Externos (10%)		
NM	MP	TP	NM	MP	TP
56%	30%	14%		80%	20%
5.547	2.971	1.387		881	220
9.905			1.101		

NO ASOCIADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
Internos (90%)			Externos (10%)		
NM	MP	TP	NM	MP	TP
60%	20%	20%		80%	20%
5.348	1.783	1.783		793	198
8.914			991		

La movilidad cotidiana generada por la población potencial contemplada en el Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera presenta la siguiente caracterización:

Viajes totales generados por la población potencial		
NM	MP	TP
14.875 (40,55%)	16.005 (43,62%)	5.806 (15,83%)
36.686		



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Si se analizan los resultados con la tabla siguiente extraída del PMUS de Vejer de la Frontera, podrá observarse un cambio en la movilidad inducido por el nuevo modelo de ciudad principalmente en el apartado referido al transporte público. Efectivamente, mientras que el impacto de los nuevos desplazamientos inducidos por las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU no supone un aumento de la proporción del desplazamiento en vehículo privado, manteniendo dicho porcentaje en el 43 % (dato muy inferior, y por tanto indicativo de una movilidad sostenible, al de la mayoría de ciudades medias) el transporte público quintuplica su presencia en el reparto modal de los viajes generados por la población. No deben extrañar estos resultados dado que los valores que se obtienen se asemejan al reparto modal que presenta la población residente en España, actuando el Plan como herramienta para la situación actual se revierta y se pueda acercar las pautas de movilidad cotidiana de Vejer a la del resto de ciudades españolas de similar escala y posición territorial.

Analizado el impacto (positivo) que en el volumen y reparto de desplazamientos supone la movilidad generada por las actuaciones de nueva urbanización del Plan, se muestra a continuación la incidencia que el conjunto de actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (actuaciones que asume el Plan General) tienen sobre el modelo actual:

El Nuevo Plan General implementa las actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Urbana sostenible de Vejer incidiendo en las principales problemáticas que dicho documento detecta en su diagnóstico: falta de aparcamientos y permeabilidad del tráfico.

Es por ello que el conjunto de actuaciones que incorpora el Plan general descritas en el apartado anterior de las propuestas del plan general para alcanzar los objetivos, suponen, solo en el Núcleo Principal la puesta en carga de más de 800 plazas de aparcamiento, favoreciéndose con las actuaciones urbanísticas el Plan la permeabilidad urbana, atendándose así a otra de las problemáticas manifestadas por la población, implementándose estas medidas con la generación de dotaciones y servicios de proximidad que refuerzan la reducción del número de desplazamientos en vehículo privado ya previstos en el horizonte final del Plan de Movilidad Urbana sostenible en más de un 15%, desplazamientos que se darían en ese escenario en modos no motorizados y transporte público, previéndose un reparto final que podría situarse por debajo del 30 % para los desplazamientos en vehículo privado, al estimarse en al menos un 10% de reducción de desplazamientos en vehículo privado por aplicación de las medidas que implementa el PGOU.

	Vehículo privado		Transporte público		No motorizados		Total	
Interno	3.025	16,01%	555	2,94%	15.317	81,05%	18.897	100%
Acceso	7.142	87,87%	732	9,01%	254	3,12%	8.128	100%
Total	10.167	37,62%	1.287	4,76%	15.570	57,62%	27.025	100%

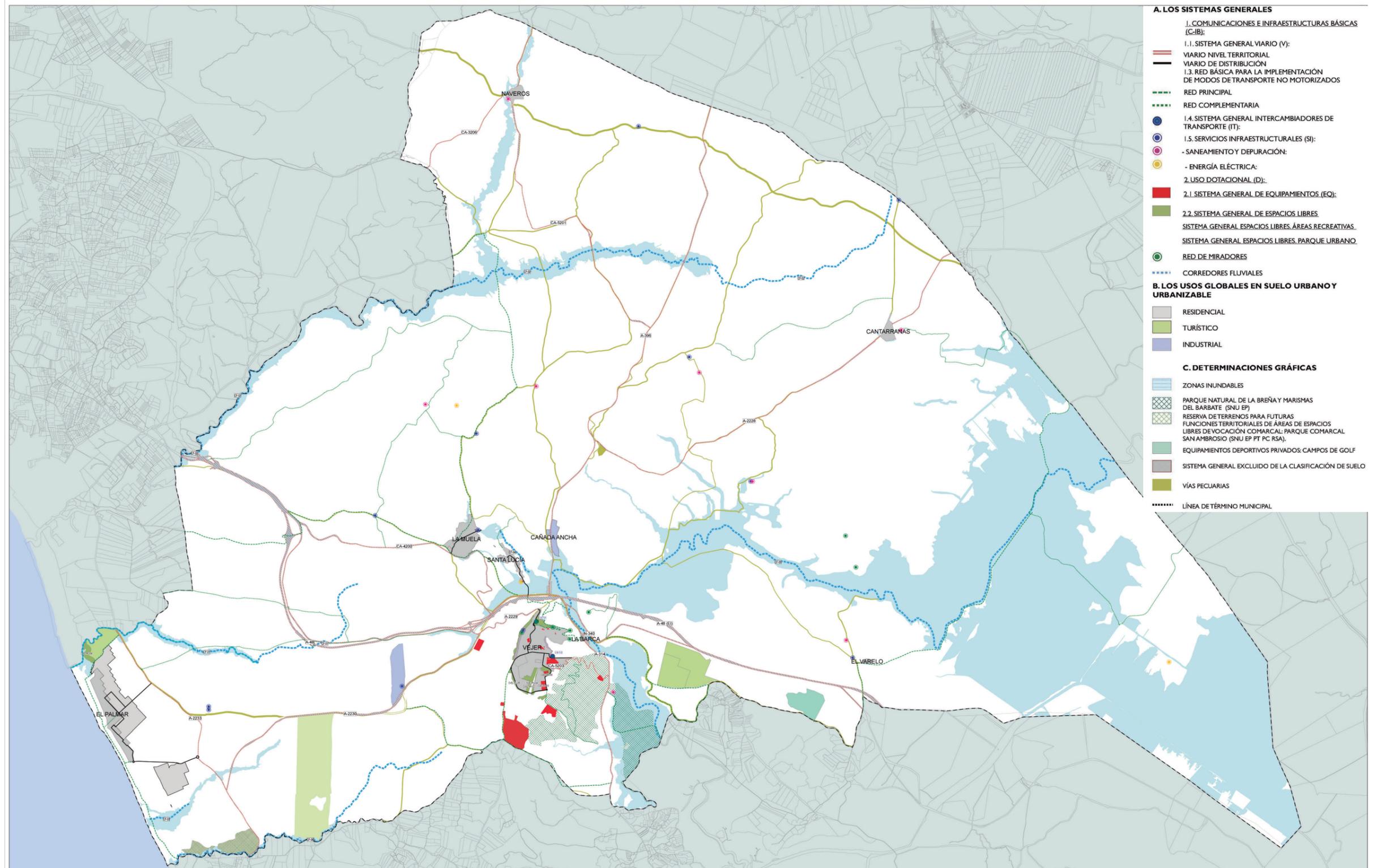
Las actuaciones previstas en el PMUS y que asume el Nuevo PGOU suponen un cambio de tendencia en el reparto modal de los desplazamientos generados, aumentándose la proporción de desplazamientos en modos no motorizados y transporte público y disminuyéndose el volumen de desplazamientos en En el escenario previsto por el PMUS para 2019, tras la aplicación de las actuaciones previstas en el mismo se prevé un volumen de desplazamientos en vehículo privado del 37,62 % disminuyéndose este tipo de desplazamiento (poco sostenible y poco saludable) en casi un 15%.



Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## MODELO URBANO-TERRITORIAL. SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES





*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 3.2.

### LA INFRAESTRUCTURA VERDE. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA.

#### 3.2.1. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

En el Nuevo Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres públicos ha sido doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición. Para el diseño del sistema de espacios libres en el Nuevo Plan General se tienen presentes los siguientes principios:

1. Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.
2. Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
3. Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
4. Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.
5. Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
7. Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso comarcal, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad con su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementarán a este sistema estructurante general, los parques urbanos existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a las diferentes áreas urbanas. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos

relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal y comarcal.

El sistema de espacios libres previsto en la ordenación del Nuevo Plan General asume un protagonismo esencial en la recalificación paisajística y ambiental de Vejer. Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

1. Multiescalaridad y multifuncionalidad. Es decir, un sistema de espacios libres públicos integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontramos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general del territorio y, en el extremo contrario con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas al constituirse en referentes espaciales del tejido.
2. Integración paisajística y escenográfica del contexto natural. Es necesaria una expresa atención a cómo se produce la irrupción del paisaje natural en la ciudad y la ideación de la respuesta que ésta ha de instrumentar para construir un diálogo fluido con aquel.
3. Simbiosis e integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia locacional del sistema dotacional, con la finalidad de construir un espacio colectivo dotado de la imprescindible continuidad como condición indispensable para facilitar la legibilidad y comprensibilidad del artefacto urbano resultante.
4. Equipotencialidad ubicacional y reconocimiento de las preexistencias territoriales. Ambos son criterios de fundamento ético. El primero de ellos de contenido sociológico; la difusión de los espacios públicos de manera equipotencial conforma ciudades más justas, permite su disfrute equilibrado y colectivo, e incide en el bienestar general de la población residente. El segundo de los criterios responde a una actitud de ética territorial, de diálogo con las preexistencias naturales que es preciso incorporar en el proyecto de ciudad.

En base a estos axiomas de ordenación, la propuesta del Nuevo Plan General se estructura en cuatro escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos:

#### A. LAS ÁREAS RECREATIVAS (D-EL-AR)

Se trata de espacios destinados al ocio y el esparcimiento, estrechamente vinculados, en el caso de Vejer de la Frontera, con la implementación de la dimensión natural, ambiental y ecológica del medio en el que se desarrollan, así como al desarrollo de las actividades propias vinculadas a la demandada ampliación del recinto ferial.

- **D-EL-AR-01. RECINTO FERIAL.** Se corresponde con el ámbito destinado a la implantación de la feria del municipio localizado al sur del centro histórico, en el entorno de la urbanización de la Noria. Tiene una superficie de unos 35.060 metros cuadrados.
- **D-EL-AR-02. AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL.** Se propone esta pieza como elemento de ampliación de la superficie propia del recinto ferial, se prevé una superficie de ampliación de unos 15.400 metros cuadrados.
- **D-EL-AR-03. LAS QUEBRADAS.** Al sur del núcleo principal y en colindancia con el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate, un Área Recreativa sobre un suelo público, de propiedad municipal, destinada a implementar la oferta que se lleva a cabo a este fin en el Área Recreativa colindante Las Quebradas incluida en el propio Parque Natural, constituyéndose así en un elemento de articulación rural-urbana fundamental para el nuevo papel a llevar a cabo por la fachada sur del núcleo. Cuenta con unos 14.632 metros cuadrados de superficie.

#### B. LOS PARQUES URBANOS (D-EL-PU)

Los Parques Urbanos son espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Como se ha comentado con anterioridad, la trascendencia de estas piezas urbanas no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales que si bien se enuncian como mínimos en la práctica suelen manifestarse como máximos) como, especialmente, a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Son piezas que se pretenden

multifuncionales, polivalentes, versátiles e híbridas. Cada Parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo de la población, puedan desarrollarse otras actividades dotacionales complementarias (Deportivas, Culturales, actividades al aire libre, etc.) que inciten a un uso sostenido del mismo, evitando su consideración como residuo anacrónico de otra forma de vivir y percibir lo urbano. Esta propuesta manifiesta una actitud reivindicativa que ha de fundarse, como garantía de éxito, en la absoluta necesidad de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja y mutable.

La estrategia de localización de los grandes Parques Urbanos de la ciudad, busca la distribución equilibrada de estas actividades y la potenciación de los grandes ejes de articulación urbana, de manera que se configure una localización espacial dotada de coherencia y garante de la compacidad a través de la continuidad del sistema de espacios públicos

Los Parques Urbanos tienen una superficie total de 250.211 m<sup>2</sup>, con la consideración de Sistemas Generales de Espacios Libres. Es necesario reseñar que para el cómputo de los estándares legales la superficie a considerar es de 225.201 m<sup>2</sup> (detrayendo la superficie de Parques Urbanos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Estos Parques Urbanos son:

En el núcleo principal de Vejer:

- **D-EL-PU-01. PARQUE DE LOS REMEDIOS.** Se trata de una pieza referencial para el municipio de Vejer pues constituye el elemento de entrada al núcleo principal, y por cuanto se ve implementado por una oferta importante de aparcamiento, constituyéndose así en articulador de movilidad, teniendo, asimismo y debido en gran parte a su caracterización morfológica y superficial, gran presencia e identidad, así como un gran aporte cualitativo para el municipio. En este parque se ubican dos de los miradores propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (M-01. Los Remedios y M-03. La Corredera).
- **D-EL-PU-02. PARQUE DE MIRAMUNDO.** Esta pieza constituye una decidida apuesta por la correcta articulación rural-urbana de la cara oeste del núcleo principal, atendiendo a la especificidad de este borde, de gran sensibilidad paisajística, ya no sólo por el valor del soporte territorial sino por la fuerte

orografía que a modo de atalaya se da en esta pieza lineal de gran presencia escénica. Se pretende con este elemento la conformación de toda una secuencia de espacios libres en torno al núcleo principal que no sólo coadyuvan a una mejor transición entre el espacio urbanizado y el medio natural sino que puedan propiciar toda una estrategia de fachadización del núcleo principal más sostenible e integradora con el paisaje presente en el territorio. También en este Parque se ubica uno de los miradores (M-05. Miramundo) propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.

- **D-EL-PU-03. PARQUE DE LOS MOLINOS.** Elemento llamado a ser referente del entorno en el que se inserta, dada su doble condición de pieza escénica de valores culturales tradicionales, así como, también, elemento de esparcimiento y ocio de la población, con la inserción en la misma de jardines y zonas habilitadas para ello, y entre las que destaca la Zona Infantil del Parque del Viento.
  - **D-EL-PU-04. PARQUE DE LA BODEGA.** Reserva de espacios libres que se incluyen en el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-RES-01 LA BODEGA, y que viene a continuar con la estrategia de conformación de un borde ambiental, anillo verde, en el núcleo principal, elemento articulador de lo urbano y lo rural, pieza de articulación con el cauce colindante al sector en su borde occidental y, así mismo, pieza funcional contenedora de actividades de ocio y esparcimiento para la población.
  - **D-EL-PU-05. PARQUE DE EL VALLE.** Reserva de espacios libres que se incluyen en el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-RES-02 EL VALLE y que viene a continuar con la estrategia anteriormente comentada de conformación de un borde ambiental.
- En el núcleo de El Palmar:
- **D-EL-06. PARQUE DE MALCUCAÑA.** Localizado de forma anexa al Corredor Litoral, se corresponde con la zona de afección por servidumbre de costas en el interior del sector SUO-TUR-01 Malcucaña, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

- **D-EL-07. PARQUE DE EL PALMAR.** Localizado de forma anexa al corredor litoral, se corresponde con la zona de afección por servidumbre de costas en el interior del ámbito denominado SUNS-01 El Palmar, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Tampoco se cuantifica para el cálculo del estándar legal de espacios libres.

### C. LOS PARQUES Y JARDINES DE ESCALA LOCAL (D-EL-PJ).

En la escala local, los parques y jardines, son el último grado taxonómico de los espacios libres de Vejer. Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Junto a las piezas descritas anteriormente de carácter estructural para el nuevo modelo urbano-territorial, el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento o de reforma interior previstos deberá aportar a la escena urbana una serie de piezas de espacios libres, que si bien, no alcanzan una escala significativa para su consideración dentro de la red principal, antes descrita, asumen una función básica para territorializar determinados objetivos de ordenación garantizando la articulación, permeabilidad y caracterización de los nuevos tejidos propuestos, así como su relación con elementos singulares de las redes estructurantes previstas.

En concreto, la localización de estas piezas responde a los siguientes criterios:

- Garantizar la correcta articulación entre áreas industriales y residenciales al objeto de racionalizar la integración urbana de actividades de conflictiva localización.
- Configurar la transición entre tejidos urbanos de diferente caracterización tipomorfológica con la finalidad de aportar sentido y legibilidad a la secuenciación de las diversas formas urbanas evitando su acumulación sin solución de continuidad en la estructura urbana resultante.
- Resolución del contacto de áreas de crecimiento urbano con el sistema general viario asegurando su correcta funcionalidad como canales básicos de la movilidad motorizada.

- Conformación de los límites entre el sistema urbano y el sistema rural incorporando argumentos para un diálogo fructífero que desactive soluciones de enfrentamiento entre ambos que, a la postre, introducen tensiones de ocupación espontánea en el suelo no urbanizable.
- Construcción de una red, perfectamente entramada, de espacio colectivo, desde la correcta articulación entre lo local y lo general, entre la escala urbana y la territorial.
- Singularización de áreas residenciales de baja densidad habitualmente caracterizadas por una ausencia de elementos identificadores y referenciales del espacio urbano.
- Reconocimiento de las características topográficas, orográficas, hídricas, visuales del territorio sobre el que se actúa incorporando al diseño del proyecto urbano las formaciones naturales que lo singularizan.

Entre los elementos pertenecientes al sistema local de espacios libre destacar:

- En el área del núcleo principal de Vejer: los nuevos desarrollos propuestos incorporan toda una red de espacios libres que adaptándose a las especiales condiciones topográficas de la zona van tejiendo una malla de espacio colectivo, descubriendo vistas, y estableciendo relaciones con los sistemas de escala general. A destacar también la reserva localizada de espacios libres de carácter local en el SUS-RE-01 LA BODEGA por su carácter ambiental integrando la escorrentía presente en el borde del sector.
- En el área de El Palmar: el espacio libre vinculado al paso del Arroyo de la Zarza, sistema lineal que hace de hilo conductor entre los nuevos desarrollos de carácter turístico propuestos y articula sus relaciones con los ámbitos de regularización de la edificación existente y el microsistema de espacios colectivos que desde la escala local vienen a dotar de calidad ambiental al tejido existente que se pretende regularizar, generando áreas de encuentro y centralidad en un mundo hoy ausente de elementos referentes en el espacio urbano.
- En el área de La Muelo-Santa Lucía: el sistema de espacios de relación y encuentro que se generan debido la propia escala de la intervención, con la finalidad de dotar a los nuevos desarrollos propuestos de las necesarias dosis de calidad ambiental,

verdaderos integradores de los sistemas fluviales presentes en este entorno.

### D. ÁREAS ESTANCIALES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (D-EL-PP).

Se trata de elementos que si bien en la escala local de ordenación actúan como elementos de articulación y fachadización del borde urbano del municipio siguen contando con su condición de espacio ajardinado. Así estos espacios libres si bien se acondicionan para su uso estancial contarán con un alto nivel de vegetación natural endógena, de forma que ofrezcan una fachada más natural en el borde de contacto del núcleo urbano y el medio rural vejeriego.

#### 3.2.2. LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA

Los elementos que integran este sistema están dirigidos a conseguir una correcta articulación en integración del medio rural en el contacto con los núcleos urbanos. No estamos refiriendo en esta ocasión a piezas que aún formando parte íntegra del medio rural, consiguen establecer una relación dialéctica entre ambas realidades, de tal forma que consiguen configurarse como verdaderos ligantes "rural-urbano".

Estos elementos lo constituyen lo que podríamos denominar "áreas naturales relevantes", en las que quedarían incorporados el **Sistema Viapecuario y los Corredores Fluviales**, que son elementos clave para la configuración de este subsistema relacional. Estos espacios quedan clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Coadyuva también a esta articulación rural-urbana la caminería rural, a la que nos hemos referido con anterioridad.

Son la contribución del territorio vejeriego a la conformación del sistema de espacios libres de interés supramunicipal, y destinados al ocio y esparcimiento al aire libre de la población. En todo caso, la determinación de sus capacidades de acogida debe ser el resultado del análisis y planificación especial para cada una de las piezas. Este subsistema funcionará, complementariamente, como canalizador de sistemas de movilidad alternativos (carriles-bici, senderismo, etc.), que en el escenario actual no presentaban condiciones para su desarrollo, y facilitará una concepción del espacio comarcal distinta a la que otorgan las infraestructuras viarias.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Destacan, además de las vías pecuarias, los siguientes Corredores Fluviales:

- **CF-01. EL CORREDOR FLUVIAL DEL ARROYO CONILETE.** Localizado en el extremo occidental de El Palmar y vinculado al curso y a la desembocadura del arroyo Conilete va asumir unas funciones vertebradoras y funcionales para el reconocimiento del territorio.
- **CF-02. EL CORREDOR FLUVIAL DEL RÍO SALADO.** Localizado en el extremo norte del término municipal, este elemento configura un amplio territorio surcando de este oeste prácticamente todo el término, convirtiéndose así en uno de los principales referentes de este ámbito.
- **CF-03. EL CORREDOR FLUVIAL DEL ARROYO DE LA ZARZA.** Localizado en el extremo oriental de El Palmar y vinculado al curso y a la desembocadura del arroyo de la Zarza, esta pieza se presenta como un ente restrictivo del proceso urbanizador del frente litoral que articula el espacio suburbanizado de La Chanca Vieja con el área de interés regional establecida por el POTLJ para el ámbito situado al sur del propio arroyo en el encuentro con Zahora.
- **CF-04. CORREDOR FLUVIAL DEL ARROYO RIBERA DE LAS PEÑAS.** En el área de La Muela-Santa Lucía, estructura de espacio libre que, con carácter de centralidad, relaciona el área de protección paisajística de las laderas donde se asientan estos núcleos de población con las zonas de los acebuchales y alcornocales de la Campiña Sur Gaditana, al tiempo que asume un papel relevante en la articulación entre los asentamientos existentes de La Muela y Santa Lucía.
- **CF-05 CORREDOR FLUVIAL DEL RÍO BARBATE.** Se trata este de un elemento incluido en el POTLJ como itinerario recreativo, corredor fluvial de Alcalá de los Gazules-desembocadura del Barbate y Barbate Celemín, este último incluido en integridad en el término municipal vejeriego.

Hay que precisar que estos Corredores Fluviales conforman estructuras lineales de interconexión territorio interior-litoral que asumen una serie de funciones imprescindibles para la articulación del modelo de ordenación, tales como:

- a. Revertir la linealidad, siguiendo la directriz del frente litoral, que está adquiriendo la realidad pseudourbana de El Palmar

generando un efecto barrera. Frente a esta inercia ocupacional del territorio, el sistema de espacios libres apoyados en la red hidrográfica existente introduce nuevas pautas de ordenación. Su posición relativa en el soporte territorial, su capacidad de interactuar con el territorio del interior y su racionalidad natural construyen un discurso cargado de especificidad y singularidad, aportando al modelo urbano-territorial resultante una nueva cualidad. Se conciben como piezas estabilizadoras que exhiben, esencialmente, una coherencia más que geométrica, territorial, paisajística y natural. El recurso a la identificación de las claves topológicas del territorio como mecanismo sintáctico que permita la construcción de un espacio urbano "evidente" es, básicamente, el postulado proyectual en el que se ha de sustentar la propuesta del Nuevo Plan General. Orden urbano administrado en las dosis adecuadas que eviten la incontenencia ocupacional espontánea del territorio que se está acelerando en los últimos años, "collages territoriales normalizados" como estrategia de homologación paisajística, escenográfica y ambiental del modelo de ciudad resultante.

- b. Fortalecen y amplían territorialmente el sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población, actuando, complementariamente como argumento de activación de actividades ligadas con el turismo de naturaleza.
- c. Preservación de las *desembocaduras de los arroyos San Ambrosio y Conilete*. La franja de arena es obstáculo suficiente para taponar las salidas de los dos arroyos, lo que obliga al dragado de estas zonas para evitar la excesiva inundación de la zona de postplaya. Esta circunstancia, a pesar de las intervenciones continuas del hombre, ha permitido la formación de enclaves de una alta calidad ambiental con la presencia de hábitats de interés comunitarios como los Matorrales Halófitos Mediterráneos y Termoatlánticos de *Sarcocornetea fruticosi* (HIC 1420), así como una buena representación de la avifauna acuática.
- d. Este sistema lineal actúa como conector paisajístico entre varias áreas naturales de interés; es decir, como ámbito de transición entre estructuras paisajísticas que garantiza su continuidad territorial, pudiendo desarrollar funciones ecológicas complejas al reducir el hiato entre las estructuras territoriales conectadas.

Con respecto al tratamiento de otra de las riberas de los cauces que surcan el término municipal de Vejer (en este caso por su extremo meridional), esto es, la ribera occidental del cauce del Arroyo de San Ambrosio, cabe puntualizar que se asume la directriz establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda para este espacio, considerado en dicho planeamiento como un Parque Comarcal (**Parque Comarcal de San Ambrosio**), que el Nuevo Plan incorpora como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por constituir reservas de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de vocación comarcal (SNUEP-PTU-RSA)**. Se trata de un ámbito territorial que, además de incidir en la preservación de las singularidades escenográficas, paisajísticas y ambientales del área, va a impedir la conurbación de El Palmar con la zona de Zahora, situada en el término municipal de Barbate. En esta pieza, siguiendo las directrices del planeamiento territorial, sólo se permitirán los usos y actividades didácticas, de ocio y disfrute del espacio rural y de la naturaleza y los destinados a servicios de restauración, adecuándose caminos de acceso y recorrido, garantizando la compatibilidad con los terrenos agrícolas circundantes.

## 3.3.

### LA INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

La cohesión social exige el desarrollo de un espacio urbano dotado de unas mínimas propiedades de calidad y dotaciones públicas que garanticen una cierta igualdad de partida para todos los ciudadanos, permitiendo el desarrollo de las cualidades humanas y la posibilidad de atender las necesidades de los más débiles. Los objetivos de la cohesión social se desarrollan sobre el espacio urbano a través de un planteamiento urbano que garantice: la mezcla de actividades, grupos sociales y etnias sobre un espacio de propiedad colectiva, gracias a la existencia de suelo público capaz de dar cobertura a las necesidades de las dotaciones necesarias para la cohesión social.

Por ello, La reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo proyecto de ciudad que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común. Si, según algunos autores, hablar de sociedad sin la existencia de un "contrato social" es una auténtica falacia, referirnos a la ciudad sin implementar los argumentos de cohesión y solidaridad social que comportan los equipamientos públicos resulta una auténtica perversión. Y la reflexión sobre los niveles de equipo de una ciudad, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa. El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales, la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios.

La introducción de la dimensión de la calidad de vida en la ordenación de los equipamientos implica tener presente en el proceso de toma de decisiones cuatro criterios básicos.

1. **La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales, para adecuar la oferta dotacional a las demandas de la población**, ya que ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo

estable. Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc. De la misma forma, será necesario posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos. La incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otras ciudades de nuestro entorno precisa la creación de un marco ágil y flexible, que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos. En definitiva, la planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio, debiendo estar su dinámica estrechamente vinculada a las transformaciones globales y parciales de la ciudad. Ello requiere la creación de un marco ágil y flexible que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos con la incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrolladas en otros países europeos.

El Nuevo Plan pretende favorecer la instalación de dotaciones polifuncionales que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social. Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.

2. **Localización estratégica y selectiva de los equipamientos en la estructura urbana.** En este sentido, la estrategia instrumentada en el presente Plan en relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:
  - a. Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

b. Diversificar y ampliar la actual oferta implantada, de forma los equipamientos propuestos potencien la conformación de nuevas centralidades que reequilibren el hecho urbano. .

c. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano.

3. **Dimensión monumental y semántica de los equipamientos.** Éstos no son simplemente elementos funcionales y monovalentes, sino creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido: referentes físicos y simbólicos, elementos atractivos que proporcionan visibilidad y seguridad, mayor diversidad de usos. Ello supone una visión no funcionalista del equipamiento, más centrada en la dotación de argumentos de calidad de vida en la ciudad de manera que puede ser más importante lo que suscita y sugiere, los efectos sensoriales y perceptivos que transmite, que la propia función a desarrollar.

4. **Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiescalar.** Junto a piezas de rango ciudad (grandes equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), deberán localizarse equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de los diferentes subsectores y unidades urbanas del municipio.

Estos criterios han quedado contextualizados y territorializados en la propuesta de ordenación del Nuevo Plan General siguiendo una estrategia ubicacional sustentada en el principio de "dotación concentrada"; es decir, proyectación de áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta de actividad compacta que aporte valor añadido al uso del espacio urbano. La concentración y la optimización de la accesibilidad de estas áreas se emplean como mecanismos de atracción, catalizadores de nuevas pulsiones de colectivización del ocio y recreo de la población.

Así, se distinguen como equipamientos propuestos una serie de áreas significativas:

De carácter supramunicipal:

- Con carácter territorial, destacamos la localización del D-EQ-SS-01. HOSPITAL COMARCAL en el encuentro de la CN-340, la carretera de acceso al núcleo principal y la carretera de acceso al litoral (CA-2141), con una superficie de unos 40.000 m<sup>2</sup>, elemento llamado a dotar a este territorio de unos servicios avanzados y de calidad sanitaria que contribuirán a propiciar nuevas estrategias de dinamización para el propio municipio vejariego.
- En la falda oriental del núcleo principal, y colgado de la carretera que sube al mismo, la CA-5203 se localiza el D-EQ-SS-02. CENTRO DE INTERPRETACIÓN GANADERA DE MONTEMARISMAS, un elemento de unos 9.777 metros cuadrados de superficie, destinado a la difusión de esta actividad tan presente en el municipio.
- De gran presencia por cuanto cuenta con unos 283.350 metros cuadrados de superficie el D-EQ-SS-03. EQUIPAMIENTO MILITAR CERRO DE BUENAVISTA al sur del núcleo principal.
- En el núcleo principal, junto al Parque de Los Molinos se ubica el D-EQ-SS-04. CENTRO DE COMUNICACIONES DE VEJER, con una superficie de 3.605 m<sup>2</sup>.
- Sobre la carretera de Buenavista, al suroeste del núcleo principal se sitúa el D-EQ-SS-05. CENTRO DE COMUNICACIONES BUENAVISTA, con una superficie de 5.854 m<sup>2</sup>.

De carácter municipal:

- D-EQ-SIPS-01. CASA DE LA JUVENTUD
- D-EQ-SIPS-02. CINE TEATRO SAN FRANCISCO
- D-EQ-SIPS-03. AYUNTAMIENTO
- D-EQ-E-04. OFICINAS MUNICIPALES
- D-EQ-SIPS-05. CENTRO DE SALUD
- D-EQ-SIPS-06. CEMENTERIO
- D-EQ-SIPS-07. CASA CUARTEL
- D-EQ-D-08. PABELLÓN POLIDEPORTIVO
- D-EQ-E-09. IES LA JANDA
- D-EQ-D-10. CAMPO DE FÚTBOL LA BODEGA, Y AMPLIACIÓN

D-EQ-SIPS-11. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VIENTO  
D-EQ-SIPS-12. NUEVO CEMENTERIO

Cabe señalar la importante oferta establecida por el Nuevo Plan prevista en el futuro crecimiento sur de la ciudad, vinculadas a los usos ya preexistentes derivados de la implantación del Recinto Ferial y que permitirá además llevar a cabo un abanico mayor de actividades y eventos relacionados con los servicios públicos de interés social y cultural. Este elemento además de posicionarse en colindancia con la pieza actual del Recinto Ferial, propicia que se establezca un nuevo papel para esta pieza, ya articuladora de los desarrollos del crecimiento sur oriental y occidental de la Bodega y el Valle respectivamente, dada su posición central y las condiciones orográficas de este entorno, elemento ya referencial de este ámbito. La calificación de esta pieza como se ha puesto de manifiesto es la de área recreativa, de ahí que se analizase en el capítulo referente a los espacios libres.

# 3.4.

## LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA.

La población estimada de Vejer de la Frontera en 2019 -fecha de la prevista entrada en vigor Aprobación Definitiva del presente Nuevo Plan General- deducida de las dinámicas tendenciales analizadas para los últimos años es de **12.773 habitantes, que sumada a la que generan las nuevas viviendas propuestas por el Plan** (1.983 viviendas y por tanto 4.759 nuevos habitantes, aplicando una ratio de 2,4 personas por vivienda establecida en la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía) suponen un total de 17.532 habitantes para el horizonte final del Plan, tal y como se detalla en el apartado 10 de la presente Memoria de Ordenación.

Luego, la población de cálculo para asegurar el cumplimiento del artículo 10 de la LOUA asciende a un total de 18.545 habitantes teóricos.

La superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) propuesto es la siguiente:

IDENTIFICADOR	NOMBRE	EXISTENTE / PROPUESTO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (M2)
D-EL-AR-01.	RECINTO FERIAL	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	35.060
D-EL-AR-02	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	P	Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)	15.400
D-EL-AR-03	LAS QUEBRADAS	P	Suelo no Urbanizable	10.131
TOTAL EXISTENTES				35.060
TOTAL EXISTENTES Y PROPUESTOS EN ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / URBANIZABLE SECTORIZADO (*)				50.460
TOTAL EXISTENTES Y PROPUESTOS				60.591

### • ÁREAS RECREATIVAS

(\*) A efectos de cómputo para el cálculo del estándar de metros cuadrados de superficie de espacios libres por habitante sólo se tendrán en cuenta aquellos parques cuya clasificación de suelo sea urbano y/o urbanizable sectorizado.

### • LOS PARQUES URBANOS (D-EL-PU)

IDENTIFICADOR	NOMBRE	EXISTENTE / PROPUESTO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (M2)
D-EL-PU-01	PARQUE DE LOS REMEDIOS	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	37.863
D-EL-PU-02.	PARQUE DE MIRAMUNDO	P	Suelo Urbano No Consolidado (SUC)	35.336
D-EL-PU-03.	PARQUE DE LOS MOLINOS	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	17.417
D-EL-PU-04.	PARQUE DE LA BODEGA	p	Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)	13.640
D-EL-PU-05	PARQUE DE EL VALLE	P	Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)	16.682
D-EL-PU-06.	PARQUE DE MALCUCAÑA.		Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)	53.803
D-EL-PU-07	PARQUE DE EL PALMAR	P	Suelo Urbanizable No Sectorizado	14.879
TOTAL EXISTENTES				35.060
TOTAL EXISTENTES Y PROPUESTOS EN ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / URBANIZABLE SECTORIZADO				174.741

(\*) A efectos de cómputo para el cálculo del estándar de metros cuadrados de superficie de espacios libres por habitante sólo se tendrán en cuenta aquellos parques cuya clasificación de suelo sea urbano y/o urbanizable sectorizado.

Teniendo en cuenta que los espacios libres que tienen la consideración se Sistemas Generales (Parques Urbanos y Áreas Recreativas) que se clasifican como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado, y que suman un total de **225.201 m2, se obtendría una ratio por habitante de 12,85 m2 de Sistema General de Espacios Libres por habitante (actuales y previstos)**. Si solo se tuviese en cuenta para el cálculo de la ratio la superficie de Parques Urbanos, el resultado sería de 9,97 m2 de Parque Urbano por habitante. Se trata, en ambos casos, de una ratio que supera ampliamente el estándar mínimo que establece el artículo 10 de la LOUA.

Cabe señalar que el nuevo Plan genera un aumento del estándar de sistema general de espacios libres por habitante alcanzado por el planeamiento que se revisa del 40% ( el estándar según el documento

de Adaptación Parcial del PGOU de Vejer es de 8,88 m<sup>2</sup> SGEL/habitante).

Respecto al **Sistema General de Equipamientos** no existe referencia legal sobre los estándares de metros cuadrados/habitante, aunque procedemos a su cálculo para expresar los índices que se obtienen en el Modelo de Ciudad establecido por el Nuevo Plan General, por resultar indicativos de la apuesta por la calidad de vida y bienestar de la población que se está realizando.

Los **Sistemas Generales de Equipamientos (SGEQ)** contemplados en el Nuevo Plan General (existentes y propuestos) se relacionan en la siguiente tabla:

IDENTIFICADOR	NOMBRE	EXISTENTE / PROPUESTO	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (M2)
D-EQ-SIPS-01	CASA DE LA JUVENTUD	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	931
D-EQ-SIPS-02	CINE TEATRO SAN FRANCISCO	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	618
D-EQ-SIPS-03	AYUNTAMIENTO	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	338
D-EQ-SIPS-04	OFICINAS MUNICIPALES	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	431
D-EQ-SIPS-05	CENTRO DE SALUD	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	3.972
D-EQ-SIPS-06	CEMENTERIO	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	4.359
D-EQ-SIPS-07	CASA CUARTEL	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	1.588
D-EQ-D-08	PABELLÓN DEPORTIVO	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	12.285
D-EQ-E-09	IES LA JANDA	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	12.598
D-EQ-D-10	CAMPO DE FÚTBOL LA BODEGA Y AMPLIACIÓN	E-P	Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)	17.165
D-EQ-SIPS-11	CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VIENTO	E	Suelo Urbano Consolidado (SUC)	2.121
D-EQ-SIPS-12	NUEVO CEMENTERIO	P	Suelo No Urbanizable	46.621
<b>TOTAL EXISTENTES</b>				35.060
<b>TOTAL EXISTENTES Y PROPUESTOS EN ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / URBANIZABLE SECTORIZADO (*)</b>				56.406
<b>TOTAL EXISTENTES Y PROPUESTOS</b>				103.027

Teniendo en cuenta que los equipamientos que se clasifican como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado suman un total de 56.406 m<sup>2</sup>, se obtendría una ratio por habitante de 3,22 m<sup>2</sup> de suelo de Sistema General de Equipamiento por habitante (56.406 m<sup>2</sup>/17.532 habitantes). Si se tuviese en cuenta para el cálculo de la ratio la superficie de todos los equipamientos (existentes y propuestos) en cualquier clase de suelo, descontando las instalaciones militares, el resultado sería de **5,88 m<sup>2</sup> de Sistema General de Equipamiento por habitante**.

# 4

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 4.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
- 4.2. EL SUELO NO URBANIZABLE.
  - 4.2.1. LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
  - 4.2.2 LAS DISTINTAS CATEGORÍAS PROPUESTAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.
  - 4.2.3. SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.
  - 4.2.4. LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PLAN PARA PREVENIR PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.
- 4.3. EL SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS ADOPTADOS PARA SU CLASIFICACIÓN Y DESARROLLO.
  - 4.3.1. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.
  - 4.3.2. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
- 4.4. EL SUELO URBANO. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.
  - 4.4.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
  - 4.4.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
  - 4.4.3. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.
- 4.5. DE LOS USOS Y LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.
  - 4.5.1. DEL USO RESIDENCIAL.
  - 4.5.2. DEL USO TERCIARIO.
  - 4.5.3. DEL USO INDUSTRIAL.
  - 4.5.4. DEL USO TURÍSTICO.
  - 4.5.5. LOS USOS DOTACIONALES.
  - 4.5.6. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
  - 4.5.7. LOS USOS AGROPECUARIOS.

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
A1  
A2  
A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 4.1.

### LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

La clasificación del suelo es un instrumento básico de la ordenación urbanística que se realiza atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso.

La clasificación del suelo del municipio en distintos regímenes que comportan diferentes derechos y deberes para sus propietarios es una técnica presente en las sucesivas leyes urbanísticas desde 1956. Mediante la misma se aportan las referencias básicas para las acciones de ordenación urbanística en un contexto legal en el que se reconoce, no solamente la propiedad privada del suelo, sino también la capacidad de actuación de los propietarios y de los promotores privados en general. Por ello, los instrumentos de ordenación urbanística general del municipio han de proponer, en función de sus objetivos y criterios proyectuales, la división del suelo en las categorías básicas de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Estos conceptos han ido perfilando su significado en los sucesivos textos legales que los han definido. La Ley del Suelo del año 1956 los expresaba como suelo urbano, suelo de reserva urbana y suelo rústico. La actual de nominación de urbano, urbanizable y no urbanizable procede de la Ley del Suelo de 1975, y las subdivisiones de cada categoría proceden en parte de esta Ley y de la de 1998, conformando un esquema con una sólida estructura lógica, y constituyéndose en una buena herramienta proyectual, y que básicamente ha sido asumida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La clasificación, permite diferenciar de una parte entre el suelo en situación rural y que debe permanecer con esa consideración (Suelo No Urbanizable); de otra el suelo rural que debe ser objeto de transformación (Suelo Urbanizable); y por último, el suelo que ya ha sido transformado, en definitiva el suelo que es ciudad o está en condiciones de incorporarse a ella (el Suelo Urbano). A partir de la clasificación, se establecen por el Plan el resto de decisiones: la calificación de suelo (la regulación de usos y sus intensidades) y se determinan los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y, por último, la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar

la ordenación planteada. Por ello, en la adscripción de los terrenos a las distintas clases de suelo, también se planifica, y debe ser considerada la expresión o contenedor legal de un proyecto de ciudad que permita su gestionabilidad de forma coherente y racional. La clasificación, se constituye así, en la expresión último del modelo urbano y territorial adoptado, y aun cuando algunas de sus clases vengan determinadas legalmente (como es el caso del Suelo Urbano y, en menor medida, el Suelo No Urbanizable de especial protección), es lo cierto que el planeamiento general cuenta con suficiente margen de maniobra para decidir el Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable de carácter natural, y por ello, la clasificación debe ser entendida como el reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyace en el modelo de ciudad que se persigue.

La clasificación del suelo no es inmutable sino que mediante los procedimientos de innovación del planeamiento puede alterarse; y, es más, en la lógica del sistema urbanístico los suelos urbanizables se sitúan en una posición dinámica hacia su transformación en suelos urbanos que se constituye en la finalidad última de la decisión previa de su clasificación como urbanizables.

Pues bien, el presente documento incorpora la atribución de la clasificación urbanística que establece el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística para las 20.550 hectáreas (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía) que constituyen la totalidad del término municipal, y que se adapta a lo preceptuado en el 44 y siguientes de la LOUA, que a tal efecto es la legislación competente en materia de clasificación urbanística.

La LOUA establece en su artículo 44 que:

*"El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.*



*Mónica Salvago*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención"*

De esta regulación legal, se deduce que, en principio, todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la previsión del artículo 44 de la LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal...". Únicamente admite la LOUA una excepción: los suelos calificados de sistemas generales que tengan carácter o interés supramunicipal o singular". El Nuevo Plan General ejerce esta potestad.

En consecuencia, el Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera divide el territorio del término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes clases:

- **El Suelo No Urbanizable**, diferenciando cuatro categorías, y dentro de ellas varias subcategorías. Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.
- **El Suelo Urbanizable**, diferenciando entre las categorías sectorizado y no sectorizado. El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad. La importancia de los suelos a los que se les atribuye esta clasificación no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. De igual modo, se identifican como no sectorizado, aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantiza su adecuación integración en la nueva estructura urbana propuesta.
- **El Suelo Urbano**, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización. El Suelo Urbano se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual.

- **Suelos de Sistemas Generales de relevancia territorial, excluidos de la clasificación.** Como se ha explicitado con anterioridad, el Plan General ha decidido no otorgar clasificación urbanística a una serie de Sistemas Generales de interés supramunicipal y de carácter singular, conforme a la habilitación que le confiere el artículo 44 de la LOUA en su párrafo segundo. Son los siguientes:

- D-EQ-SS-01. HOSPITAL COMARCAL
- D-EQ-SS-02. CENTRO DE INTERPRETACIÓN GANADERA DE MONTEMARISMAS
- D-EQ-SS-03. EQUIPAMIENTO MILITAR CERRO DE BUENAVISTA
- D-EQ-SS-05. CENTRO DE COMUNICACIONES BUENAVISTA

## 4.2. EL SUELO NO URBANIZABLE.

Según el artículo 46 de la LOUA, pertenecen al Suelo No Urbanizable, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
- Entenderse necesario para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable
- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.
- Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio".

En gran medida la definición de criterios y las categorías del Suelo No Urbanizable realizada por la LOUA obedecen a un intento de incorporar el criterio de inadecuación por motivos urbanísticos, sin explicitarlo abiertamente. Así, la apelación a conceptos como la utilización racional de los recursos naturales en general, o el de la necesidad del mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público, o la definición de ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, responden a la motivación de incorporación del criterio de inadecuación por motivos urbanísticos. Desde este punto de vista, la LOUA se integra plenamente con el artículo 9.2 de LRSV de 1998, y con la directriz de sostenibilidad y puesta en valor del recurso natural del suelo de la Ley de Suelo estatal de 2007.

#### 4.2.1. LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Para el Nuevo Plan General, el Suelo No Urbanizable está integrado por aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

En la labor de identificación de los terrenos que se clasifican como Suelo No Urbanizable, se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y de evaluación ambiental, y que han puesto de relieve:

a. La presencia de importantes elementos naturales en el término municipal de origen litoral e hidrológico que deben asegurarse su preservación, tanto en cuanto que portadores de valores naturales, ambientales, territoriales, culturales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación de riesgos naturales, así como de vertebración territorial. La identificación de estos terrenos se ha realizado principalmente por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda así como por la administración medioambiental o cultural.

b. La preservación de otros terrenos destinados históricamente a los usos agropecuarios, que si bien no han llegado a tener una importante función en la actividad productiva del municipio, sí han contribuido al mantenimiento de los valores ambientales presente.

De igual modo se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de Suelo No Urbanizable, las siguientes circunstancias:

c. Su pertenencia al dominio público natural o en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público vía pecuario e hidráulico.

d. La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.

e. Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.

f. La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo:

- A razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural.
- A las directrices establecidas en la planificación territorial.
- A la presencia de riesgos naturales o condiciones topográficas que dificultan su transformación.
- A razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

En la atribución de la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable también se ha valorado la consideración del suelo como recurso natural no renovable de primer orden siguiendo las directrices derivadas de la LOUA, del POT y de la Ley del Suelo estatal del año 2007.

#### 4.2.2 LAS DISTINTAS CATEGORÍAS PROPUESTAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

En el Nuevo Plan General los terrenos que se adscriben a la clase de Suelo No Urbanizable se subdividen en las categorías y subcategorías que exponen a continuación.

Cuando un terreno se encuentre adscrito por el Nuevo Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

#### A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEP-LE).

Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el Nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Los ámbitos que en el Nuevo Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:

- Por legislación específica medioambiental:

a. **Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate (SNUEP-LE-PNBMB).** La totalidad de los terrenos del término municipal de Vejer de la Frontera que se encuentran en la delimitación del Parque Natural de La Breña y Marismas de Barbate, aprobada conforme a la Ley autonómica 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección. Estos espacios han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) y Zona de Especial Conservación (ZEC) dentro de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

b. **ZEC. Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (SNUEP-LE-ACH).** Los terrenos del término municipal de Vejer de la Frontera incluidos en la delimitación de la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Red Ecológica Europea Natura 2000 "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz", identificado con el Código: ES6120015.

c. **ZEC. Cuevas de las Mesas de Algar (SNUEP-LE-CMA).** Los terrenos del término municipal de Vejer de la Frontera incluidos en la delimitación de la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Red Ecológica Europea Natura 2000 "Cuevas de Mesas de Algar", identificado con el Código: ES6120026.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

- Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:
  - a. **Los bienes del Dominio Público Marítimo-Terrestre** (SNUEP-LE-DPMT). la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas.
  - b. **Los bienes del Dominio Público Hidráulico y su servidumbre** (SNUEP-LE-DPH). La totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente, ya que en la propuesta de ordenación se delimita el dominio público cautelar facilitado por la administración autonómica responsable de aguas. De igual modo, tienen igual consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica vinculada a la regulación del Dominio Público Hidráulico, los terrenos integrantes de las zonas de servidumbre de cauces y lagunas establecidas por la ley en garantía de la protección de dicho dominio público. Reseñar que en esta subcategoría también se incluyen los denominados "Humedales" en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda: Laguna de Tarifa, Laguna Derramaderos, Laguna de Cantarranas, y Laguna de Alcalá.
  - c. **Las vías pecuarias** (SNUEP-LE-VP). Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme con las previsiones del Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - d. **Montes Públicos** (SNUEP-LE-MP). Integrado por Montes de Dominio Público de Las Quebradas, Peña Cortada y Marismas.

- Por legislación específica de aguas y presentar riesgos naturales:

Las **Zonas Inundables** (SNUEP-LE-ZI). Se integran en esta subcategoría, principalmente, las vegas de los ríos y arroyos de Vejer de la Frontera. Se corresponde con las zonas inundables facilitadas por la administración autonómica responsable de aguas y delimitadas por el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las cuencas de La Janda y el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de la cuenca del río Barbate.

## B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA.

El Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, coincide con aquellos ámbitos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda o/y el Nuevo Plan General de Vejer le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.

Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protección Territorial o/y Urbanística son:

Por ser áreas con riesgos naturales y de restricción de usos:

**El Corredor Litoral** (SNUEP-PTU-CL). Se adscribe a esta subcategoría de especial protección los suelos colindantes con el Dominio Público Marítimo-Terrestre que en una anchura de entre 100 y 500 metros se señalan en los planos de ordenación.

Por ser paisajes rurales singulares:

- a. **Litorales de Interés Territorial** (SNUEP-PTU-LIT). Se integran en esta subcategoría la zona así delimitada por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, que se corresponden el ámbito de Mangueta a partir de los quinientos (500) metros desde el Dominio Público Marítimo Terrestre, y que según define el artículo 57 del citado Plan Territorial, se selecciona en razón a sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, así como por su función equilibradora del territorio en el ámbito.
- b. **De Interés Paisajístico** (SNUEP-PTU-IP). Se corresponden con ámbitos identificados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, según define en su artículo 57, en razón a sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, o que por su valor territorial estratégico deben quedar excluidos del proceso urbanizador.

Por ser áreas de especiales valores arqueológicos y culturales:

Se corresponde con las zonas de interés arqueológico que se localizan en Suelo No Urbanizable no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, aunque algunas de ellas se encuentran inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Se identifican como SNUEP-PTU-IA.

Por constituir reservas de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de vocación. Se corresponde con aquellos terrenos cuya transformación debe evitarse por constituir reservas de futuras áreas libres conforme a las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, y que en la actualidad además deben ser objeto de preservación por sus valores ambientales intrínsecos. Se trata de la Reserva para el Parque Comarcal de San Ambrosio (SNUEP-PTU-RSA).

Por constituir áreas de valor etnológico e histórico:

- a. **Las Hazas de Suerte.** En el término de Vejer de la Frontera pervive una tradición jurídico-histórica que se remonta a la segunda mitad del siglo XIII, pues deriva de los derechos concedidos a través de la Carta Puebla con la que la corona pretendía incentivar la repoblación. Se trata de un reglamento común para el aprovechamiento de los bienes municipales denominados "Hazas de la Suerte", que consiste en un reparto por sorteo cada cuatro o cinco años de lo que se consideraban tierras del común entre los vecinos. El sorteo se sigue celebrando el 22 de diciembre cada cuatro años y mantiene sus instituciones. Las Hazas de la Suerte son actualmente una parte clave del patrimonio cultural de Vejer y un hecho diferencial ya que, con la excepción de Barbate, que perteneció a Vejer hasta los años treinta del siglo XX y heredó el sistema, es un fenómeno único en el estado español. En la actualidad se ha iniciado el proceso para su consideración como Patrimonio Inmaterial de la Humanidad por la UNESCO. Se identifican como SNUEP-PTU-HS.
- b. **La Dehesa Comunal de El Palmar.** Integra esta subcategoría la parte de la parcela comunal originaria adjudicada a los primeros 99 colonos de El Palmar en la parcelación agraria llevada a cabo por la Dirección General de Acción Social de la Segunda República (1931) para su explotación conjunta y que no se incorpora al

Corredor Litoral (SNUEP-PTU-CL). En la misma se mantiene parte del matorral de palmitos que dio nombre al ámbito. Se identifica como SNUEP-PTU-DCP.

### C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural aquellos ámbitos para los que el Nuevo Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.

El Nuevo Plan General establece una sola subcategoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: la Campiña de Vejer de la Frontera (SNU-CNR-CVF), en la que se incluyen tanto los suelos de regadío como de secano, que cuenta con valores agropecuarios existentes o potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos, y por ello deben seguir manteniendo su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose improcedente su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural.

### D. SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

De conformidad con el apartado g) del artículo 46.1 de la LOUA y atendiendo a sus características y al reconocimiento de un fenómeno histórico y tradicional en el municipio de Vejer de la Frontera, el Nuevo Plan General le otorga la consideración de Hábitat Rural Diseminado a los asentamientos siguientes:

- PATRÍA (SNU-HRD-PT).
- NÁJARA (SNU-HRD-NJ).
- LIBREROS (SNU-HRD-LB).
- LOS PARRALEJOS (SNU-HRD-LPR).

### E. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se reconocen también en el Nuevo Plan General un conjunto de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, para los que los objetivos del Nuevo Plan son reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos. Son los siguientes:

#### a. Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:

C-IB-SI-03.	DEPÓSITO EL VARELO
C-IB-SI-05.	DEPÓSITO LIBREROS
C-IB-SI-06.	DEPÓSITO EL PALMAR
C-IB-SI-07.	DEPÓSITO PATRÍA
C-IB-SI-08.	DEPÓSITO LOS PARRALEJOS
C-IB-SI-09.	DEPÓSITO NAJARA.
C-IB-SI-10.	DEPÓSITO CANTARRANAS
C-IB-SI-11.	DEPÓSITO NAVEROS
C-IB-SI-12.	EDAR VEJER.
C-IB-SI-13.	EDAR EL VARELO.
C-IB-SI-14.	EDAR CANTARRANAS.
C-IB-SI-15.	EDAR NAVEROS.
C-IB-SI-16.	EDAR LIBREROS.
C-IB-SI-17.	EDAR PATRÍA.
C-IB-SI-18.	EDAR LOS PARRALEJOS.
C-IB-SI-19.	EDAR NAJARA.
C-IB-SI-20.	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA LOS PARRALEJOS.
C-IB-SI-22.	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA LAS LOMAS.

#### b. Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos.

D-EQ-SIPS-12. NUEVO CEMENTERIO.

#### c. Sistemas Generales de Espacios Libres.

D-EL-AR 03. LAS QUEBRADAS.

### 4.2.3. SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Nuevo Plan, según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, establece que los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como no urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes. El Nuevo Plan considera usos característicos del Suelo No Urbanizable de Vejer de la Frontera los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales. Se incluyen:
  - a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
  - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
  - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
  - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
  - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
  - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

- g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
- h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.

También se incluyen los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del Suelo No Urbanizable, así como los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:

- a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la
- b. producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.
- c. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- d. La reposición de muros previamente existentes.
- e. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.
- f. Actividades ganaderas en régimen estabulado.
- g. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- h. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.

2. Usos autorizables. Se trata de aquellos usos, que no son los característicos o propios del suelo no urbanizable, susceptibles de implantación en esta clase de suelos, previa declaración interés público o social específica para legitimar su ejecución

conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan, por contribuir al desarrollo sostenible del medio rural, o bien porque hayan de emplazarse en esta clase de suelo debido a las características, requisitos o destino de dichas actuaciones. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, en el Nuevo Plan se distinguen los siguientes:

- a. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas.
- b. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías.
- c. Los usos de sistemas, redes y espacios técnicos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable.
- d. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural.
- e. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se consideran muy apropiados para la necesaria reactivación del sector primario por su capacidad de general valor añadido en sectores como el cinegético, la ornitología, el toro bravo, o las actividades ligadas al mundo del caballo.
- f. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano.
- g. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica.
- h. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en Suelo No Urbanizable.

En todos los casos se establece que aquellas actividades que se autoricen deben incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le correspondan.

Señalar que en el Plan se identifican una serie de actividades autorizadas existentes de especial interés público o social. En concreto, en el Área de Oportunidad de Dinamización Turística de Montenmedio señalada por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, se localizan:

- Equipamiento Deportivo (Golf) Dehesa de Montenmedio. Plan Especial aprobado definitivamente el 25/11/199. Cuenta con informe de legalización de equipamientos deportivos de febrero de 2007, que incluye Informe Ambiental favorable de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- Museo de Arte Contemporáneo Fundación Montenmedio. Plan Especial aprobado definitivamente el 24 de abril de 2008.

También se identifica el vertedero de residuos inertes no peligrosos existente, con declaración de utilidad pública de interés social de fecha 6/11/2002, y Declaración de Impacto Ambiental Viable 26 de abril de 2002.

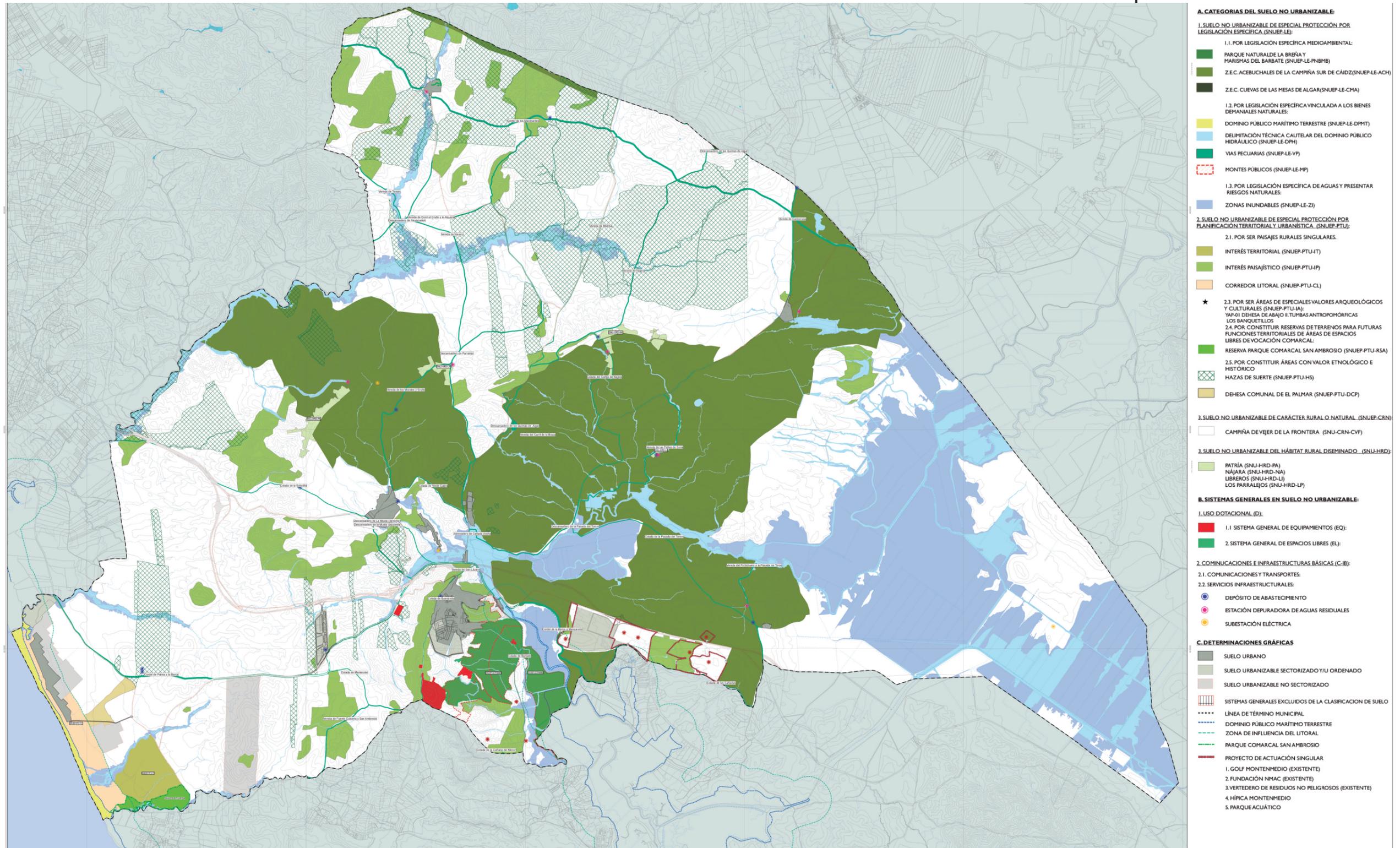
Explicitar también que con la finalidad de revitalizar el territorio municipal y conformar una oferta complementaria rica y diversa enclavada en ámbitos del medio físico que cuentan con gran singularidad, dentro del ámbito del Área de Oportunidad de Dinamización Turística de Montenmedio señalada por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, se identifican por el Nuevo Plan dos áreas para la preferente implantación de Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable. Son las siguientes:

- Complejo Hípico de Montenmedio

Se propone el reconocimiento y la implementación de las instalaciones hípicas existentes como una actividad de Interés Público de carácter supramunicipal en el que puedan implantarse los servicios propios y complementarios a la celebración de eventos del circuito hípico internacional.

- Complejo de ocio para la regeneración de las Canteras Sicaltec. Se propone la creación de un complejo recreativo vinculado a las actividades de ocio acuáticas que se implemente a las labores ya obligadas para el ámbito de restauración ambiental de la cantera.

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

#### 4.2.4. LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PLAN PARA PREVENIR PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Desde el Nuevo Plan se establece que la unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la unidad rústica apta para la edificación que se señala para cada subcategoría del Suelo No Urbanizable. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el Nuevo Plan General para cada subcategoría, y que queda vinculada, a todos los efectos, a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

Igualmente se establece que en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la legislación sectorial agraria, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, las unidades indivisibles, los requisitos y demás condiciones, serán, en todo caso, las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, siempre que sean más restrictivas que las propuestas por el Nuevo Plan. De conformidad con lo anterior, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no son necesariamente coincidentes con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

El Nuevo Plan considera, a cualquier efecto, como parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades propias del

suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

Para el Plan, existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre una unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica, o se considere de carácter específicamente urbano.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 4.3.

### EL SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS ADOPTADOS PARA SU CLASIFICACIÓN Y DESARROLLO.

La conformación de la ciudad es una función pública que se ejerce por la comunidad a través de la Administración a quien corresponde en exclusiva la toma de decisiones. Por ello, la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador, son inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio.

En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro ordenamiento jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, el planeamiento general debe adoptar las decisiones en materia de clasificación del Suelo Urbanizable, en sus diversas categorías, amparado en los siguientes fundamentos generales:

- Confirmación en la Evaluación Ambiental de su aptitud inicial para ser objeto de transformación urbanística.
- Ratificación de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general propuesta por el Nuevo Plan. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación. De esta forma se sigue la directriz establecida en la LOUA de ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión.

- Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.
- Coherencia con la estrategia de ordenación territorial prevista por el Plan de Ordenación el Territorio de La Janda.
- Establecimiento de una lógica de crecimiento y consumo de suelo urbanizado de conformidad con los criterios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

#### 4.3.1. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Conforman el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, ámbitos concretos de ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal de 2007, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera, como mínimo, de 12 años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Son un total de 7 sectores. La superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) en Vejer asciende a un total de 1.732.278 hectáreas (aproximadamente un 1 % de la superficie del término municipal).

Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el Nuevo Plan General son:

En el entorno del núcleo principal de Vejer:

- SUO-T-RES-01. BUENAVISTA
- SUS-RES-01. LA BODEGA
- SUS-RES-02. EL VALLE
- SUS-IND-01. LA PISTA

En el área de El Palmar:

- SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA

En el Área de Dinamización Turística de Montenmedio propuesta por el POTLJ.

- SUS-TUR-01. MONTENMEDIO
- SUS-TUR-02. MONTENMEDIO

Indicar que los sectores SUO-T-RES-01 BUENAVISTA (de uso global Residencial) y SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA, (de uso global Turístico), son desarrollos del planeamiento vigente que tienen Plan Parcial aprobado definitivamente (y BUENA VISTA, Proyecto de Reparcelación); y que los sectores SUS-TUR-01 MONTENMEDIO y SUS-TUR-02. MONTENMEDIO, están considerados como un Área de Oportunidad en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.

Todo el suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado por el Nuevo Plan General viene ordenado en sus características básicas y principales, y dividido por sectores, los cuales constituirán unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas, y estructurados mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los sistemas generales interiores se considerarán como zonas del sector.
- Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identificará la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".

- Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
- Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado con la finalidad de otorgar una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear.
- Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con el Programa de Actuación del Plan General.

Los sectores serán las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado, que deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de Sistemas Generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los Sistemas Generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

La programación temporal de los sectores de planeamiento parcial se realizará conforme a los criterios u objetivos expresados en el Programa del Plan o en su ficha correspondiente; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los Sistemas Generales.

En las fichas de un Anexo de las Normas Urbanísticas se contienen para cada uno de los sectores propuestos las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, las de la ordenación pormenorizada preceptiva, y otras determinaciones tales como: las condiciones de desarrollo y gestión, cargas urbanística, condiciones de integración infraestructural y observaciones.

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº VPO	EDIF INDUSTRIAL	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF HOTELERA	EDIF VPO
<b>SUO-T-RES-01 (UE-01) BUENAVISTA</b>	RESIDENCIAL	45.623	0,76	34.533	61,82	282	28		34.533			3.453,3
<b>SUS-RES-01 LA BODEGA</b>	RESIDENCIAL	116.682	0,45	53.079	40	467	194		47.771	5.308		19.175
<b>SUS-RES-02 EL VALLE</b>	RESIDENCIAL	142.111	0,45	64.646	40	568	236		58.182	6.464		23.273
<b>SUS-IND-01 LA PISTA</b>	INDUSTRIAL	314.047	0,50	157.024				109.917		47.107		
<b>SUO-T-TUR-01 MALCUCAÑA</b>	TURISTICO	272.448	0,15	40.867							40.867	
<b>SUS-TUR-01 MONTENMEDIO</b>	TURISTICO	350.481	0,12	42.209	2	70			12.009	10.200	20.000	
<b>SUS-TUR-02 MONTENMEDIO</b>	TURISTICO	490.886	0,10	48.437	3,65	179			19.717		28.720	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>		<b>1.732.278</b>		<b>440.795</b>		<b>1.566</b>	<b>458</b>	<b>109.917</b>	<b>172.212</b>	<b>69.079</b>	<b>89.587</b>	<b>42.448</b>

## A. EL SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL RESIDENCIAL.

Los objetivos que persigue el Plan General con las nuevas áreas residenciales pueden, sucintamente, enumerarse así:

- Terminación de áreas, vacíos urbanos incompletas.
- Cierre de bordes de la ciudad sin ordenación o con ordenación deficiente.
- Vertebración de desarrollos sin estructura jerarquizada.
- Conexión o accesibilidad de áreas desconectadas.
- Aprovechamiento de terrenos con buenas condiciones para la urbanización, que presenten mejores ventajas en cuanto a los costes o con mejores facilidades para su articulación con la ciudad construida.
- Obtención adicional de zonas singulares del territorio para usos públicos.

Las "idea-fuerza" que rigen la ordenación de los nuevos crecimientos residenciales propuestos son:

- Emplear densidades capaces de configurar una oferta residencial diversa dando cabida a la mezcla morfológica, donde tipologías de vivienda unifamiliar convivan con modelos residenciales más intensivos propiciando una mayor liberación de suelo, diversificando la oferta de vivienda, con usos complementarios, mayor cantidad de zonas verdes, y en definitiva, enriqueciendo el producto resultante.
- Aportar los argumentos compositivos, estéticos y funcionales apropiados para configurar un espacio urbano adecuadamente codificado, bien delimitado y dimensionado sin excesos.
- Consideración del paisaje como nuevo argumento proyectual-en su doble sentido, de ciudad en la naturaleza y naturaleza en la ciudad, en la adopción de modelos densamente eficientes como garantía de sostenibilidad, y en el mestizaje de actividades, escalas y tipologías espaciales y residenciales que eviten la homogeneidad, indiferencia, anomia y autismo del resultado final.

- Atención singular al desarrollo de iniciativas de carácter residencial con viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Estas directrices han quedado contextualizadas en los siguientes criterios de ordenación:

- **Integración en el modelo elegido por el Nuevo Plan General de ámbitos residenciales con un alto nivel de desarrollo urbanístico reglado llevado a cabo, como el SUO-T-RES-01 BUENAVISTA, permitiéndose así la colmatación de el vacío urbano sobre el que se dispone, en pleno núcleo principal urbano del municipio de Vejer de la Frontera.**

La tramitación de este sector tiene un elevado nivel de desarrollo, contando en la actualidad con el Proyecto de Reparcelación aprobado, pendiente pues, tan sólo, de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto de Urbanización y posterior fase de construcción de la edificación.

- **" Apuesta por nuevos territorios de colonización, que en el caso particular del Núcleo Principal de Vejer, tienen la condición supletoria de presentarse como únicos, como ámbito evidente y lógico para el crecimiento natural de dicho núcleo, debido entre otras cosas a la singular condición orográfica que presenta el soporte territorial sobre el que se establece. Este ámbito, situado al sur del núcleo, es el que presenta un relieve acorde con un desarrollo urbanístico sostenible y sensible con el empaque y fuerza del entorno presente en este territorio.**

El nuevo crecimiento sur del núcleo principal queda representado por el desarrollo de dos sectores de suelo urbanizable:

### SUS-RES-01. LA BODEGA

En este ámbito se apuesta por un desarrollo que cumpla una doble finalidad: la puesta en marcha de un contenido urbanístico funcional, diverso y atractivo, necesario para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida y otros usos (como los terciarios y dotacionales) que requiere el municipio de Vejer, y por otro lado poder ofrecer una nueva fachada urbana sur del núcleo principal urbano, mucho más rica y estética, que se integre en el paisaje y resuelva este borde urbano, que cuenta en la actualidad con discontinuidades y disfuncionalidades en el tejido urbano, que son resueltas con la sectorización y puesta en carga del ámbito. Se integra en esta ordenación el Campo de Fútbol

municipal haciendo de esta instalación un elemento más integrado en el núcleo principal, dotando al mismo de una mayor funcionalidad. Este sector contribuirá además a la resolución de los problemas de accesibilidad y conexión que presenta el núcleo principal con la ejecución de la nueva Ronda Sur C-IB-VU-03, elemento llamado no solo a conectar los nuevos desarrollos de este entorno sino también y más importante a facilitar la accesibilidad y movilidad del núcleo al contribuir a la posibilidad de generar bucles de entrada y salida al núcleo desde la carretera CA-5203 permitiendo así una dinámica más fluida de acceso y salida al municipio.

### SUS-RES-02. EL VALLE

Este ámbito es presentado por el modelo previsto por el Nuevo Plan con un papel similar al sector colindante anteriormente descrito, el SUS-RES-01 LA BODEGA, por cuanto parte como la gran apuesta del modelo del crecimiento natural del municipio, volcado hacia el sur del núcleo. En este caso y como su propio nombre evidencia, la condición orográfica del propio soporte en el que se dispone aconsejan la puesta en carga de este sector, que viene a completar el desarrollo de la cara suroeste del núcleo principal.

## B. SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL INDUSTRIAL.

Los criterios empleados en el Plan para determinar las áreas de crecimiento urbano con uso característico o global Industrial son:

- Implantación de las piezas de actividad en el sistema viario de caracterización territorial con diversificación de accesos, y con vocación de acoger nuevas tipologías de espacios para la producción.
- Posibilidad de insertar áreas de actividades económicas sofisticadas, especialmente relacionadas con nuevas tecnologías, investigación y actividades artísticas o culturales.
- Introducir la calidad ambiental en la concepción y diseño de los elementos pertenecientes a los sistemas de espacios públicos (zonas verdes y viarios).

En aplicación de estos criterios, los escenarios territoriales identificados en el presente Plan destinados a acoger las necesidades de crecimiento Industrial, son:

- **Nuevas localizaciones de áreas de actividades económicas.**

SUS-IND-01. LA PISTA

Se trata esta de una clara apuesta municipal por la dotación de un nuevo contenedor de actividades industriales, empresariales, logísticas, de servicios avanzados, terciarios y/o comerciales que tenga como referencia el núcleo de Vejer, pero que sirva también como agente dinamizador del ámbito comarcal, para lo cual se implanta sobre un ámbito que cuenta con una localización caracterizada por disponer de la mayor parte de los condicionantes y requerimientos para el óptimo desarrollo de este tipo de espacios. Con una dimensión superficial conveniente, y una óptima accesibilidad, (derivada de su proximidad al enlace/conexión con la Variante de la A-48 y con conexión a la A-2230), se dispone sobre un soporte territorial caracterizado por sus escasos valores ambientales y naturales, que presenta un relieve poco accidentado, exento de riesgos de erosión o inundación; características, por otra parte, poco frecuentes en el entorno territorial, caracterizado por la presencia de un sustrato natural y ambiental muy valioso, con una orografía singularmente accidentada y normalmente surcada por vaguadas de cursos fluviales con riesgos ciertos de inundación que incompatibilizan un desarrollo de estas características.

**C. SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL TURÍSTICO**

Los criterios presentes en el Nuevo Plan General respecto a la formalización de las demandas y las sinergias para el establecimiento de actividades y usos turísticos, son:

- **Asunción del modelo urbanístico-territorial de desarrollos previstos en el planeamiento que se revisa:**

SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA

Se trata de un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado situado en el borde litoral del municipio, en el extremo septentrional del ámbito de El Palmar. El grado de desarrollo y tramitación urbanística de la pieza originan la inserción de la misma en el nuevo modelo previsto, incluyéndose, además, el contenido urbanístico que deriva del Plan Parcial aprobado en sesión plenaria de 10 de Mayo de 2007, al punto 10.1 del orden del día (considerándose asimismo

las determinaciones acordadas por dicho órgano mediante acuerdo adoptado en sesión de fecha 01/02/2010, la punto 2) y que acordó aprobar definitivamente dicho Plan Parcial (BOP de Cádiz, nº 174, de 10 de septiembre de 2010). El Proyecto de Urbanización de este sector deberá considerar que parte del mismo presenta una afección por inundabilidad para un período de retorno de 500 años, derivado del paso del cauce del arroyo de Conilete, como acredita el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda, efectuado por la administración autonómica.

- **Integración en el modelo de ordenación urbanístico-territorial del Nuevo Plan de la localización de un Área de Oportunidad para la Dinamización Turística prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda:**

SUS-TUR-01 MONTENMEDIO y SUS-TUR-02. MONTENMEDIO

Se trata de dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, de uso global Turístico, que asumen las directrices establecidas para el Área de Oportunidad Montenmedio por el POT de La Janda, y materializa los criterios de actuación de la misma establecidos en el citado plan supramunicipal, y que son los siguientes:

- *El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, hípico y campo de golf)*
- *La ordenación de la zona deberá conformar un conjunto integrado del suelo clasificado por las normas subsidiarias de Vejer de la Frontera SAU-4. SICALEC con los nuevos suelos situados al este del mismo.*
- *El número máximo de viviendas será de 800 y en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a las 2000.*
- *La propuesta de ordenación no podrá afectar al LIC colindante al ámbito territorial de la actuación, procurándose además que los espacios libres y/o los terrenos destinados al campo de golf sean adyacentes al mencionado LIC.*
- *En la zona de valor paisajístico sólo se permitirán los sistemas de espacios libres*

- *No se considera compatible la gran superficie minorista.*

Esta Área de Oportunidad se propone por la planificación supramunicipal sobre un ámbito que afecta a dos municipios: el propio municipio de Vejer y el municipio de Barbate.

La opción del Nuevo Plan General es incorporar los contenidos de esta Área de Oportunidad de Dinamización Turística (proporcional a la presencia que esta pieza en el municipio de Vejer) en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado proveniente del planeamiento general que se revisa: SAU-4. SICALEC, secuenciando además la propuesta (al establecerse su desarrollo por medio de dos sectores de suelo urbanizable), acorde con la singularidad y entidad de la actuación. De este modo la incorporación de esta determinación del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda se realiza sin necesidad de incorporar nuevos suelos urbanizables (reduciéndose además la superficie originalmente clasificada en el planeamiento que se revisa. Además, se consigue incorporar, también, los criterios de actuación establecidos por el plan subregional, al operar esta pieza de manera conjunta con el campo de golf situado al Este de la misma, articulándose la unión y ordenación conjunta de ambos elementos a través de un espacio caracterizado por una gran masa forestal, que el propio plan subregional identifica como zona de interés por valores paisajísticos y que el Nuevo Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y en la que en la actualidad vienen desarrollándose actividades culturales y medioambientales, destacando en este sentido la localización del Museo de Arte Contemporáneo de Montenmedio.

#### D. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

En el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y remitidos a planeamiento de desarrollo propuestos por el Nuevo Plan General se establecen 7 Áreas de Reparto, integradas por los sectores, que quedan así igualmente incluidos en las respectivas Áreas de Reparto.

El criterio general seguido a la hora de proceder a la delimitación de las Áreas de Reparto en el suelo urbanizable sectorizado ha sido:

- Primero.- Diferenciar áreas de reparto en función del uso global, en especial aquellos que tienen una caracterización específica o singular. Así en materia de usos globales, los bloques de actividades económicas y los usos globales residenciales. No obstante, el uso logístico representa una singularidad que debe tenerse presente.
- Segundo.- Establecer áreas de reparto por ámbitos territoriales en posiciones similares y configuración tipomorfológica análogas (coincidentes en este caso con sectores de suelo urbanizable independientes)

En definitiva, las Áreas de Reparto quedan constituidas por cada uno de los sectores que se plantean en el presente Plan General.. De esta forma se trata de asimilar la delimitación de áreas de reparto con la identificación de áreas futuras de ciudad de caracterización morfotipológica homogénea.

Al establecerse unos coeficientes de ponderación de uso y tipologías universales, y al tiempo asegurarse de que entre cada Área de Reparto no se producen diferencias superiores al 10% entre sus respectivos Aprovechamientos Medios se asegura el principio básico de solidaridad interterritorial de las decisiones del Nuevo Plan.

Los coeficientes de homogeneización utilizados son los siguientes:

- Usos Residenciales de vivienda libre en sectores con uso global residencial: 1,00
- Usos Residenciales de vivienda protegida en sectores de uso global residencial: 0,7

- Usos Terciarios de proximidad compatibles en sectores con uso global residencial: 0,9
- Usos Hoteleros y Apartamento Turístico: 0,75
- Usos de Industria, Logística y Almacenamiento: 0,65

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbanizable sectorizado se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización correspondiente. Al sumatorio de aprovechamientos resultantes se aplicará el coeficiente de localización determinando así el aprovechamiento objetivo total del ámbito.

En aplicación de estos criterios las Áreas de Reparto delimitadas en el presente Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores, y el aprovechamiento de cada una de ellas son:

ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-01, BUENAVISTA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUO-T-RES-01	BUENAVISTA	(*)
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-02, LA BODEGA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-RES-01	LA BODEGA	0,4175
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-03, EL VALLE		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-RES-02	EL VALLE	0,4176
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-04 LA PISTA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-IN-01	LA PISTA	0,3625
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-05 MONTENMEDIO		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-TUR-01	MONTENMEDIO	0,1319
SUS-TUR-02	MONTENMEDIO	0,1319
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-06 MALCUCAÑA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUO-T-TUR-01	MALCUCAÑA	(*)

(\*) Se reconoce y asume la determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio, del planeamiento que se revisa, todo ello a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de éste y que será de aplicación al ámbito del suelo urbanizable ordenado en proceso de transformación urbanística SUO-T-RES-01 BUENAVISTA y SUO-T-TUR-01 MALCUCAÑA.

#### 4.3.2. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se trata de la reserva de suelo que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Nuevo Plan, en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas de suelo que puedan presentarse en posteriormente a los años programados.

Son los siguientes ámbitos:

##### • SUNS-01. EL PALMAR

Se trata este de un ámbito que, estando clasificado como Suelo Urbanizable por el planeamiento que se revisa, no ha tenido ningún tipo de desarrollo desde que se aprobara inicialmente por pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de Marzo de 2009. La complejidad y singularidad del ámbito aconsejan el cambio de categorización, así como un reajuste en la delimitación del mismo que permita una nueva aproximación a la normalización e integración urbano-ambiental de este entorno.

##### • SUNS-02. LA CHANCA

Este ámbito responde a la estrategia de regularización de áreas suburbanizadas con incidencia territorial establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, limitándose el Nuevo Plan General a proceder a un ajuste en cuanto a la delimitación de la misma atendiendo al propio soporte jurídico de la misma, esto es, atendiendo a límites catastrales; y también al soporte natural, esto es, teniendo en cuenta la presencia de zonas de riesgo cierto de inundación en el extremo sur de la misma, motivadas por el cauce del arroyo de San Ambrosio.

- SUNS-03. TRAFALGAR GOLF. Ámbito que se incorpora como consecuencia del acto presunto de declaración de proyecto de interés turístico (estimada por silencio positivo), en aplicación el artículo 27 del Decreto 43/2008 de, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. La declaración de proyecto de interés turístico fue declarada lesiva para el interés público mediante Orden de 22 de junio de 2015 del Consejero de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía. En septiembre de 2015 se presentó recurso de lesividad frente al referido acto presunto, si bien el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, a través de la

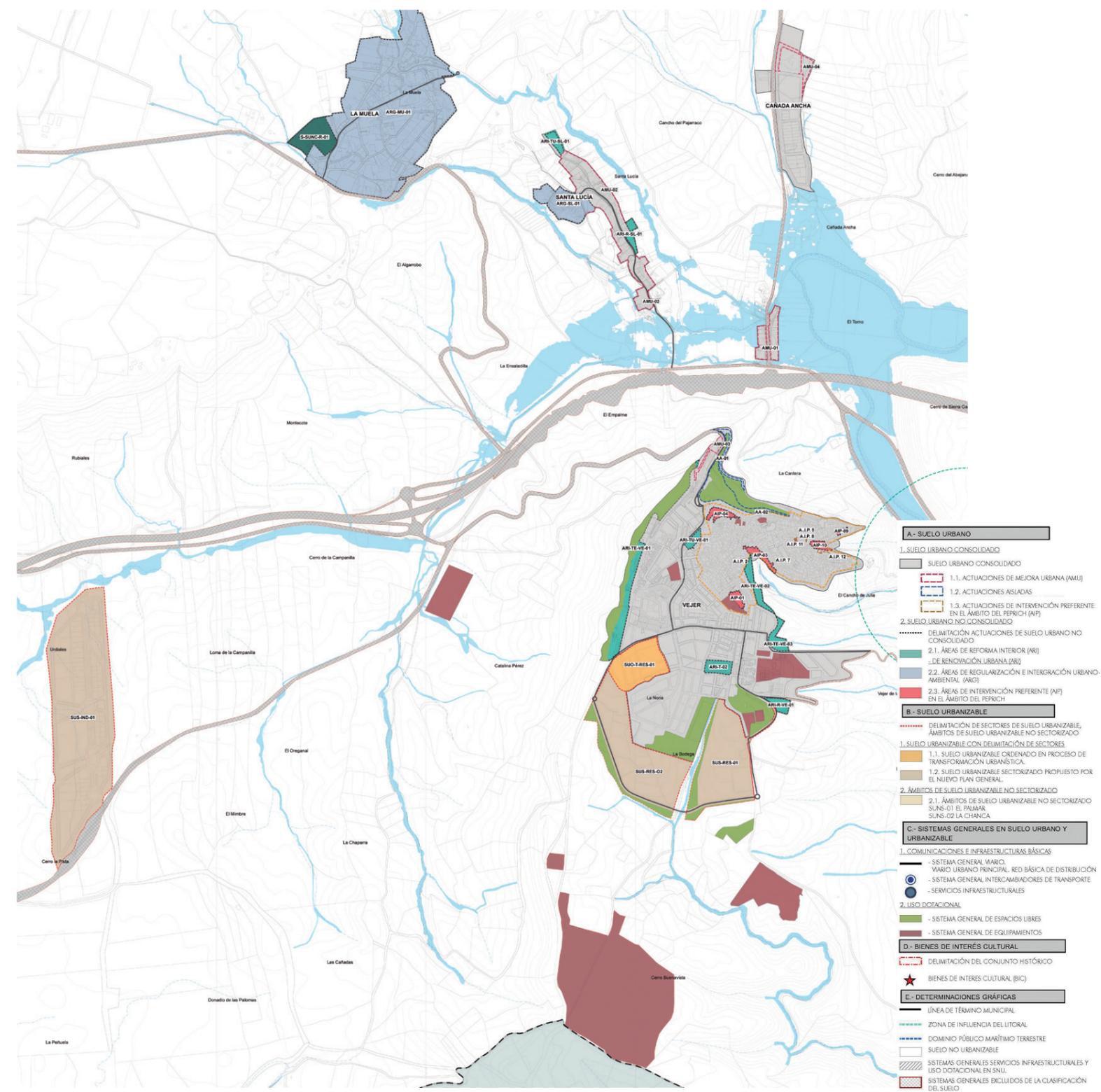
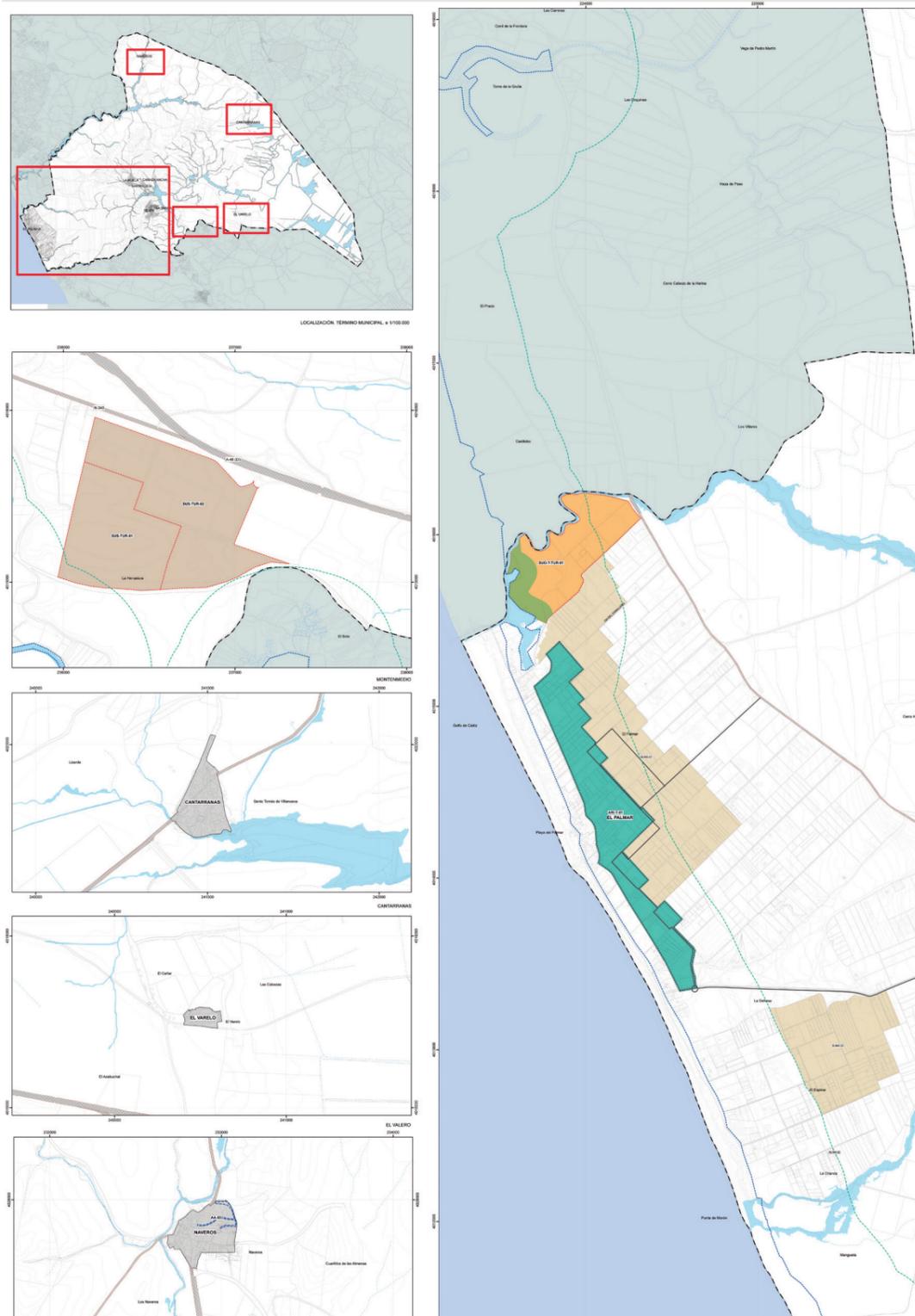


*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

PLANOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

Sala de lo Contencioso-Administrativo dictó sentencia el 27 de julio de 2017 por la que se declaraba la inadmisibilidad del recurso de lesividad formulado contra el acto presunto de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía por el que se concedía al campo de golf denominado "Trafalgar Golf" la declaración de campo de golf de interés turístico. Por tanto, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 43/2008, este Plan General debe incorporarlo de alguna forma a sus propuestas, entendiéndose que su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado es la que mejor se acomoda a las características singulares de este proyecto.

En cualquier caso, el Suelo Urbanizable No Sectorizado precisa de otra decisión administrativa complementaria a la establecida en el Nuevo Plan General que autorice su efectiva incorporación y concrete los contenidos de su desarrollo urbanístico. Esa otra decisión complementaria se realiza mediante la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto se produce esa efectiva incorporación mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización, el régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado es idéntico al del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El Nuevo Plan establece que la delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en el interior de las zonas del Suelo Urbanizable No Sectorizado, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Nuevo Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de Suelo Urbanizable No Sectorizado, entre éstos y el Suelo Urbano o el Suelo Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

Se consideran prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado más próximos al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Suelo Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

Las exigencias mínimas de planeamiento que deberá respetar el Plan de Sectorización son las especificadas en el Título III y el Capítulo II del Título XII de las Normas del presente Plan General, para este tipo de instrumento de planeamiento y para cada ámbito en los planos de ordenación que forman parte integrante del presente Plan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

## 4.4.

### EL SUELO URBANO. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General propone una clasificación de Suelo Urbano de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el marco de las situaciones básicas que establece legislación estatal.

La LOUA parte en principio, del carácter reglado del suelo urbano ("*Integran el suelo urbano...*"), pero ésta configuración reglada es inmediatamente matizada a continuación: sólo es suelo urbano aquel terreno que el Plan así lo clasifique como tal (... *los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo*); el suelo urbano es creación del Plan, por tanto, aun cuando el Plan esté obligado a clasificar unos terrenos como urbano, jurídicamente no existirá tal suelo urbano hasta que el Plan así lo clasifique, por ser el único instrumento con fuerza legitimadora para establecer las clasificaciones de suelo.

La LOUA establece tres supuestos de hechos diferenciados que se conectan con los tres criterios clásicos formulados en nuestro Derecho Urbanístico histórico para reconocer el carácter de suelo urbano (en cuenta a clase, no en cuenta a categoría) a terrenos ya transformados o en curso de ello:

- 1º El criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima
- 2º El criterio de consolidación por la edificación.
- 3º El criterio de ejecución de planeamiento anterior.

Estos criterios se aplican de forma autónoma sin requerir concurrencia, de forma que es suficiente que se aprecie uno cualquiera de ellos para que se reconozca a un terreno su pertenencia a la clase de Suelo Urbano.

En aplicación del artículo 45.1 de la LOUA, constituyen el Suelo Urbano del Nuevo Plan General aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, que expresamente se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Nuevo Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir. En definitiva para el reconocimiento como clase de suelo urbano a unos terrenos apelando a este primer supuesto (que responde al criterio clásico de consolidación de la urbanización) se precisa a su vez de la concurrencia necesaria de dos requisitos:
  - a. La presencia de unos terrenos dotados de una urbanización básica integrada como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua y de saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión con las características adecuadas y proporcionadas.
  - b. Su pertenencia actual o integración futura a un núcleo de población. Esta capacidad de inserción en un entramado urbanístico existente puede ser actual o futura, generada por la ejecución de las previsiones establecidas en el propio Plan.
2. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios urbanísticos básicos antes citados, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

en el apartado anterior. En todo caso es el Plan el que determina, según la ordenación que proponga, los espacios aptos para edificar en un ámbito territorial preciso. Pero no basta con la presencia de ese porcentaje de consolidación por la edificación de las dos terceras partes de los espacios aptos para ello, sino que además se ha analizado su capacidad de integración en la malla urbana, es decir su conexión con la estructura urbana y su capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos.

3. Por último se reconocen como suelos con la clasificación de urbano, aquellos terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento anterior.

Por último, la apelación a los criterios expuestos en el apartado b) únicamente se realiza en aquellos casos que presentan, no sólo ya un alto grado de consolidación de la edificación, sino además cuenta con unos niveles de urbanización difícilmente justificables en otra clase de suelo y que se presenta como una realidad urbana con signos de irreversibilidad.

En este sentido el Nuevo Plan General ha reconocido como perteneciente a la clase de suelo urbano (con independencia de su categorización) por el criterio de consolidación de la edificación (o en su caso, por el criterio de la urbanización) una serie de actuaciones urbanísticas irregulares realizadas en los últimos años en contradicción con el planeamiento general vigente. En cualquier caso este reconocimiento se realiza siempre vinculado al objetivo de la "normalización" entendida como aquellas situaciones que resulten conformes con el nuevo modelo de ordenación urbana-territorial adoptado y en el que la mejora de la ciudad existente se presenta como un objetivo irrenunciable. Y es que como luego se dirá, la simple existencia de una realidad edificada o urbanizada cuando la misma se apoya en actuaciones ilegales no es causa suficiente para el reconocimiento de la clase de suelo urbano.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano, por reunir algunas de las circunstancias expresadas anteriormente se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.  
b. Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano de Vejer de la Frontera tiene una extensión superficial de 230,47 hectáreas, de las que 97,04 hectáreas pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, de esta superficie 41,71 hectáreas corresponden a actuaciones en proceso de transformación urbanística y 40 hectáreas a actuaciones de regularización o integración urbano-ambiental. El Suelo Urbano de Vejer, consolidado y no consolidado, supone un 1 % de la superficie del término municipal.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas del suelo urbano a los efectos del artículo 10.1.A.d) en lo concerniente al establecimiento de las determinaciones estructurales sobre uso global, edificabilidad global y nivel de densidad de cada zona y sector de suelo urbano no consolidado. Así como para la definición de la media dotacional de cada zona, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva:

ZONA EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	Edif. (m2/m2)	Densidad ( Viv/Ha)
ZONA 1. CASCO HISTÓRICO	RESIDENCIAL	1,10	100
ZONA 2. ENSANCHE	RESIDENCIAL	0,42	32
ZONA 3. MIRAMUNDO	RESIDENCIAL	0,60	46
ZONA 4. SAN MIGUEL	RESIDENCIAL	0,71	64
ZONA 5. BUENAVISTA	RESIDENCIAL	0,55	47
ZONA 6. AVENIDA ANDALUCÍA	RESIDENCIAL	1,30	94
ZONA 7. LA BARCA	TERCIARIO	0,40	10
ZONA 8. CAÑADA ANCHA	TERCIARIO	0,70	0
ZONA 9. AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA	INDUSTRIAL	0,70	0
ZONA 10. SANTA LUCÍA	RESIDENCIAL	0,43	10
ZONA 11. LOS NAVEROS	RESIDENCIAL	0,43	10
ZONA 12. CANTARRANAS	RESIDENCIAL	0,43	10
ZONA 13. EL VARELO	RESIDENCIAL	0,42	60
ZONA 14. LA MUELA	RESIDENCIAL	0,12	10
ZONA 15. EL COLEGIO	RESIDENCIAL	0,20	15
ZONA 16. EL PALMAR	RESIDENCIAL	0,15	10

- b. Calificación urbanística pormenorizada, en el Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado de ordenación completa. La calificación se integrada por:

- El uso urbanístico pormenorizado.
- Zona de Ordenanza de aplicación.

- c. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.

#### 4.4.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

El Nuevo Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.2.A de la LOUA, reconoce la categoría de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización a los terrenos que clasificados con la clase de Suelo Urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Este Nuevo Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

El régimen del Suelo Urbano Consolidado se explicita detalladamente en el artículo 10.2.2 de las Normas Urbanística. Significar aquí que en esta categoría de Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el Nuevo Plan en sus determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada completa, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante unas garantías. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieron- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Nuevo Plan establece.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

Para la ordenación del Suelo Urbano Consolidado, el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue aquellas área de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana. Son las denominadas Zonas y Subzonas de Ordenanza, y que son las siguientes:

- ZO-1. CONJUNTO HISTÓRICO. (ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO).
- ZO-2. EXTENSIÓN DE CASCO.
- ZO-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

- ZO-4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.
- ZO-5. NÚCLEOS PERIFÉRICOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
- ZO-6. POBLADO VARELO.
- ZO-7. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.
- ZO-8. ESTACIONES DE SERVICIOS.
- ZO-9. EL PALMAR (ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO).

Las condiciones particulares de cada una de las mismas se desarrollan en el Título XI de las Normas Urbanísticas del presente Plan.

Conviene señalar en este punto que Vejer de la Frontera cuenta con un **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH)**, aprobado definitivamente en sesión plenaria extraordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2008, documento que propone entre otras determinaciones una serie de Áreas de Intervención Prioritaria definidas en el artículo 1.5 de dicho plan como "ámbitos delimitados para la realización de actuaciones estratégicas para la revitalización del Conjunto Histórico, cuya efectiva ejecución en un plazo determinado se pretende garantizar. Consisten en una serie de actuaciones sistemáticas o. en su caso, de actuaciones asistemáticas pero ordenadas de modo integral y coordinadas entre sí para asegurar su correcta integración urbana y la potenciación de las sinergias que provocan."

El PEPRICH propone un total de 12 actuaciones de intervención prioritaria y dispone en su artículo 9.4. que "Las parcelas incluidas en las Áreas de Intervención Prioritaria AIP2; AIP 5; AIP 7; AIP 8, AIP 11 y AIP 12 así como el resto de las incluidas en la delimitación del Conjunto Histórico tienen la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización."

El presente Plan asume de forma íntegra la ordenación del Plan Especial y por ende el contenido de las Áreas de Intervención Prioritaria (A.I.P.) que en el mismo se establecen, dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, el Nuevo Plan integra en su modelo de ordenación todas ellas, las siguientes:

- A.I.P. 2. Plaza de la Paz.

Actuación destinada a la transformación de naves de almacenamiento en una intervención para usos hoteleros y turísticos. Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle para la definición del volumen arquitectónico de la pieza situada sobre la parcela que conforma la actuación, de unos 396 m.

- A.I.P. 5. Plaza de España- Juzgado.

Actuación que desarrolla la obtención mediante una actuación asistemática de la planta baja del edificio hotelero en el que quedan integradas las dependencias actuales del juzgado.

- A.I.P. 7. Equipamiento en Calle del Castillo.

Actuación que pretende aumentar las dotaciones en el entorno del Conjunto Histórico, ámbito deficitario en este aspecto.

- A.I.P. 8. Equipamiento en Plaza España.

Actuación que pretende aumentar las dotaciones en el entorno del Conjunto Histórico, ámbito deficitario en este aspecto. La actuación además deberá establecer la posibilidad de instalación de un mirador, aprovechando la ubicación con la que cuenta.

- A.I.P. 11. Plaza España-Calle Cuartel Bajo.

Actuación destinada a la transformación de las dos parcelas sobre las que se propone en la ampliación natural del Ayuntamiento.

- A.I.P. 12. Plaza Cuesta de la Barca II.

Actuación implantada sobre terrenos de propiedad municipal destinada a la resolución del encuentro de las traseras de la Calle de Arrieros con la Cuesta de la Barca, a través de una pieza arquitectónica en la que se pueda desarrollar una oferta alojativa así como dotacional que complementa los usos previstos.

En el Suelo Urbano Consolidado, fuera del ámbito del Conjunto Histórico, se identifican también una serie de actuaciones urbanizadoras: las denominadas **Actuaciones Aisladas** y las denominadas **Actuaciones de Mejora Urbana**.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

- **Son Actuaciones Aisladas (AA)** aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Son las siguientes:

AA-01. AVENIDA DE LOS REMEDIOS-CALLE DEL RETIRO.

Actuación destinada a la creación de una calle de conexión entre las Avenidas de Los Remedios y la Calle del Retiro. El proyecto se encuentra en fase de Estudio Preliminar. En dicho estudio, se establece como objeto de la actuación la definición del trazado de una calle que mejore la accesibilidad al centro histórico de Vejer, siguiendo el criterio establecido por la corporación municipal de unir los dos accesos de Vejer ubicados en el noreste de la población.

AA-02. INTERCAMBIADOR LA CUESTA.

Se trata de una actuación enmarcada dentro de la estrategia de movilidad urbana sostenible del Nuevo Plan, y dentro de los objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible por cuanto contribuirá a la conformación de una pieza en la que se establecerá una reserva de aparcamiento público así como un elemento de intercambio modal de transporte situado en una posición estratégica como punto de entrada-salida del núcleo principal.

AA-03. CAÑADA ANCHA.

Actuación destinada a la mejora de la conexión y accesibilidad del Polígono de Cañada Ancha con la A-396 en su extremo occidental.

AA-04. NAVEROS.

Actuación destinada a la simple apertura de viarios que mejoren y faciliten la accesibilidad en el extremo nororiental del núcleo, propiciando a su vez la mejora de la cualificación del espacio en su parte más septentrional.

- **Son Actuaciones de Mejora Urbana (AMU)** las que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. En las áreas que se identifican como actuación de mejora urbana (AMU) será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios. Son las siguientes:

AMU-01. CAÑADA ANCHA.

Se trata esta de una operación de mejora de la urbanización de este ámbito, de unas 2 hectáreas, situado en el entronque de la A-396 con la N-340 y que presenta grandes carencias infraestructurales referidas en su mayor parte a la urbanización pero también a la funcionalidad urbana del ámbito que se ve invadido y coartado por la fuerte presencia del automóvil derivada de su condición de "enlace" o punto de conexión entre estas dos carreteras.

AMU-02. SANTA LUCÍA.

Se trata esta de una operación de mejora de la urbanización del Núcleo de Santa Lucía, vinculada al tratamiento de los espacios libres anexos a la Calle principal Santa Lucía y relacionada con la articulación de las escorrentías presentes en este entorno y la integración e implantación de modos de movilidad sostenible y no motorizados en el propio eje. Comprende una superficie de una hectárea aproximadamente.

AMU-03. LA CRUZ.

Se trata esta de una operación reurbanización y consolidación de las determinaciones de ordenación planteadas por la Modificación nº 7 C/ Cruz de Conil, calificación de parte de la calle de viario aprobada definitivamente el 14 de mayo de 2005 y que plantea la puesta en carga de 46 nuevas viviendas protegidas (la modificación plantea sobre unos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado el cambio de calificación de una parte de los mismos un total de 343 m<sup>2</sup>, de viario a uso pormenorizado residencial con destino a la implantación íntegra de vivienda protegida). Si bien los terrenos cuentan con ordenación pormenorizada establecida, la urbanización del viario se encuentra aún por rematar, así como

los espacios libres de articulación, actuación por la que quedan integrados en la presente área de mejora. La superficie de la actuación supone unos 4.000 m<sup>2</sup>.

AMU-04. CAÑADA ANCHA

Actuación para la reurbanización de la zona norte del Polígono Industrial Cañada Ancha, en torno a la parcela de la Estación de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos, cuya finalidad reviste en la mejora de la permeabilidad urbana y la dotación de este ámbito. Supone una hectárea de superficie aproximadamente.



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

#### 4.4.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B de la LOUA, para el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Nuevo Plan adscribe a la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1º Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
  - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos. Sería el caso de los ámbitos que se reconocen como sectores de ordenación en suelo urbano no consolidado.
  - b. No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - c. Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos.
  - d. Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana.
- 2º Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

De una interpretación sistemática de la LOUA, pueden diferenciarse diversas tipologías de actuaciones que pueden merecer la consideración de suelo urbano no consolidado. De acuerdo a ello, el Nuevo Plan General delimita los perímetros del suelo urbano no consolidado, diferenciando las siguientes tipologías:

1. Áreas de intervención Prioritaria establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer, consistentes en una serie de actuaciones en su mayor parte asistemáticas (excepto una) pero en su conjunto ordenadas de modo integral y coordinadas entre sí para asegurar su correcta integración urbana y la potenciación de las sinergias que provocan. El Plan General reconoce y asume las determinaciones urbanísticas establecidas para estos ámbitos en el propio Plan de Protección y Reforma del Conjunto Histórico de Vejer.

A los efectos del Plan Especial, las parcelas incluidas en las denominadas Áreas de Intervención Prioritaria (AIP), pueden encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: o localizada en ámbito de Unidad de Ejecución delimitada por el propio Plan Especial (la AIP-1 Calle Santiago), o bien, actuaciones aisladas, ya sea con usos privativos o con usos dotacionales públicos. Son las siguientes:

##### A.I.P. 1. Calle Santiago (Unidad de Ejecución 1).

El Plan Especial plantea una operación contundente capaz de colonizar este lugar e integrarlo definitivamente en el tejido urbano, operación destinada al uso hospedaje (hotelero, turístico), actividad que no sólo contribuye a la dinamización de la economía local sino a la revitalización del propio Conjunto. Cuenta con una superficie de 3.253 m2.

##### A.I.P. 3. Plaza de la Paz II.

Esta actuación plantea la conformación de un espacio público junto con el establecimiento de una oferta de aparcamiento, así como la implantación de usos hoteleros y turísticos. La instrumentación urbanística del área queda a su vez integrada por la conformación de varias actuaciones aisladas incluidas en la misma, de las cuales algunas de las propuestas por el propio Plan Especial ya han sido desarrolladas como es el caso de la AA-5 destinada a la puesta en carga de una oferta importante de aparcamiento público. Su superficie es de 5.442 m2

##### A.I.P. 4. Calle Levante.

Esta operación queda enmarcada en la estrategia de integración de espacios que aun conteniendo un gran valor simbólico, escénico y paisajístico ya sea por su mero contenido ambiental y natural, no han sido tenidos en cuenta a la hora de situarse en la escena urbana, debiendo ser integrados en la estructura urbana, con un nivel mínimo de intervención dada la singular caracterización natural de los terrenos como ya ha sido comentado pero también su orografía. Cuenta con una

superficie total de 4.668 m2.

##### A.I.P. 9. Calle Merced.

Esta operación pretende la transformación del equipamiento actual infraurbanizado en un espacio libre público más acorde para la estancia y el recreo así como la formalización del espacio habitable anexo. Su superficie es de 1.149 m2.

##### A.I.P. 10. Plaza Cuesta de la Barca I.

Actuación que pretende la configuración de una nueva plaza pública en lo que hasta ahora ha sido un espacio residual destinado a aparcamiento en superficie y complementariamente la mejora de la dotación de aparcamientos bajo rasante como la obtención de un nuevo equipamiento de servicios públicos. Propone una superficie total de 2.922 m2.

2. Sector de suelo urbano no consolidado, con ordenación diferida

Actuación sobre un vacío relevante de ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo.

Se trata esta de una operación que recoge la propuesta desarrollada por una modificación de plan actualmente en tramitación y que ha propiciado una cesión de equipamiento anticipada para el desarrollo de una oferta dotacional educativa. El nuevo plan asume, básicamente esta propuesta y se limita pues a integrar las determinaciones de ordenación preceptivas de intervención en el ámbito ajustando la delimitación y la ordenación de la traza urbana a la realidad preexistente y a su integración funcional en el área de regularización que se establece para todo el núcleo de La Muela.

El contenido urbanístico del conjunto de estas actuaciones es el siguiente:

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD AD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist.	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF VPO
S-SUN-R-01 EL COLEGIO	RESIDENCIAL	25.499	0,35	8.925	21,17	54	1	24	7.775	1.150	2.333



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

**Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana, con ordenación pormenorizada diferida:**

ARI-TE-VE-01. MIRAMUNDO.

Operación de fachadización del borde oeste del núcleo principal que resuelve la transición urbano-rural y paisajística en este entorno. Permite además la viabilidad en la gestión urbanística de este suelo que ya estaba incluido en unidad de ejecución en el planeamiento que se revisa si bien no contaba con una programación ni mecanismo redistributivo de beneficios y cargas, hecho que conducía a la imposibilidad de su desarrollo. Incluye entre sus determinaciones la posibilidad de establecer una dinamización y puesta en valor del Molino de Viento que queda insertado en la delimitación de la misma.

**Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana,** todas ellas con ordenación pormenorizada completamente establecida por el presente Plan General. Son las siguientes:

**En el núcleo principal de Vejer:**

ARI-R-VE-01. SAN MIGUEL

Se trata de una operación de borde urbano, sellado y fachadización en el extremo este del núcleo principal y que resuelve el contacto de este ámbito con la carretera hacia Barbate y la conexión con el desarrollo sur del núcleo principal permitiendo a su vez la regularización de las edificaciones incluidas en la delimitación de la misma.

ARI-TU-VE-01. AVENIDA ANDALUCIA.

Actuación que viene a implementar las directrices de ordenación de la unidad de ejecución prevista en este entorno por el planeamiento que se revisa que, ante la ausencia de tramitación de la misma, propone ajustes en su delimitación y ordenación que faciliten el desarrollo y gestión de la misma, introduciendo usos turísticos e integrando el uso residencial ya materializado.

ARI-TE-VE-02 MIRALLES.

Operación de fachadización del borde oeste del núcleo principal que resuelve la transición urbano-rural y paisajística en este entorno y que permite además la conexión viaria entre la barriada de San Miguel y el Conjunto Histórico a través de la conexión de las Calles Don Quijote y Miralles. Contribuirá además a la implementación de una oferta de residencia y servicios terciarios en este punto, uso este último dinamizador y contribuyente a nuevas funcionalidades urbanas.

ARI-TE-VE-03. DON QUIJOTE.

Operación de fachadización del borde oeste del núcleo principal que resuelve la transición urbano-rural y paisajística en este entorno y que permite además la conexión viaria entre la barriada de San Miguel y el Conjunto Histórico a través de la conexión de las Calles Don Quijote y Miralles. Contribuirá además a la implementación de una oferta de servicios terciarios en este punto, que contribuirá a la dinamización y contribuyente a nuevas funcionalidades urbanas así como a la implantación de un intercambiador modal de primer orden que funcione a modo de elemento disuasorio de tráfico motorizado en el interior del Conjunto Histórico en su acceso desde el borde este del núcleo.

**En el núcleo de Santa Lucía:**

ARI-R-SL-01. SANTA LUCIA.

Se trata de una intervención que persigue la generación de una reserva para dotación de equipamiento, uso prácticamente inexistente en este ámbito, así como la integración y normalización de edificaciones construidas en el borde del núcleo.

ARI-TU-SL-01. LAS PEÑAS

Actuación dirigida a la implementación de una pequeña oferta turística que responda a las demandas que en torno a estas actividades giran en el núcleo de Santa Lucía desde la intervención conservadora con los valores ambientales, naturales y paisajísticos de este lugar.

El contenido urbanístico del conjunto de estas actuaciones es el siguiente:

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF VPO
ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL	RESIDENCIAL	5.611	0,18	1.000	3,6	2	2	0	501	499	0
ARI-TU-VE-01 AVENIDA ANDALUCIA	TURISTICO	3.411	1,16	3.950	3	1	1	0	332	0	0
ARI-TE-VE-01 MIRAMUNDO	TERCIARIO	56.037	0,26	14.851	12,5	70	12	45	7.254	7.597	3.990
ARI-TE-VE-02 MIRALLES	TERCIARIO	9.036	0,44	3.989	13,3	12	0	5	1.136	2.853	455
ARI-TE-VE-03 DON QUIJOTE	TERCIARIO	7.831	0,50	3.928		0	0	0	0	3.628	0
ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA	RESIDENCIAL	5.022	0,25	1.249	9,96	5	3	0	1.249		0
ARI-TU-SL-01 LAS PEÑAS	TURISTICO	5.280	0,22	1.157		0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>92.228</b>		<b>30.124</b>		<b>90</b>	<b>18</b>	<b>50</b>	<b>10.472</b>	<b>14.577</b>	<b>4.445</b>



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

3. **Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana en proceso de transformación urbanística.** Cuentan con ordenación pormenorizada previa que es asumida por el Nuevo Plan General, integrándolas en el nuevo modelo de ordenación urbanístico-territorial previsto. Son las siguientes:

• **En el núcleo de El Palmar:**

ARI-T-01. PERI EL PALMAR.

Esta área recoge las determinaciones de ordenación dispuestas en el PERI 1 EL PALMAR, aprobado de forma definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 15 de Febrero de 2006.

• **En el núcleo de Vejer:**

ARI-T-02. PLAZA CONSTITUCIÓN.

Este ámbito recoge las determinaciones de ordenación dispuestas en el estudio de detalle de la UE-C-2 Extensión Sur-Plaza de la Constitución, aprobado de forma definitiva por pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el 9 de Noviembre de 2006.

El contenido urbanístico del conjunto de estas actuaciones es el siguiente:

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF HOTELERA	EDIF VPO
ARI-T-01 PERI EL PALMAR	RESIDENCIAL	409.337	0,15	63.275	10	423	247	0	54.778	783	7.714	0
ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN	RESIDENCIAL	7.286	1,25	9.107	75	55	5		9.107			0
<b>TOTAL</b>		<b>416.623</b>		<b>72.382</b>		<b>478</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>63.885</b>	<b>783</b>	<b>7.714</b>	<b>0</b>

4. **Áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).**

Son ámbitos con alto grado de consolidación de la edificación en posición adecuada para su inserción en el nuevo modelo urbano-territorial propuesto por el Plan y que son objeto de actuaciones asistemáticas de integración urbana y mejora ambiental con la finalidad de lograr su normalización. Están todas ordenadas pormenorizadamente por el Plan General, y son las siguientes:

ARG-MU-01. LA MUELA.

Este ámbito recoge prácticamente las determinaciones y condicionantes de la ordenación establecidas en el ámbito del denominado PERI 2 "La Muela" del planeamiento que se revisa, documento que aunque fue aprobado de forma inicial en sesión plenaria del ayuntamiento celebrada el 23 de abril de 2010 nunca llegó a culminarse. Ahora se ordena pormenorizadamente, de un lado, reconociendo y proponiendo la regularización y normalización de edificaciones que quedaron fuera de dicho ámbito; y por otro lado, a la mejora de la ordenación, dirigida a facilitar la gestión del mismo, merced, entre otras cosas, a la reubicación de las cesiones de obligado cumplimiento localizadas ahora en posiciones más acordes y respetuosas con el parcelario preexistente. Su gestión se propone asistemática, mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

ARG-SL-01. EL MOLINO.

Actuación dirigida a la normalización e integración urbano-ambiental en el núcleo de Santa Lucía de una serie de edificaciones de uso residencial situadas en el extremo noroccidental del ámbito.

El contenido urbanístico del conjunto de estas actuaciones es el siguiente:

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF CONSTRUIDA	EDIF VPO
ARG-MU-01 LA MUELA	RESIDENCIAL	368.248	0,12	42.630	9,5	349	239	0	37.084	4.055	28.293	0
ARG-SL-01 EL MOLINO	RESIDENCIAL	31.398	0,10	3.234		24	15	0	3.234	0	1.875	0
<b>TOTAL</b>		<b>399.646</b>	<b>0</b>	<b>45.855</b>		<b>373</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>40.309</b>	<b>4.055</b>	<b>30.168</b>	<b>0</b>



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

#### 4.4.3. LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de Áreas de Reparto y delimitación de las mismas en el Suelo Urbano No Consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.

El criterio general establecido para la delimitación de Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado ha sido, en primer lugar diferenciar los tipos de intervención sobre el mismo, esto es, áreas de reforma interior, áreas de regularización, constituyendo además cada actuación una única e independiente área de reparto.

Respecto a los coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado, los criterios generales de atribución de coeficientes de uso y tipologías sí son similares, renunciándose a establecer coeficientes de localización en esta clase y categoría, porque esta circunstancia se tiene presente de manera más acertada por la valoración catastral, y representa una posición de partida ya implícita, y además, de establecerse un coeficiente de localización el mismo quedaría diluido ante la presencia de muchas y diversas Áreas de Reparto, muchas de ellas compuestas por un único ámbito de actuación.

Los coeficientes de homogeneización empleados son los siguientes:

- Residencial Libre Plurifamiliar manzana, bloque residencial: 1,00
- Residencial Libre Unifamiliar: 1,25
- Residencial Vivienda Protegida: 0,70
- Servicios terciarios: 0,90
- Hotelero, apartamento turístico: 1,00
- Industrial, Logística Y almacenamiento: 0,65
- Estación de servicio: 0,85
- Equipamiento privado: 0,50

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-03, SAN MIGUEL		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-R-VE-01	SAN MIGUEL	0,1916

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-04 AVENIDA ANDALUCIA		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-TU-VE-01	AVENIDA ANDALUCIA	0,8928

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-05 MIRAMUNDO		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-TE-VE-01	MIRAMUNDO	0,2372

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-06 MIRALLES		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-TE-VE-02	MIRALLES	0,3997

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-07 DON QUIJOTE		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-TE-VE-03	DON QUIJOTE	0,4496

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-08 SANTA LUCÍA		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-R-SL-01	SANTA LUCÍA	0,3108

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-12 LAS PEÑAS		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARI-TU-SL-01	LAS PEÑAS	0,1644

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-09 EL COLEGIO		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
S-SUNC-R-01 EL COLEGIO	EL COLEGIO	0,3806

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-10, LA MUELA		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARG-MU-01	LA MUELA	0,1584

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-11, EL MOLINO		
IDENT.	DENOMINACIÓN	IND. APROV.
		(UA/m2)
ARG-SL-01	EL MOLINO	0,1327

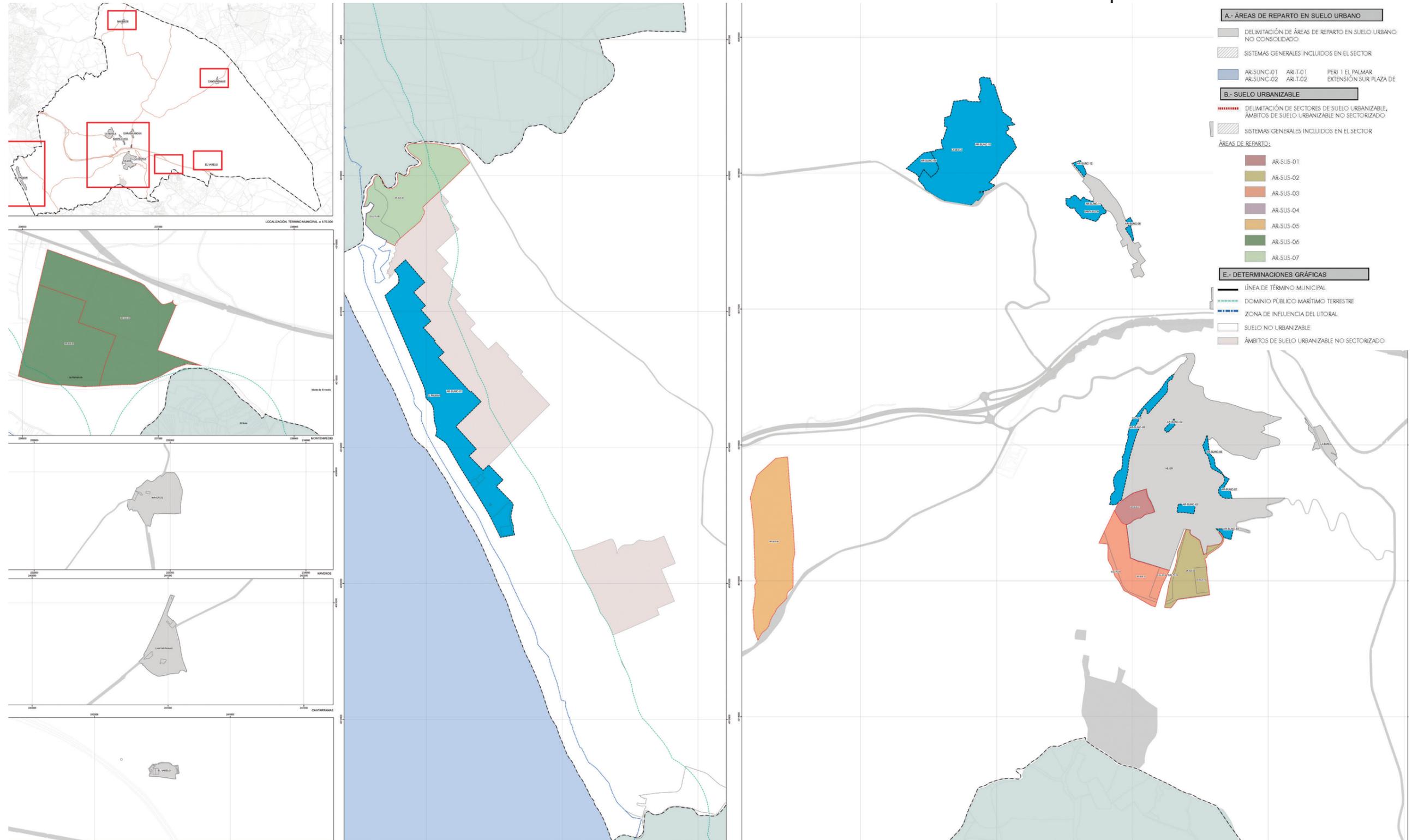


*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

PLANOS DE ORDENACIÓN. ÁREAS DE REPARTO.



## 4.5.

### DE LOS USOS Y LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Con el concepto de calificación de suelo se pretende indicar la asignación de usos e intensidad de los mismos en cada una de las clases de suelo. La calificación del suelo y de la edificación tendrá como objetivos:

- Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de población.
- Regular las relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- Determinar la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que el Nuevo Plan asigne.

Todos los terrenos del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo, vendrán calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en el Nuevo Plan. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos previstos en el Plan pueden ser globales y pormenorizados.

**Uso global o característico.** Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona territorial (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Los usos globales establecidos por el Nuevo Plan son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL (R)
- USO TERCIARIO (T)
- USO INDUSTRIAL (IN)

- USO TURÍSTICO (TU)
- USO DOTACIONAL (D)
- USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (C-IB)
- USO AGROPECUARIO (AG)

**Uso pormenorizado.** Es aquel destino ordinario que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos, en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

**Uso compatible.** Es aquel cuya implantación puede permitirse, complementaria o alternativamente al uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana. En el régimen de zonas de ordenanza del suelo urbano con ordenación pormenorizada, el uso compatible puede ser objeto de implantación ya sea con carácter complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las condiciones particulares la compatibilidad de los otros usos compatibles distintos del pormenorizado principal puede condicionarse a la necesaria presencia de éste en una determinada proporción.

En el presente Plan, la asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen.
- b. En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

- c. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- d. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

También se señalan en el Nuevo Plan aquellas actividades que se consideran incompatibles tanto con el modelo territorial, es decir, que quedan prohibidas en cualquier clase de suelo del término municipal, como con el medio urbano, es decir, que quedan prohibidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

#### 4.5.1. DEL USO RESIDENCIAL.

Es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Lógicamente, el uso global o característico Residencial sólo presenta un uso pormenorizado, el de vivienda, que a los efectos del Nuevo Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. En el Nuevo Plan se diferencia entre vivienda libre y vivienda protegida., considerada esta última como la que cumplan con lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen

A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la leyenda de la tipología correspondiente a la Zona o Subzona de Ordenanza de uso característico residencial que resulte de aplicación. La calificación complementaria de su destino específico de vivienda protegida se identifica en los planos con la leyenda (VP). Es importante indicar que el Nuevo Plan establece que el uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otro uso pormenorizado.

También, a los efectos de su pormenorización tipológica en el espacio urbano, se distinguen en el Nuevo Plan las siguientes clases de uso residencial: la vivienda plurifamiliar y la vivienda unifamiliar.

La vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Y como vivienda unifamiliar, con carácter general, se entiende la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Es preciso señalar que reconociendo la realidad construida de Vejer, el Nuevo Plan constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar, caracterizada porque las viviendas aparecen como un conjunto de edificaciones aisladas sobre una misma parcela o incluso integradas en un sólo edificio agrupadas horizontalmente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye lo que se ha denominado: Condominio de Unifamiliares (CU).

#### 4.5.2. DEL USO TERCIARIO.

El uso global o característico Terciario diseñado por el Nuevo Plan, engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo la prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, el Nuevo Plan distingue como usos pormenorizados del uso global o característico de Servicios Terciarios los siguientes:

1. **Uso pormenorizado de Comercio (T-C).** Se refiere al Servicio Terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:
  - a. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del

conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).

- b. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.
2. **Uso pormenorizado de Oficinas (T-O).** Corresponde a los Servicios Terciarios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales. Comprenden también aquellos servicios y actividades avanzadas basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

3. **Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP).** Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumición de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería; y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento. A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos Recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002, de 26 de febrero, o norma que lo sustituya.
4. **Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (T-GSM).** Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

#### 4.5.3. DEL USO INDUSTRIAL.

Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. También se incluyen los servicios donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

El uso global o característico Industrial (IN) comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Industria, logística y almacenamiento (IN-ILA),** que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. También incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías. Se distinguen las categorías de:
- Industrias manufactureras.
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
  - Logística y almacenamiento.
2. **Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES).** Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

#### 4.5.4. DEL USO TURÍSTICO.

El uso global o característico Turístico es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.

El uso global o característico Turístico (TU) comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H).** Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero,

de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los Apartamentos Turísticos.

2. **Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (TU-AT).** Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.
3. **Uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG).** Se corresponde con las parcelas destinadas a una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turística-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de, al menos, nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado.

#### 4.5.5. LOS USOS DOTACIONALES.

Los conceptos de dotación, equipamiento y servicio se emplean usualmente de forma indistinta para definir los soportes destinados a la prestación de servicios a la comunidad, lo que genera una cierta ambigüedad o indeterminación en su utilización. El concepto de dotación en el sentido urbanístico incluiría los espacios y usos necesarios, tanto imprescindibles como complementarios, que acompañan las actividades urbanas residencial y económica o productiva. El equipamiento se referirá a las dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, y cuya cobertura, por tanto, ha de ser garantizada por las administraciones públicas. Finalmente, como servicios se van a considerar las dotaciones relacionadas con la seguridad y la funcionalidad administrativa.

El Nuevo Plan define como uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de

la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad. Comprende los siguientes dos usos pormenorizados:

1. **Equipamientos y Servicios Públicos**, que tienen por objeto el proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Se distinguen las siguientes clases:
  - Educativo (D-EQ-E), en el que se incluyen todos los niveles formativos reglados.
  - Deportivo (D-EQ-D). Comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
  - Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS), tales como salud, bienestar social, socio-cultural, equipamientos administrativos y de economía social.
  - Servicios Públicos Singulares (D-EQ-SS). (Complejo medioambiental, mantenimiento y limpieza de la ciudad, abastecimiento alimentario, defensa, centros penitenciarios, servicios funerarios y otros servicios públicos)
2. **Espacios Libres**, que se corresponde con los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Como se ha dicho en el capítulo precedente, en el Nuevo Plan se distinguen:
  - Áreas Recreativas (D-EL-AR)
  - Parques Urbanos (D-EL-PU).
  - Parques y Jardines de escala local (D-EL-PJ).
  - Áreas Estanciales de Protección Paisajística (D-EL-PP).

Los dos primeros tendrán la consideración de Sistema General.

#### 4.5.6. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Se trata, de un parte, de los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Y de otra parte, los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Viario**, destinado a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas.

En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Nuevo Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en tres grupos:

- Viario de Nivel Territorial (C-IB-VT), constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad.
- Viario de Nivel Urbano (C-IB-VU), constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.
- Viario Local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso,

tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes.

2. **Intercambiadores de Transportes (C-IB-IT)**, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.
3. **Servicios infraestructurales (C-IB-SI)**, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, tratamiento de residuos, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
4. **Garaje-aparcamiento (C-IB-GA)**, espacio edificado destinado a la estancia de vehículos. Se subdivide en tres tipos: público, cuando se destina a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, es decir, su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación; privado, cuando es destinado a la provisión de las plazas de aparcamientos exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes); y mixto; combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público.

#### 4.5.7. LOS USOS AGROPECUARIOS.

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería. Los usos pormenorizados en el Suelo No Urbanizable se describen en esta Memoria de Ordenación en el apartado 3.1 del Capítulo 3 anterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 5

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 5.1. LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

5.1.1. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

### 5.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.

- 5.2.1. LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- 5.2.2. DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE LOS TERRENOS INUNDABLES.
- 5.2.3. LA PROTECCIÓN DEL LITORAL.
- 5.2.4. LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE.
- 5.2.5. LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

La valorización del patrimonio de los territorios constituye en la actualidad una importante herramienta para lograr el desarrollo de los mismos.

Frente a los peligros de la globalización que impone a toda costa modelos consumistas la protección del patrimonio local adquiere una importancia vital para la sociedad en sentido general, ya que es la base de la revalorización de las propias señas de identidad, uno de los factores definitorios del progreso colectivo. Esas señas de identidad, que otorgan un sentido al "nosotros", diferente pero no inferior, al "ellos", constituyen un legado colectivo que se condensa en una historia local, se manifiestan en patrimonio común que se transmite, al mismo tiempo que se transforma y se crea día a día, de generación en generación y en la actualidad se revaloriza, no sólo como marcador de identificación, sino también como recurso que puede incorporarse al desarrollo como propuesta de "consumo de la tradición" que demanda la sociedad urbana.

El patrimonio del territorio puede dividirse en dos grandes sectores relacionados entre sí: el patrimonio histórico-cultural y el patrimonio natural-ambiental.

En relación al patrimonio histórico-cultural, en Vejer de la Frontera los restos de su pasado histórico lejano y reciente son abundantes. El capital tangible (restos materiales), e intangible (memoria colectiva, conocimiento tácito de modos de producción y modos de vida), es de una belleza y de unas posibilidades inmejorables, pero lamentablemente en una amenaza de pérdida ante su falta de reconocimiento y valoración. La superación de esta situación, a través del reconocimiento de los elementos que componen este patrimonio, así como las propuestas para su conservación y usos posibles para el aprovechamiento de su potencial, son los objetivos de propuesta patrimonial del Nuevo Plan, concretada, básicamente, en el Catálogo de Bienes Protegidos. En este sentido cabe señalar que el municipio de Vejer de la Frontera cuenta en la actualidad con un Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico aprobado definitivamente en sesión plenaria extraordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2008, que incluye entre su documentación un Catálogo

de Elementos que integra los bienes a proteger que se encuentran incluidos en la delimitación de dicho Conjunto. **El Nuevo Plan General asume de forma íntegra el contenido de dicho Plan Especial**, estableciendo la protección para los bienes que se proponen en el resto del término municipal vejeriego.

Y en lo que respecta al patrimonio natural-ambiental, presenta el término municipal unos valores reconocidos y materializados en declaratorias de protección de carácter supramunicipal, así como otros valores que no por no haber sido aún reconocidos no necesitan de una eficaz protección, especialmente referida a los paisajes rurales singulares, ya sea por su interés territorial o por su interés paisajístico, las zonas inundables o el corredor litoral.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

# 5.1.

## LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El patrimonio es un sistema dinámico, como las personas y pueblos que lo crean y hacen evolucionar. Después de una no corta evolución, hoy en día es comúnmente aceptado que Patrimonio es el conjunto de bienes, materiales (muebles e inmuebles) e inmateriales (instrumentales, éticos, comunicativos y organizativos) que, en continua interacción, constituyen el acervo, el activo, a través del cual, o en su seno (patrimonio natural), un pueblo participa en el devenir de la humanidad. También podríamos definirlo como la red (sistema) de expresiones (elementos) materiales e inmateriales de cada cultura. Es el "activo" que permite que las sociedades humanas vivan y busquen una armonía interna y global con el resto de sociedades y con el planeta. Son los "bienes" de los que cada grupo humano se ha beneficiado en siglos de trabajo, relaciones y reflexión, que se transmite y cambia de generación en generación.

En el término municipal de Vejer los bienes inmuebles que se encuentran incorporados al Sistema de Información del Patrimonio Histórico Andaluz, y que por tanto, en principio, gozan de una especial protección por sus valores arquitectónicos, etnológicos o arqueológicos, son los siguientes:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN DEL BIEN	CARACTERIZACIÓN
01110070077	Ermita de Nuestra Señora de la Oliva	Arqueológica, Arquitectónica
01110390001	Castillo	Arqueológica, Arquitectónica
01110390002	Muralla urbana	Arqueológica, Arquitectónica
01110390003	Iglesia de El Salvador	Arquitectónica
01110390006	Centro Histórico de Vejer de la Frontera	Arqueológica, Arquitectónica, Etnológico
01110390007	Torre del Mayorazgo	Arqueológica, Arquitectónica
01110390008	Torre de Buenavista	Arquitectónica
01110390009	Toro Osborne VII	Arquitectónica, Etnológico
01110390106	Cortijo la Pastora	Arquitectónica, Etnológico
01110390107	Cortijo Sierra Graná o el Torero	Arquitectónica, Etnológico
01110390108	Jandilla	Arquitectónica, Etnológico
01110390109	Molino San Cayetano	Arquitectónica, Etnológico
01110390110	Centro de Salud	Arquitectónica
01110390116	Torre Corredera	Arqueológica, Arquitectónica
01110390117	Puerta de la Segur	Arqueológica, Arquitectónica
01110390118	Puerta de la Villa	Arqueológica, Arquitectónica
01110390119	Puerta de Sancho IV	Arqueológica, Arquitectónica

CÓDIGO	DENOMINACIÓN DEL BIEN	CARACTERIZACIÓN
01110390120	Puerta Cerrada	Arqueológica, Arquitectónica
01110390121	Baluarte de Segur	Arqueológica, Arquitectónica
01110390122	Iglesia del Convento de la Concepción	Arqueológica, Arquitectónica
01110390125	Torre del Palmar	Arqueológica, Arquitectónica
01110390147	Cilla Nueva	Arquitectónica, Etnológico
01110390017	Fuente de Nuestra Señora de la Oliva	Arqueológica, Etnológico
01110390010	Cueva de Buena Vista	Arqueológica
01110390011	Sepultura del Paso de Canalejas	Arqueológica
01110390012	Mesa del Algar	Arqueológica
01110390013	Acueducto de Santa Lucía	Arqueológica
01110390014	Cerro de Patria	Arqueológica
01110390015	El Abejarruco	Arqueológica
01110390016	Ara de la Ermita de Nuestra Señora de la Oliva	Arqueológica
01110390018	La Muela	Arqueológica
01110390019	Libreros	Arqueológica
01110390020	Nájara	Arqueológica
01110390041	El Chorrillo	Arqueológica
01110390134	Los Banquetillos	Arqueológica
01110390021	Bodegas Gallardo	Etnológico
01110390023	Molino Harinero Hidráulico de Santa Lucía I	Etnológico
01110390024	Horno del Palmar	Etnológico
01110390025	Horno de Gómez	Etnológico
01110390026	Molino Harinero Hidráulico de Santa Lucía II	Etnológico
01110390027	Horno Villa Luisa	Etnológico
01110390029	Molino de viento F. Márquez	Etnológico
01110390030	Molino harinero de viento Buenavista	Etnológico
01110390031	Molino harinero de viento del Conde	Etnológico
01110390032	Molino de viento de San José	Etnológico
01110390003	Molino de viento de San Antonio	Etnológico
01110390034	Molino de viento de San Francisco	Etnológico
01110390035	Vivienda 0035	Etnológico
01110390036	Vivienda 0036	Etnológico
01110390037	Vivienda 0037	Etnológico
01110390038	Vivienda 0038	Etnológico
01110390039	Vivienda 0039	Etnológico

Para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo, el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera aborda la identificación y categorización de dichos elementos desde:

- La plena asunción de aquellos que quedan incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico, y al que nos remitimos íntegramente.
- La elaboración de un Catálogo Exterior al Conjunto Histórico de Bienes Protegidos.

#### 5.1.1. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

Para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio situados fuera del Conjunto Histórico, sea cual sea su clase y categoría de suelo, el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera constituye el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos, integrado por dos secciones diferentes:

- El Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico.
- El Catálogo Exterior del Patrimonio Arqueológico.

La información relativa a los bienes incluidos en el Catálogo se recoge en fichas individualizadas que sintetizarán el conocimiento que se tiene sobre ellos y los valores que llevan a su protección. Son, por tanto, de carácter sintético, y no se puede esperar de las mismas un conocimiento exhaustivo de cada uno de los bienes, no es ese ni el cometido ni la función del Catálogo. El criterio de elaboración de la ficha y el análisis de los elementos catalogados se encamina hacia el conocimiento sintético de sus características formales, del estado de conservación, de los valores culturales (técnicos, antropológicos, históricos, etc.) y medioambientales que han sido considerados para su protección. La relación de datos que se aportarán tiene como objetivo específico la descripción de los elementos considerados de valor, el alcance de la protección y las intervenciones admisibles.

En el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera se contemplan dos modelos diferentes de fichas, correspondiente a los dos grandes apartados que en que se organiza el Catálogo, es decir, fichas correspondientes a Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico y fichas correspondientes al Patrimonio Arqueológico, en ambos casos referidas al exterior al Conjunto Histórico.

#### A. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE EDIFICACIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

Se consideran aquí edificaciones de interés las que, ya sea por su valor arquitectónico, tipológico, urbanístico o de representatividad, son una expresión de la evolución histórica del municipio o una señal de identidad colectiva. Se incluyen dentro de la categoría de patrimonio cultural por su aporte al conocimiento del devenir histórico del municipio de Vejer de la Frontera y por el posible papel como inductor de desarrollo. Están aquí recogidos los bienes ya reconocidos como patrimoniales en el CGPHA así como otros para los que se han tenido en cuenta una serie de valores concretos que podemos resumir así:

- Aspecto y situación: se tendrán en cuenta su estructura, su estilo y decoración, su volumetría, su escala y los materiales empleados tanto en el exterior como en el interior, destacándose especialmente los tipos más representativos, es decir, los que respondan a un patrón tipológico. Se valorará el bien como conjunto, pero también se tendrá en cuenta el valor de partes concretas, ya sean elementos funcionales o decorativos. Así mismo se valora la relación entre el inmueble y su entorno ya sea natural o construido, y, dentro de los construidos, la relación existente entre lo edificado y los espacios del área donde se sitúa.
- Usos tradicionales y posibles adaptaciones futuras: se tiene en cuenta la posible representatividad de la edificación por las funciones que haya podido desempeñar o desempeña, siendo estas por lo general las preferibles. A su vez se tiene en cuenta las posibles compatibilidades futuras del bien catalogado.

Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas y de lo establecido en las fichas del Catálogo de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico, se establecen los siguientes niveles de protección:

- **Nivel 1: Protección Integral.** Además del Conjunto Histórico (BIC), que se regula por su vigente Plan Especial, se corresponde con los inmuebles de Interés Territorial del POTLJ por estar

incorporados al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. son los siguientes:

**N1-01. Torre del Palmar.** Código SIPHA: 01110390125.

En los inmuebles catalogados con este Nivel 1 se permitirán, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble. Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor.

- **Nivel 2, de Protección Parcial.** Es el asignado a aquellas edificaciones con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado singular de los anteriormente calificados con el Nivel A, de Protección Integral, sin embargo, por sus características arquitectónicas y formales, deben ser objeto de una protección que asegure su mantenimiento y preservación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. Se proponen los siguientes inmuebles siguientes:

- N2-01 Molinos de Viento F. Márquez. Código SIPHA: 01110390029.
- N2-02 Molino Harinero de Viento de Morillo o Buenavista. Código SIPHA: 01110390030.
- N2-03 Molino Harinero de Viento de Santa Inés (del Conde o del Duque). Código SIPHA: 01110390031.
- N2-04 Molino de Viento Cruz de Conil. Sin Código SIPHA.
- N2-05 Molino de Viento de San José. Código SIPHA: 01110390032.
- N2-06 Molino de Viento de San Antonio. Código SIPHA: 01110390033.
- N2-07 Molino de Viento de San Francisco. Código SIPHA: 01110390034.
- N2-08 Conjunto de molinos de Santa Lucía (Molino de Santa Lucía II). Código: 01110390026
- N2-09 Azuda de La Barca. Sin código SIPHA.
- N2-10 Molino San Cayetano. Código SIPHA: 01110390109.
- N2-11 Cortijo la Pastora. Código SIPHA: 01110390106.
- N2-12 Cortijo Sierra Graná o el Torero. Código SIPHA: 01110390107.

N2-13	Cortijo Jandilla. Código SIPHA: 01110390108.
N2-14	Bunker de El Palmar. Sin código SIPHA.
N2-15	Polvorín de La Barca Vejer. Sin código SIPHA.
N2-16	Santuario de Nuestra señora de la Oliva. Código SIPHA: 01110070077.

Se permiten, en general, las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma menor, y las de reforma parcial siempre que vayan dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. Se admiten las obras de reforma general si así se establece en la ficha individualizada del Catálogo, en consideración a las características propias del bien. Se prohíbe la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Si se habilitara en la ficha correspondiente del Catálogo, se respetan las condiciones de la Zona de Ordenanza a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, se admiten las obras de nueva edificación por ampliación, que se realizarán conforme se especifique en la susodicha ficha del Catálogo.

• **Nivel 3, de Protección Ambiental.**

Categoría A: Comprende aquellos inmuebles que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos, poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, contribuyendo a la configuración del paisaje urbano y ambiental. **Son un total de 17 edificaciones, de las cuales dos son conjuntos: el Poblado Varelo y el Conjunto de Las Lomas.**

Categoría B: Se trata de aquellas entidades o elementos singulares de diversa naturaleza que resultan de interés para el mantenimiento de la peculiar imagen del municipio, y que no forman parte de un inmueble o de un espacio público protegido, ya que en dicho caso la protección del inmueble alcanza también a estos posibles elementos. **Son un total de 29 elementos.**

**B. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CATÁLOGO EXTERIOR**

El Patrimonio Arqueológico de Vejer de la Frontera se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales estén incluidas en el Catálogo Exterior del Nuevo Plan, así como en aquellas otras en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

Se establecen tres niveles de protección para los yacimientos:

- **El Nivel de Protección Arqueológica Preferente (Y-PAP).** Es el nivel asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. En este nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, y así se reconoce en el POTLJ. Contamos con el siguiente:

**Y-PAP-01. Tumbas Antropomorfas de Naveros (Los Banquetillos).** Código SIPHA: 01110390134

En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Preferente no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos. En los yacimientos con Protección Preferente se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Mantenimiento y conservación.
- Las actuaciones recomendadas en la ficha correspondiente.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Nuevo Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

- **Nivel de Protección Arqueológica Genérica (Y-PAG).** Este nivel de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, las áreas identificadas en los planos de ordenación y en el Catálogo con la leyenda PAG, y se trata de un total de 11 registros.

**Y-PAG-01 Necrópolis de Buenavista.** Código SIPHA: 01110390010.

**Y-PAG-02 Necrópolis de la Mesa de Algar.** Código SIPHA: 01110390012.

**Y-PAG-03 El Abejaruco.** Código SIPHA: 01110390015

**Y-PAG-04 La Muela.** Código SIPHA: 01110390018.

**Y-PAG-05 Libreros.** Código SIPHA: 01110390019.

**Y-PAG-06 Nájara.** Código SIPHA: 01110390020.

**Y-PAG-07 El Chorrillo.** Código SIPHA: 01110390041.

**Y-PAG-08 Sepultura del Paso de Canalejas.** Código SIPHA: 01110390011.

**Y-PAG-09 Cerro de Patria.** Código SIPHA: 01110390014.

**Y-PAG-10 Chanca.** Sin Código SIPHA.

**Y-PAG-11 Calzada romana.** Sin Código SIPHA.

El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica Genérica será el establecido en el Nuevo Plan según su clasificación y calificación urbanísticas establecidas.

**C. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO**

Asimismo, se establece una adecuada protección de los bienes integrantes del Patrimonio Etnológico, entendiendo por éste aquellos usos y actividades del territorio que forman parte de la identidad cultural del municipio y que, además, han dejado restos físicos identificables, y en especial las relacionadas con:

- Las actividades agropecuarias: cortijos dispersos, nuevos y viejos poblados agrícolas, pozos, fuentes, abrevaderos etc.
- La arquitectura del agua: molinos, canalizaciones etc.
- La arquitectura del viento.

La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico se entiende por el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas. En todo caso, los bienes de carácter etnológico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 5.2.

### LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.

De forma complementaria al eje de sostenibilidad que de manera general guía las propuestas de ordenación de este Nuevo Plan, y que se exponen en otros apartados de esta Memoria, se establece también en el documento una regulación específica de protección del medio urbano y natural que comprende la genérica del medio ambiente, la del suelo, la de los recursos hidrológicos, la del litoral, la de la vegetación y la fauna; culminando, con la protección de los recursos paisajísticos y la protección de los bienes demaniales. Las normas que se incorporan en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

Los aspectos más destacados que se incorporan son los que se exponen a continuación.

#### 5.2.1. LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

En relación con la protección de la vegetación existente en el término municipal de Vejer, el Nuevo Plan establece, en primer lugar, una serie de medidas cautelares para evitar los riesgos de incendios en las masas forestales.

También se establecen directrices para la ordenación urbanística relacionadas con la protección de la vegetación de modo que en el desarrollo urbanístico previsto de espacios aún no urbanizados, se procure el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar. Y se recuerda que en la reforestación en Suelo No Urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Se dispone por el Nuevo Plan que cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta (70%) de la originaria.
- b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

De forma específica se dispone, con la finalidad de conservar los hábitats de interés identificados que en ámbitos del Suelo Urbano y Urbanizable cuya calificación pormenorizada de espacios libres no se estableciera directamente por el mismo, estarán sujetos a las siguientes medidas:

- a. Si las especies se encuentran localizadas en parcelas de Suelo Urbano con la calificación pormenorizada de uso lucrativo, deberá disponerse la edificación sin afectar a las especies protegidas, habilitándose a alterar las condiciones de ocupación particulares de la Zona de Ordenanza de aplicación mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con esta exclusiva finalidad. De igual forma se procederá en los casos de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada establecida.
- b. En el caso de que las especies arbóreas se encuentren en ámbitos de sectores o áreas de reforma interior que deban ser objeto de ordenación pormenorizada completa a través de un planeamiento de desarrollo, éste deberá justificar que la ordenación detallada establece la adecuada conservación de las mismas. El planeamiento de desarrollo preferentemente localizará los espacios libres de uso público de su ámbito de forma preferente en los terrenos en los que se localicen las especies arbóreas, en especial cuando éstas conformen un conjunto.

Por último, y como medida de fomento de la vegetación y mejora del paisaje urbano, se dispondrá como condición para que una parcela merezca la condición de solar, que la misma deber contar, además de los elementos infraestructurales, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las mismas.

### 5.2.2. DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE LOS TERRENOS INUNDABLES.

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

Se garantiza, igualmente, que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

De igual modo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, el Nuevo Plan establece que la ordenación de las Zonas de Servidumbre y Policía en zonas inundables está sujeta a una serie de limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Se reconoce, igualmente, que la ordenación de terrenos inundables sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará sujeta a las siguientes a las siguientes condiciones:

- a. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa d agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
- b. De igual modo, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
  - En los terrenos inundables de período de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
  - En los terrenos inundables de períodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a medio (0,5) metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de cien (100) años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a medio (0,5) metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.
  - En los terrenos inundables de período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
- c. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en las zonas inundables, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros, y

siempre que cuenten con la autorización correspondiente. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zona o puntos bajos susceptibles de inundación.

El Nuevo Plan establece también distintos criterios para procurar la protección del acuífero y del sistema hidrológico, y además de recordar las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, incorpora una normativa específica a los efectos de que en los proyectos de urbanización en Suelo Urbanizable se adopten las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución.

Por último, el Nuevo Plan ha incorporado los terrenos del Dominio Público Hidráulico como pertenecientes a la clase de Suelo No Urbanizable dentro de la categoría de Especial Protección. Estos terrenos, en ningún caso, quedan dentro de los ámbitos de los sectores o áreas de reforma interior y ello porque, con carácter general, la presencia de un río o arroyo ha servido como elemento para establecer la delimitación del ámbito.

### 5.2.3. LA PROTECCIÓN DEL LITORAL.

En primer lugar, en la ordenación establecida por el Nuevo Plan General se garantiza con suficiencia la protección del litoral, en primer lugar, porque el Plan se remite en cuanto a la utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como los usos en la Zona de Servidumbre de Protección a lo dispuesto en la Ley de Costas.

En segundo lugar, y en lo que se refiere a la Zona de Servidumbre de Protección propiamente dicha, el Nuevo Plan General de Vejer da cumplimiento al mandato legal de la Ley de Costas, señalando las zonas de servidumbres en cada tramo de costas (conforme a la información facilitada por la Demarcación de Costas) y estableciendo el régimen de usos adaptado a su artículo 25 y al 45 de su Reglamento de desarrollo.

En tercer lugar, y en cuanto a la Zona de Influencia del Litoral, hay que recordar que ésta se configura en la Ley como una limitación legal de contenido urbanístico vinculado a la protección medioambiental que afecta a la propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar. La regulación de la denominada franja de influencia, una de las novedades de la Ley de Costas de 1988, pretende poner fin al proceso de degradación del medio ambiente en las proximidades del litoral, mediante el establecimiento de unas pautas o criterios dirigidos al planificador, y que tienen como objeto más destacable



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

evitar la construcción de edificaciones en pantalla. La anchura de esta zona, que se determina en el Plan, es de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Los criterios, que según la Ley de Costas, deberá ajustarse la ordenación urbanística de la Zona de Influencia son:

- En tramos con playa y acceso rodado, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos fuera de la servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.
- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sobre todo en el borde de la zona de servidumbre de protección.
- La densidad de la edificación en esta banda no podrá ser superior a la media del suelo urbanizable de término municipal; se entiende por densidad de edificación, la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Hay que recordar también, que estos criterios de ordenación urbanística dispuestos por la Ley de Costas para la Zona de Influencia no imponen a los terrenos una determinada clasificación urbanística, ni tampoco una calificación determinada, si bien condicionarán las tipologías edificatorias y los parámetros de edificabilidad que establezca el Plan General.

Pues bien, en cumplimiento de estas orientaciones legales, el Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera adopta las siguientes medidas de protección de la Zona de Influencia:

1. Se garantiza el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas sobre la Zona de Influencia, al no permitir el establecimiento de volúmenes edificatorios en este ámbito, superiores a los ya existentes ni disponer una densidad superior a la media del suelo urbanizable.
2. De forma complementaria el Nuevo Plan establece las siguientes medidas de protección de la Zona de Influencia del Litoral:
  - a. Como se ha expuesto, en los sectores del Suelo Urbanizable y ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado del Nuevo Plan General, los terrenos localizados dentro de la Zona de Influencia que, además, tengan la

consideración de Zona de Servidumbre de Protección se califican como sistemas de espacios libres de uso y dominio público.

- b. Que el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de los sectores de Suelo Urbanizable incluidos en la Zona de Influencia, de forma preferente dispondrá fuera de la Zona de Servidumbre de Protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.
- c. Que los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del Suelo Urbanizable o del Suelo Urbano No Consolidado, localizados en la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo-Terrestre, están obligados a distribuir adecuadamente la edificabilidad asignada por el Plan de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
- d. Que para proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la Zona de Influencia se limita de tal forma que minimice su impacto paisajístico. En Suelos Urbanizables en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de Dominio Marítimo-Terrestre.
- e. Que se garantizará el aparcamiento para los usuarios de la playa, disponiendo que los instrumentos de desarrollo deben prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan. Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del Dominio Público Marítimo-Terrestre y de la Zona de Tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

Y por último, reseñar que se establecen medidas de protección de las dunas, con el fin de mantener la integridad físico-natural de estas formaciones, por lo que se prohíbe expresamente la realización de: cortes o allanamientos; instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto; extracciones de árido; y vertidos de residuos sólidos de cualquier tipo.

#### 5.2.4. LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE.

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Nuevo Plan se apoya en los siguientes principios generales:

- Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tiene el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
- El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
- Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

En congruencia con estos principios, el Nuevo Plan establece la obligación de adaptación de toda edificación al ambiente e imagen urbana; a la prohibición, en la medida de lo habilitado por la legislación estatal, de instalaciones aéreas de suministros de servicios en todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable; a limitaciones para con la publicidad exterior; al establecimiento de medidas para la atenuación de impactos paisajísticos; a medidas para asegurar la integración de la edificación en el paisaje urbano edificado y para asegurar la integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares, así como la más adecuada integración de las actuaciones urbanísticas en el paisaje.

### 5.2.5. LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN.

En primer lugar, se establecen que las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento de la Evaluación Ambiental del Nuevo Plan General, así como los propios condicionantes de la Declaración Ambiental Estratégica realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes para los desarrollos urbanísticos. También establece el Nuevo Plan el marco jurídico que debe respetar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones en lo que respecta a la valoración del medio ambiente urbano, especialmente en los temas referido a la concreción del sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas, y a la recogida de residuos sólidos urbanos, garantizando, de una parte, sus conexiones con las redes municipales, y de otra parte, con el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

Se dispone también que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de Detalle, se deben tener en cuenta una serie de directrices a fin de optar por la solución de planeamiento que mejor responda a prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural, para evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo, para la mejor adaptación a la topografía, para buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos, y para garantizar el tránsito de la fauna o poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos.

En materia de prevención de ruidos, se establecen medidas, tales como la necesidad de aprobar un Mapa de Ruidos del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Nuevo Plan General; considerar como Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes; que en la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa deben respetarse los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal; que en los distintos suelos industriales previstos se debe tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona. Y que, igualmente, en la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). Y por último: que los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle deben situar la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

En cuanto a la protección contra incendios, se incorporan las siguientes limitaciones a la ordenación:

- a. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- b. En los sectores de Suelo Urbanizable y en los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a 25 metros de anchura de espacios forestales o con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales

que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral. La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arcones laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

Por último, además de establecer exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones, y con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, se instituyen condiciones para que las edificaciones se proyecten, ejecuten, y conserven de tal forma para que además de satisfacer los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente, atiendan a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, y a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como: la optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables; la conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación; la obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación; la aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes; la consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua; la adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas; la accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida, o la incorporación de condiciones de diseño arquitectónico que prioricen la iluminación natural, la instalaciones de alumbrado eléctrico que incorporen luminarias de máxima eficiencia lumínica y las energías alternativas.

# 6

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 6.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
  - 6.1.1. DE LA CAPACIDAD DE SUMINISTRO.
- 6.2. DEL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.
- 6.3. LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.
- 6.4. LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 6.5. LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS.
- 6.6. LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.
- 6.7. IMPLANTACIÓN DE GAS NATURAL EN LA NUEVA URBANIZACIÓN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

*Mónica Salvago Enriquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
A1  
A2  
A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Hay que destacar el cambio de apreciación del término "desarrollo" en las últimas décadas: Se ha pasado de una visión "economicista" -que lo asociaba sólo a la creación de plus-valor y del crecimiento por el crecimiento- a un concepto más integrado y completo: En efecto hay hoy otras variables sociales y ambientales que asociamos al "desarrollo sostenible", que tenga en cuenta también los costes indirectos sobre el medioambiente que no se contabilizaban en el balance de la producción: por tanto que sea compatible con el marco natural, que nos asegure un menor consumo energético y baja contaminación y, que sobre todo, lo sea a largo plazo.

Porque será sostenible si el desarrollo que generamos puede satisfacer las necesidades de las generaciones futuras, sin hipotecas diferidas en el tiempo. Aunque sea simple, nos explica la importancia que esta discusión tiene sobre los factores de producción de ciudad (residencia, actividad económica, etc.), teniendo en cuenta tanto los factores ambientales como la cuestión de los recursos que son irreproducibles. Pone, por tanto, en duda la naturaleza "sólo" económica y fundamentalmente basada en el corto plazo, que había guiado el desarrollo urbanístico recientemente.

Por esto la aportación de la ecología y de las ingenierías especializadas nos permite entender cuáles son los soportes de la ciudad y su evolución a medio plazo y por tanto, se han considera en el marco del Nuevo Plan, y sobre todo en su desarrollo. No olvidemos que son la forma de la ciudad y los patrones de su uso cotidiano los que influyen de una manera sustancial en la creación o no de condiciones sostenibles en el funcionamiento de los medios urbanizados.

Y por ello, las redes y espacios técnicos que conforman las infraestructuras básicas deben integrarse en el proceso planificador tomando en consideración los condicionantes que comportan y coordinando el proceso de decisiones en el que intervienen diferentes niveles competenciales. Ello implica coordinar y optimizar los recursos disponibles, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí, y con la planificación territorial y urbanística. Una planificación

integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y de los nuevos crecimientos futuros.

El desarrollo de las redes y espacios técnicos de infraestructuras básicas requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos. Dada la importancia de las determinaciones urbanísticas en el funcionamiento y calidad de estos servicios, el Nuevo Plan General establece criterios para su óptima localización teniendo en cuenta los diferentes requerimientos de los diferentes sistemas y tipología de infraestructuras pretendiendo, en coordinación con otras administraciones competentes, caminar hacia un desarrollo sostenible.

En este sentido, señalar que la dispersión espacial que presenta el sistema urbano-territorial de la Comarca de La Janda es muy significativa, especialmente en un territorio de baja densidad, prevaleciendo la población concentrada en los principales núcleos urbanos compactos (Vejer, Barbate, Benalup, Conil, y Tarifa), y abundando núcleos rurales y pedanías dispersas (muchos de ellos de carácter estacional). En este orden territorial parece razonable adoptar soluciones compartidas para las infraestructuras urbanas básicas, dificultando los suministros a los nuevos desarrollos urbanísticos de forma independiente, al rebasar muchas veces los límites administrativos impuestos por los términos municipales, dada la escasa rentabilidad para construir nuevas infraestructuras generales.

Por ello, la estrategia desarrollada para el establecimiento de las redes y espacios técnicos para el desarrollo sostenible resulta, en algunos casos, compartida entre varios núcleos urbanos. Y ello porque resulta más aconsejable en términos de sostenibilidad, y más rentable en términos económicos, sobre todo en las infraestructuras para el abastecimiento de agua, la depuración y la energía eléctrica. En esta línea se encuadran algunas de las actuaciones propuestas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 6.1.

## EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Habida cuenta de la realidad territorial de Vejer de la Frontera, las propuestas relativas a la dotación de abastecimiento de agua potable se han estructurado en varios sistemas, con cierta independencia entre ellos, y que a continuación se describen.

El suministro al núcleo urbano procede de la tubería principal de Zona Gaditana que lleva el agua desde Conil a Barbate, derivándose un ramal directo para Vejer hasta los depósitos municipales de El Santo. El suministro se realiza mediante dos estaciones elevadoras: una en la carretera de El Palmar y otro en el barrio de Buenavista.

### A. EL SISTEMA VEJER-LA MUELA-SANTA LUCÍA.

Este primer sistema tiene suministro general desde la tubería principal del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana que lleva el agua desde Conil a Barbate, derivándose un ramal directo para Vejer hasta los depósitos municipales de El Santo. El suministro se realiza mediante dos estaciones elevadoras: una en la carretera de El Palmar y otro en el barrio de Buenavista. Estos depósitos de El Santo también se alimentan del sondeo de Montemarismas, junto al río Barbate, que es utilizado cuando hay problemas de suministro desde la Zona Gaditana. En la misma situación se encuentra el manantial de La Muela que también puede elevar las aguas a los depósitos de El Santo a través de un sistema de elevación común con el sondeo de Montemarismas.

Desde éstos depósitos se propone organizar el suministro al Núcleo Principal de Vejer, La Muela, Santa Lucía, La Barca de Vejer, Polígono Industrial Cañada Ancha, Monteenmedio-Sicalec y El Varelo-El Cañal. Y ello mediante las siguientes principales actuaciones planteadas:

#### 1. AMPLIACIÓN DE LOS DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN GENERAL EN EL NÚCLEO PRINCIPAL. (C-IB-SI-01)

Se propone un nuevo depósito de distribución con capacidad de 4.500 m<sup>3</sup>, alimentado desde la tubería general del Consorcio

de Aguas de la Zona Gaditana. Se ubicaría donde se encuentran los depósitos de "El Santo", a la cota +215 metros. Este nuevo depósito permite aumentar el volumen almacenado desde los 2.100 m<sup>3</sup> actuales hasta los 6.700 m<sup>3</sup>, que representa 2,8 veces el consumo máximo del verano.

#### 2. NUEVAS TUBERIAS PRINCIPALES EN EL NÚCLEO DE VEJER.

La nueva estructura de tuberías para dotación a los suelos de la propuesta consiste en un anillo de reparto de presión para el área Sur del Núcleo Principal.

El anillo distribuidor propuesto se desarrolla sobre el perímetro exterior de los desarrollos, conectando entre sí las calles Bellavista, por el Oeste, la urbanización La Oliva y Juan XXIII, (entre tuberías de diámetro 140 y 150 mm). Las nuevas canalizaciones permiten cerrar circuitos incompletos y mejorar la presión general de suministro, aumentando las posibilidades de suministro en caso de avería. El anillo de distribución se ha dimensionado con tubería de 250 mm, siendo la red complementaria que completa la principal con diámetro de 160 mm, consiguiendo una malla interna con las tuberías en servicio actualmente.

#### 3. NUEVO DEPÓSITO EN LA MUELA (C-IB-SI-02)

Mediante este nuevo depósito, de 1.000 m<sup>3</sup>, y su conexión con los depósitos de "El Santo", se consigue reservar el manantial del que actualmente se suministran La Muela y San Lucía para situaciones de emergencia, y así, también, rehabilitar su funcionalidad como atractivo singular ambiental y turístico.

#### 4. NUEVO RAMAL DE SUMINISTRO GENERAL A LA MUELA, SANTA LUCÍA, CAÑADA ANCHA Y LA BARCA DE VEJER

Desde el nuevo depósito de La Muela, se extiende un ramal principal de alimentación de suministro general a La Muela, Santa Lucía, Cañada Ancha y La Barca de Vejer, así como al

Hábitat Rural Diseminado de Patriá donde existen depósito de abastecimiento (C-IB-SI-07), con lo que también será posible reservar la captación de aguas subterráneas que en la actualidad abastece este Hábitat. Se dispone un anillo principal perimetral en 200 mm de fundición, prolongándose hacia la zona de Santa Lucía. La red de distribución en La Muela consiste en un anillo de presión en 125 mm, desde donde se forma la red mallada que da servicio a la red de calles interiores. El suministro a Cañada Ancha y su ampliación propuesta se realizan mediante nuevas canalizaciones que sustituyen a las existentes, en mal estado de conservación, en diámetros de 150 y 200 mm. Desde la Barca de Vejer se propone la extensión del suministro al núcleo de La Oliva.

5. DOTACION A LOS SUELOS TURISTICOS MONTEENMEDIO-SICALC Y EXTENSIÓN A VARELO Y EL CAÑAL.

La propuesta para dotación de agua en la actuación turística de de MONTEENMEDIO (SUS-TUR-01 y SUS-TUR-02), se realizara utilizando agua de la Zona Gaditana, con origen en el nuevo depósito de Vejer-El Santo de 4.500 m<sup>3</sup> de capacidad. La tubería de abastecimiento de agua parte del depósito del Núcleo Principal de Vejer, y después de llegar a la carretera N-340 acompañara al corredor funcional hasta llegar a las instalaciones de Montenmedio. Se propone una tubería de 200 mm de diámetro, que posteriormente se prolongara hasta el depósito existente para el suministro de El Varelo y El Cañal (C-IB-SI-03), con sección de diámetro 150 mm. Con esta extensión, se reservaría para situaciones de emergencia la actual captación de aguas subterráneas que suministra a estos dos últimos núcleos.

6. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS.

Como actuaciones complementarias para reducir perdidas en la distribución, que serán consideradas como un recurso de dotación complementario, se proponen las siguientes actuaciones:

- Conjunto Histórico: Renovación de la red de tuberías de elevada antigüedad, mal estado general y materiales inadecuados (tuberías de fundición gris y fibrocemento). Se trata por tanto, de actuaciones de elevada rentabilidad social y económica, en relación con el "recurso" que supone su aprovechamiento. Estas actuaciones se integrarían en Planes de Renovación de Redes y

Pavimentos adaptados a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de Vejer.

- Plan de Renovación de Acometidas domiciliarias de elevada antigüedad, a sustituir por materiales de mayor estanqueidad y menores efectos nocivos para la salud, como sucede con el plomo.
- Mejorar la capacidad de los bombeos directos en la red general de distribución, para aumentar la presión de servicio de agua en las zonas elevadas del Núcleo Principal.

B. EL SISTEMA DE EL PALMAR-LA PISTA.

Con suministro también desde el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, con referencia en los depósitos de Costa y Los Caños (C-IB-SI-06), con capacidad total de 12.350 m<sup>3</sup>.

Para El Palmar, la red propuesta consiste en una red mallada, que tiene origen en la tubería principal de 350 mm, estableciendo un anillo de presión principal desde donde se derivan las tuberías secundarias que dan suministro a la totalidad de los suelos. Se utilizara fundición dúctil como garantía de material de calidad para el suministro y la conservación correspondiente.

Para los nuevos suelos productivos de la Pista Sector SUS-IND-01. LA PISTA), la dotación de agua se realiza mediante una toma desde la tubería de la actual derivación a Vejer de la conducción del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana Conil-Barbate, colindante con la parcela, proponiéndose en su ámbito un nuevo depósito de almacenamiento (C-IB-SI-04), regulación y distribución con capacidad de 1.000 m<sup>3</sup>. La red de distribución interior parte del depósito y realiza un anillo en la organización del viario interior.

C. EL SISTEMA DE CANTARRANAS-NÁJARA, Y LOS NAVEROS.

Tanto para Cantarranas como para Nájara y Los Naveros, en una primera etapa, se propone mantener el actual suministro mediante aguas subterráneas provenientes de las captaciones existentes (un sondeo que suministra a Cantarranas y Nájara, y un manantial - "Charco Dulce"- y un sondeo para el suministro de Los Naveros), así como los depósitos existentes en estos tres núcleos: de 900 m<sup>3</sup> (en Cantarranas, C-IB-SI-10), de 130 m<sup>3</sup> (en Nájara C-IB-SI-09, y conectado con el de Cantarranas), y de 400 m<sup>3</sup> en Los Naveros (C-IB-SI-11).

En una segunda etapa, y si llega a materializarse la propuesta incluida en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, de ejecución de una conducción general de suministro a Benalup-Casas Viejas y Vejer de la Frontera desde el Embalse de Barbate, se podrían sustituir los suministros de aguas subterráneas existente actualmente por los de esta conducción, manteniéndose la estructura actual de depósitos.

D. LOS PARRALEJOS Y LOS LIBREROS.

Los Parralejos mantendrían las condiciones de suministro actual, mediante captación de aguas subterráneas y depósito de almacenamiento de 60 m<sup>3</sup> (C-IB-SI-08).

Para el abastecimiento a Los Libreros, del que actualmente carece, se propone una captación de aguas subterráneas en su entorno y un depósito de almacenamiento (C-IB-SI-05).

6.1.1. DE LA CAPACIDAD DE SUMINISTRO.

El nuevo PLAN General se basa en el establecimiento de una política del agua que no puede ni debe basarse en el incremento de la oferta de este recurso, sino en la contención de demanda. Facilitando el ahorro y la óptima gestión del recurso de forma eficiente. Se debe dar prioridad a las inversiones en actuaciones eficientes y locales. basadas en la modernización y optimización de las infraestructuras existentes y en la reutilización.

En relación a las medidas de sensibilización para ahorro de agua y consumo responsable así como mejoras para la disminución del consumo y la gestión integral del agua, el Plan General, incluye toda una serie de medidas protectoras, correctoras, relativas al planeamiento propuesto (véase el apartado 4 del Estudio Ambiental Estratégico), unas componentes sustantivas y complementarias que abogan por el consumo racional de recursos), una serie de medidas para la protección ambiental en el desarrollo y ejecución del nuevo Plan, y un cuerpo normativo (artículos 8.1.3, 8.1.11, 8.1.13, 8.2.3.,) que regulan medidas para un consumo responsable de agua y la eficiencia de la gestión del recurso.

En relación a la contribución para la reducción de pérdidas de distribución, se debe señalar que el Plan contribuye en este aspecto diseñando una red de infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua que implementan la red existente, permitiéndose una mejora en la gestión integral del agua con la implantación de dicha red.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

En cuanto a consumo y dotación, por núcleos de población presentes en el término municipal, el núcleo principal de población de Vejer, así como los núcleos de La Muela y Santa Lucía se abastecen a través del sistema del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana. En estos núcleos se localizan un total de 9.961 personas. (Fuente: SIMA 2016). Los núcleos de Cantarranas, Naveros y Varelo se abastecen a través de sondeos, al igual que el resto de población localizada en el diseminado. En estos núcleos y en el diseminado se enclavan un total de 2.827 personas (Fuente: SIMA 2016). El nuevo Plan NO propone nuevas actuaciones urbanísticas que supongan la generación de nuevas demandas en los núcleos de Cantarranas, Naveros y Varelo, ni tampoco en el diseminado. La justificación de la suficiencia del recurso hídrico por tanto habrá de realizarse si se quiere diferenciar entre núcleos de población teniendo en cuenta que sólo se dará una variación con respecto a la situación actual en los núcleos que se abastecen del sistema del Consorcio de Agua de la Zona Gaditana y aquellos otros (asentamientos urbanísticos) en los que se propone la normalización e integración urbano-ambiental de las edificaciones que conforman los propios asentamientos (La Muela y El Palmar).

Con respecto a la dimensión del crecimiento establecida en el nuevo Plan General, para un mayor detalle se remite en este aspecto a lo dispuesto en esta memoria de ordenación, apartado 10, en el que se justifica el mismo en función de parámetros demográficos objetivos, necesidades reales actuales y futuras de la población, estado del parque de viviendas, usos y tendencias. Debe señalarse en este aspecto que no debe asociarse el crecimiento poblacional planteado por el Plan General con la adopción de una Política de Aguas basada en el incremento de la oferta del recurso. Evidentemente un incremento de población supone una mayor demanda, sin embargo, el modelo de ordenación del nuevo Plan General no sólo propone un crecimiento de población, lleva implícito una serie de medidas y regulaciones (como se ha puesto de manifiesto con anterioridad) que incidirán en una reducción del consumo de agua por persona y de las pérdidas del recurso en su distribución.

Por otro lado, no deben confundirse la dotación asignada por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate para el municipio de Vejer en los escenarios/horizontes de dicha planificación con la dotación real demandada producida. En efecto, el Plan Hidrológico asigna una dotación media de demanda de agua de uso doméstico para el Horizonte 2012 de 277 litros por habitante y día y de 222 litros por habitante equivalente y día. Atendiendo a los datos suministrados por el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, el volumen de agua suministrado al municipio de Vejer en 2012 asciende a 641.413 m3, lo que supone una asignación

media por habitante de 176 litros cantidad significativamente menor a la dotación asignada por la planificación. Todo ello deriva en la constatación de que la asignación de dotación realizada por la Planificación Hidrológica hay que considerarla a efectos de justificación de suficiencia del recurso hídrico en un escenario muy extremo en cuanto a la demanda producida estableciéndose de esta manera márgenes de seguridad en las previsiones.

En Vejer el consumo de agua está estabilizado como puede comprobarse con el análisis de los volúmenes suministrados por el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana al núcleo de Vejer: 697.580 m3 en 2016, 678.986 en 2015, 683.660 en 2014, 640.187 en 2013 y 641.413 en 2012. Esto supone un volumen medio suministrado durante los últimos cinco años de 668.365 m3.

Dotación asignada en el Plan Hidrológico 2015-2033 para Vejer es, para el escenario 2021 de 1.412.864 m3 y de 1.814.906 m3 para el escenario de 2033

Se detallan a continuación los cuadros que vienen a detallar la justificación de la suficiencia del recurso hídrico.

SITUACIÓN DE PARTIDA DEL PLANEAMIENTO.					
Población permanente/población equivalente (en núcleos de población)	Nº viviendas	Consumos Totales por año/últimos cinco años (m3)	Origen del Recurso/desglose consumo por origen	Dotación (litros)	Otros
9.961/12.609		668.365	Consorcio	184/145	

PREVISIONES DE FUTURO. HORIZONTE FINAL DEL PLAN (Vejer, Cañada Ancha, La Muela, Santa Lucía, La Oliva, El Palmar y La Barca)						
Horizonte del Plan/	Población permanente/población equivalente	Nº viviendas nuevas por escenario	Consumos Totales horizonte	Origen del Recurso/desglose consumo por origen	Dotación	Dotación Estimada
Escenario 2033	12.135/14.446	906	1.191.475/1.096.740	Consorcio	269/208	
Escenario 2033	15.978/19.013	2.507	1.574.632/1.422.648	Consorcio	270/205	

En resumen, hay agua suficiente para las previsiones del PGOU, cumpliéndose las previsiones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca Guadalete-Barbate.

RED DE ABASTECIMIENTO

A.- Red de Abastecimiento de Agua Potable

I.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Red General de Abastecimiento de la Zona Gaditana
- Red de Suministro a Depósitos
- Depósito de Abastecimiento
- Sondeo de Captación Montemarismas y Arroyo del Melón

I.2.- INFRAESTRUCTURA EN TRAMITACIÓN

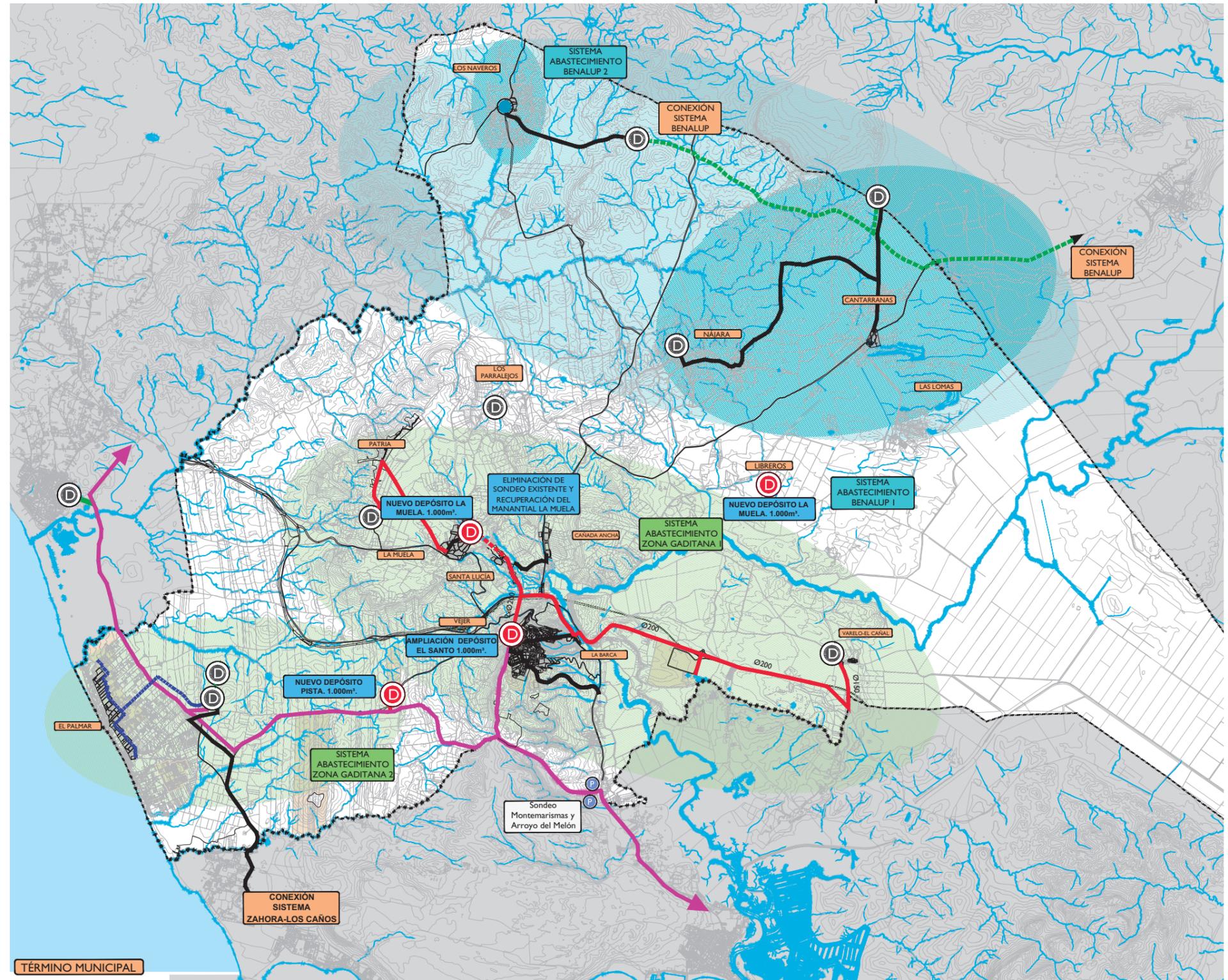
- Red Principal de Abastecimiento El Palmar

I.3.- INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

- Red General de Abastecimiento de la Zona Gaditana
- Red de Impulsión para Suministro a Depósito
- Red General de Agrupación de Sistemas. Sin Programación.
- Nuevo Depósito de Abastecimiento
- Diámetro Interior en milímetros
- Sistema de abastecimiento de Zona Gaditana
- Sistema de abastecimiento de Benalup

B.- Determinaciones Gráficas

- Límite de Suelo Urbano
- Límite de Suelo Urbanizable Sectorizado
- Límite de Término Municipal



## 6.2.

### DEL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.

Las actuaciones principales referidas al sistema de recogida y tratamiento de las aguas negras son las siguientes:

#### 1. AMPLIACIÓN DE LA ACTUAL DEPURADORA DE VEJER.

Para dar cobertura a los desarrollos propuestos en el Núcleo principal, y para incluir los vertidos de La Muela, Santa Lucía, La Barca de Vejer, Cañada Ancha, los nuevos suelos productivos de La Pista y los nuevos desarrollos turísticos de Monteneemdio-Sicalec. Esta propuesta implica, además de la conversión de la actual Depuradora de Cañada Ancha en una Estación de Bombeo hacia la Depuradora de Vejer, las siguientes nuevas Estaciones de Bombeo de aguas residuales: EBAR LA BODEGA (en el la zona sur del Núcleo Principal), EBAR LA PISTA ( en el Sector SUS-IND-01. LA PISTA), EBAR SICALEC (en el Sector SUS-TUR-02 MONTEENMEDIO), EBAR LA BARCA (en la Barca de Vejer), y EBAR SANTA LUCÍA (en Santa Lucía).

En la actualidad, la Estación Depuradora de Aguas Residuales existente tiene una capacidad máxima de tratamiento para 16.215 habitantes equivalentes. El caudal medio diario tratado se aproxima a 1.600 m<sup>3</sup> para una población de 12.812 habitantes, en 2014. Esta Depuradora es una instalación del tipo "fangos activos", con tratamiento primario y secundario, careciendo de depuración terciaria. Su capacidad de tratamiento máxima es de 5.000 m<sup>3</sup> al día, equivalente a unos 17.000 habitantes. El caudal medio diario tratado se aproxima a 1.600 m<sup>3</sup>, para una población de 12.812 habitantes en 2014. La cantidad de DBO<sub>5</sub> máxima que puede tratar es de 1.020 kilos de DBO<sub>5</sub>, (carga contaminante de 60 gr/día por habitante).

La propuesta del Nuevo Plan consiste en una ampliación de la Depuradora existente para una carga contaminante de: 1.093 kg de DBO<sub>5</sub>, cantidad superior a la cantidad máxima de tratamiento estimada de 1.020 kg. Dicha ampliación viene justificada por:

- **La población adicional prevista: 4.759 habitantes, a la que le corresponde una carga** contaminante, considerando 60 gr/día por habitante, de:  $4.759 \times 60 = 285,54$  kg/día.
- **Volumen de vertidos adicionales.** Considerando un consumo por habitante de 189 litros por habitante y día, (dotación máxima de consumo en la actualidad), y sin descontar las pérdidas de la red, estimadas en un 26,7%. El volumen de agua adicional anual necesario para la dotación al nuevo PGOU es de:  $4.759 \times 189$  litro / día = **899 m<sup>3</sup> / día.**

El volumen de vertidos máximos en la Depuradora es de 2.400 m<sup>3</sup>/día, que sumados al volumen de vertidos generados por los nuevos desarrollos del PGOU suponen:  $2.400 \text{ m}^3 + 899 \text{ m}^3/\text{día} = 3.299 \text{ m}^3/\text{día}$ , **cantidad máxima de depuración que resulta inferior a 5.000m<sup>3</sup>/día, según los datos del diseño de proyecto de la Depuradora.**

**En estas circunstancias, en el horizonte de máximo desarrollo del Nuevo PGOU, las instalaciones de la actual Depuradora de Vejer no habrían superado la capacidad máxima de tratamiento.**

En tales circunstancias el volumen de vertidos que llegaría a la depuradora de Vejer dispone de capacidad de tratamiento para la totalidad de los desarrollos urbanísticos del PGOU, sirviendo para ello las instalaciones actuales.

#### 2. CONEXIÓN NUEVA DEPURADORA PROPUESTA EN SAN AMBROSIO (BARBATE).

Se trata de una nueva Depuradora en tramitación, localizada junto al cauce del arroyo San Ambrosio, en término de Barbate. Tiene como finalidad solventar los vertidos de El Palmar y de los futuros desarrollos turístico-residenciales de Zahora y Los Caños de Meca (Barbate). El Ministerio de Medio Ambiente es la entidad responsable de su construcción, según acuerdo con la

RED DE SANEAMIENTO

A.- Red de Saneamiento

I.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

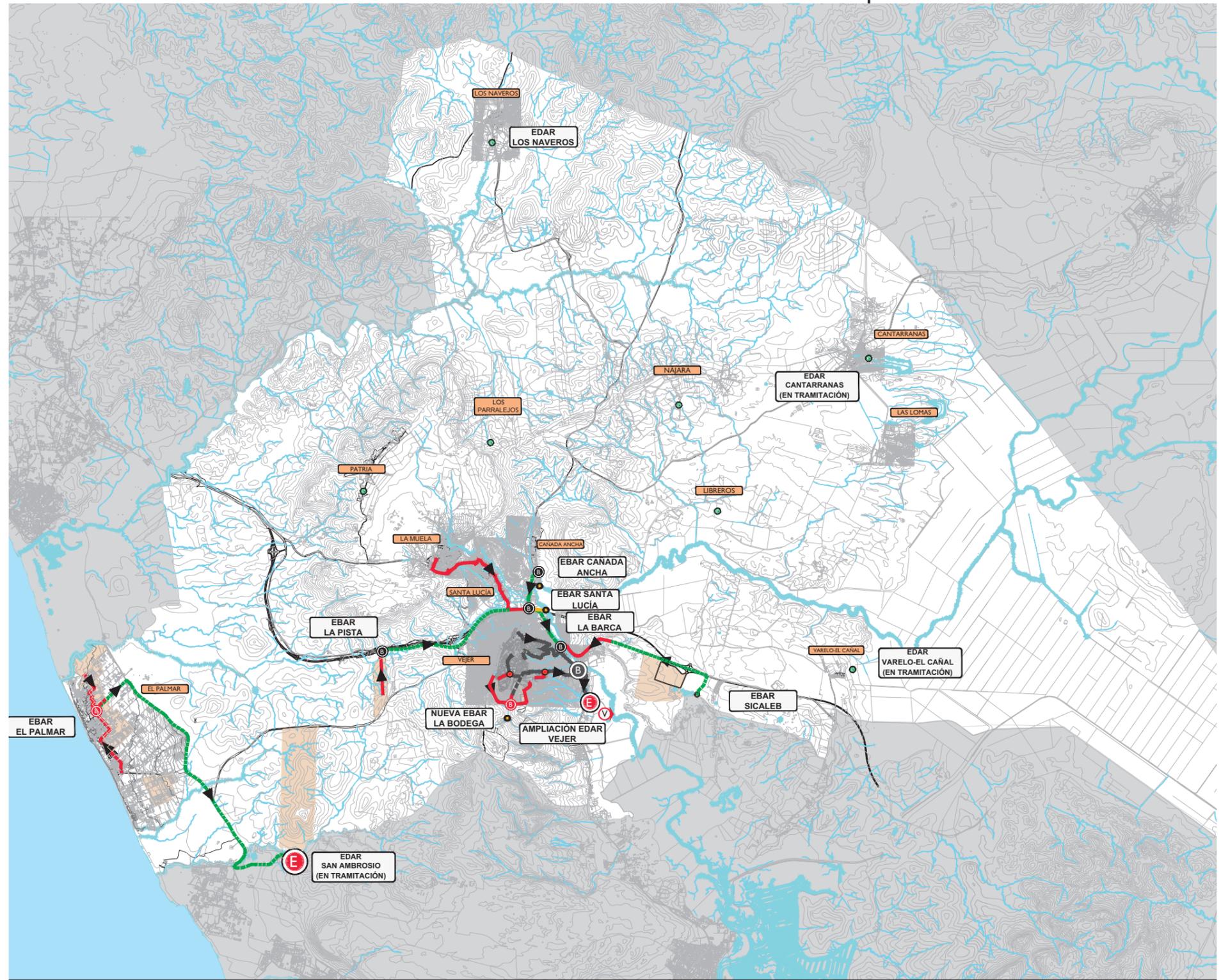
- Colector Emisario General
- Red Principal de Colectores Urbanos
- Estación de Bombeo de Aguas Residuales. EBAR

I.2.- INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

- Colector Emisario General
- Red Principal de Colectores Urbanos
- Red Principal de Colectores Urbanos en tramitación
- Tramo de Impulsión de Colector General
- Aliviadero a Cauce Público
- Vertido a Cauce desde EDAR
- Estación Depuradora de Aguas Residuales. EDAR
- Estación de Bombeo de Aguas Residuales. EBAR
- Punto de Conexión a Colector-Emisario EDAR

B.- Determinaciones Gráficas

- Límite de Suelo Urbano
- Límite de Suelo Urbanizable Sectorizado
- Límite de Término Municipal





*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

Junta de Andalucía, desconociendo la situación administrativa en el momento de redactar este documento. La capacidad de tratamiento de la depuradora se estableció en **43.310 habitantes**, con el desglose siguiente:

- El Palmar (Vejer de la Frontera): 21.768 habitantes equivalentes.
- Caños de Meca-Zahora (Barbate): 21.542 habitantes equivalentes.

Las instalaciones de la nueva Depuradora se han dimensionado en tres fases, construyendo las líneas de depuración en función de los ritmos de urbanización. Según lo previsto, en una primera fase la Depuradora se construirá para una capacidad de 15.000 habitantes.

3. NUEVAS DEPURADORAS, EN TRAMITACION, DE CANTARRANAS Y EL VARELO-EL CAÑAL .

El presente Plan asume las determinaciones establecidas para estas infraestructuras, integrándolas en su modelo de ordenación urbanístico-territorial.

4. NUEVA DEPURADORA EN LOS NAVEROS.

Se prevé ubicar al sur del núcleo urbano próximo al cauce del arroyo de Naveros un sistema de depuración de características similares a los previstos en las depuradoras en tramitación referidas en el punto anterior. El vertido a cauce público se realiza en dicho arroyo de Naveros

5. DEPURACIÓN EN LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS.

En los cuatro Hábitats Rurales Diseminados (Patria, Los Parralejos, Nájara y Los Libreros) se proponen sistemas de depuración básico, consistente en pretratamiento (desbaste, desarenado y desengrasado) y tratamiento primario mediante fosa séptica o "Tanque Imhoff".

6. LA RED DE COLECTORES PRINCIPALES.

a. En el Núcleo Principal de Vejer:

La red de nuevos colectores para los desarrollos de Vejer será de tipo separativo, de forma que en la manera de lo posible las aguas pluviales se canalizan hacia los cauces públicos y las aguas residuales se canalizan separadamente hasta confluir en los emisarios principales que terminan en la Depuradora. La propuesta de nuevas redes de colectores confluye hacia los emisarios generales de Vejer, y en el plano general de la propuesta se detallan las actuaciones propuestas, así como los diámetros estimados para la red de colectores principales y secundarios propuestos. La propuesta de colectores de los desarrollos del Sur del núcleo de Vejer no disponen todos de cota por gravedad hacia los emisarios, y por tanto deben ser elevados mediante una estación de bombeo hasta la cabecera de la red general, donde colocara un aliviadero al cauce público y un tanque de tormentos, según se indica en los planos de propuesta.

b. En El Palmar:

El colector general de El Palmar comienza en la Estación General de Bombeo, que concentra todos los vertidos de El Palmar hasta la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales de San Ambrosio. Su construcción está incluida dentro del Proyecto de Construcción de la Depuradora. La red de saneamiento interior del ámbito de El Palmar fue diseñada pensando en el futuro desarrollo del ámbito. Los colectores generales van incorporando progresivamente los colectores laterales principales hasta finalizar en la Estación de Bombeo de Aguas Residuales, desde donde se impulsan a través del Colector General hasta la nueva EDAR en San Ambrosio. El plano general de la propuesta define la nueva estructura general de la red, indicándose a nivel orientativo las secciones de los colectores correspondientes.

c. En La Muela, Santa Lucía, Cañada Ancha y La Barca de Vejer:

La propuesta consiste en incorporar los vertidos de estos núcleos en la Depuradora de Vejer, para disponer de una única depuradora para concentrar los vertidos en una sola instalación. Así, se propone transformar la solución actual de dos depuradoras en única instalación, que además de funcionar mucho mejor, disminuirán los costes de explotación. Para ello, se

sustituirá la depuradora de Cañada Ancha por una Estación de Bombeo y un aliviadero al arroyo próximo. La configuración de la nueva estructura interior de la red de saneamiento de consta de los siguientes elementos:

- Un nuevo colector principal desde La Muela a Santa Lucía, y prolongándose hasta la Estación de Bombeo de Cañada Ancha. Su trazado acompaña a la carretera de Santa Lucía hasta llegar a la N-340.
- Un nuevo colector general para los vertidos del Polígono Industrial de Cañada Ancha, para conectar los nuevos desarrollos propuestos y para sustituir los colectores actuales deficientes y por insuficiente capacidad de algunos de ellos.

7. MONTENMEDIO Y LA PISTA: NUEVAS ESTACIONES DE BOMBEO Y TUBERIAS DE IMPULSION A LA DEPURADORA DE VEJER.

Las actuaciones singulares de usos turísticos y productivos de Monteenmedio y La Pista enviarían sus vertidos a la Depuradora de Vejer mediante estaciones de bombeo y tuberías de impulsión.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 6.3.

### LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

La propuesta de desarrollo urbanístico del PGOU lleva asociada la ampliación de potencia de energía eléctrica en la Comarca de La Janda, actualmente limitada al no disponer de potencia desde la red principal de transporte en Alta Tensión. Es decir, no solamente padece este problema Vejer, sino también Barbate, Conil, Tarifa y Benalup-Casas Viejas, y por ello resulta imprescindible la ampliación de la SUBESTACIÓN DE LOS PARRALEJOS conectada desde la línea principal de 220kV de Puerto Real a Alcalá de Los Gazules, comprometida desde más de 10 años con Red Eléctrica Española (REE). El proyecto está aprobado, pero aun no ejecutado al no haber disponibilidad económica. Esta infraestructura condiciona por tanto la viabilidad funcional de la propuesta, ya que ENDESA no tiene capacidad de ampliación de potencia mientras tanto. La solución adoptada supone la ampliación de la actual Subestación Parralejos de transporte perteneciente a REE (en nuevos terrenos situados de forma adyacente a la subestación en su lindero oeste) y la subestación transformadora perteneciente a Endesa Distribución Eléctrica (en nuevos terrenos situados al sur de la subestación existente).

Con independencia de la SUBESTACIÓN DE LOS PARRALEJOS, es necesario ampliar la capacidad de la SUBESTACIÓN DE SANTA LUCIA, actualmente saturada en capacidad. Esta subestación abastece no solamente el municipio de Vejer, sino también al municipio de Benalup- Casas Viejas y Barbate. Para el nuevo PGOU la ampliación de la capacidad de Santa Lucia resulta una cuestión estratégica para las posibilidades de los nuevos desarrollos urbanísticos, ya que el déficit energético impide la expansión de las actividades residenciales, económicas y productivas del municipio. De acuerdo con la planificación de ENDESA, es necesario un nuevo transformador de 30MVA, a cargo de los nuevos desarrollos urbanísticos.

Por otro lado, está prevista, aunque no programada, la construcción de una nueva subestación en Barbate, en el Polígono La Oliva, a 66kV, conectada con la línea general de distribución litoral. Pero es necesario señalar que sin la SUBESTACIÓN DE LOS PARRALEJOS esta subestación no tendrá servicio.

En el Nuevo Plan se establece que en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección se prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo, salvo sustitución del existente. En el resto del Suelo No Urbanizable se admite su implantación aérea adoptando como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos. Pero, en todo caso, los trazados aéreos se deben insertar en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y procurando su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve, utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Y se situarán, preferiblemente, en las laderas umbrías.

Igualmente, se prevé que en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable todos los proyectos de urbanización deben prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. No obstante, en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental ordenadas pormenorizadamente por el Plan General, y en tanto no se complete en cada una de ellas las obras de urbanización, podrán admitirse las líneas aéreas existentes que a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes se encuentre en buen estado. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

RED DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN

A.- Red de Alta y Media Tensión

I.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Red Aérea de Alta Tensión a 220kV
- Red Aérea de Alta Tensión a 66kV
- Red Aérea de Media Tensión
- Red Subterránea de Media Tensión
- Subestación Eléctrica a 220kV
- Subestación Eléctrica a 66kV
- Centro de Transformación
- Subestación Eléctrica de Aerogeneradores
- Central Eléctrica Fotovoltaica

I.2.- INFRAESTRUCTURA PREVISTA

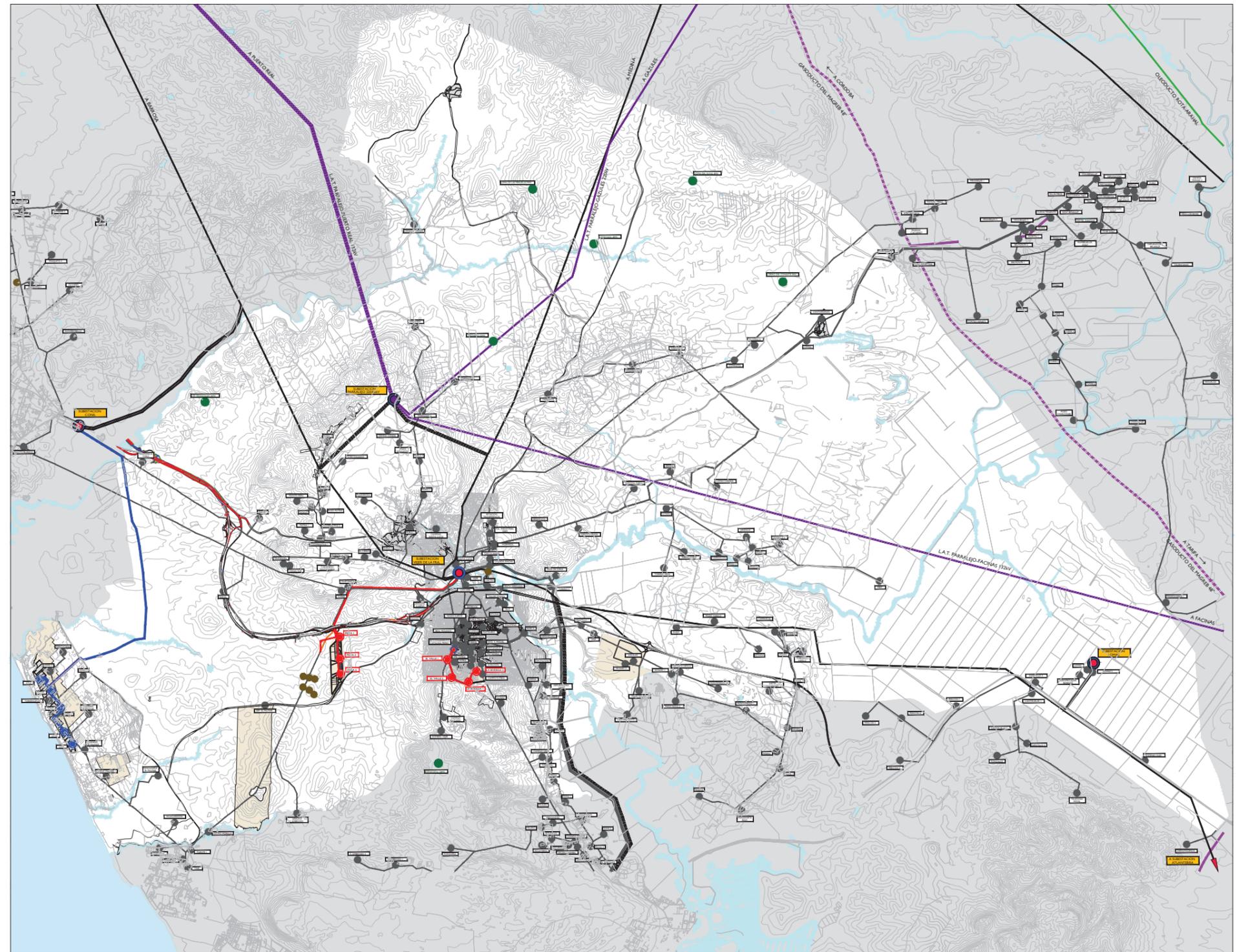
- Red Aérea de Alta Tensión a 132kV  
PARRALEJO-PUERTO REAL 132kV y  
PARRALEJO-FACINAS 132kV
- Red Aérea de Alta Tensión a 66kV.  
Conexión CONIL - PARRALEJO - SANTA  
LUCÍA 66kV y MEDINA SIDONIA -  
PARRALEJO - SANTA LUCÍA 66kV.  
Conexión SANTA LUCÍA - BARBATE 66kV y  
BARBATE - ATLANTERRA 66kV.
- Red Aérea de Media Tensión PERI 01.  
Conexión exterior.
- Red Subterránea de Media Tensión PERI 01-  
EL PALMAR.
- Centro de Transformación

I.3.- INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

- Red Aérea de Media Tensión
- Red Subterránea de Media Tensión
- Red Aérea de Media Tensión a Soterrar
- Centro de Transformación
- Conexión a Red Existente

B.- Determinaciones Gráficas

- Límite de Suelo Urbano
- Límite de Suelo Urbanizable Sectorizado
- Límite de Término Municipal





*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 6.4.

### LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

A estas instalaciones les será de aplicación el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (REBT), y sus instrucciones complementarias; y el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre; o normas que los sustituyan.

A las nuevas instalaciones de alumbrado público les será de aplicación las disposiciones recogidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Se propone que el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera realice un Programa Director para la mejora de las instalaciones de alumbrado público, que tenga como objetivos:

- a. Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
- b. Soluciones al apantallamiento de los árboles en la vía pública con la iluminación, reduciéndose considerablemente el nivel de iluminación en numerosas calles de la ciudad.
- c. Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.
- d. Programa de mejora estética y de diseño de las instalaciones existentes en la ciudad.
- e. Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Conjunto Histórico, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales, edificios catalogados, espacios urbanos de interés, etc.

Así mismo, se propone que las nuevas instalaciones incluyan, como mínimo, las características siguientes:

- a. Que, al menos, una tercera parte (1/3) de las instalaciones a proyectar en los planeamientos de desarrollo será del tipo solar mediante placas fotovoltaicas sobre estructura independiente. Se recomienda su instalación sobre todo en parques y zonas libres de carácter residencial e industrial.
- b. Que, al menos, un cincuenta por ciento (50%) de los nuevos puntos de luz tendrán luminarias con lámparas tipo LED de bajo consumo.
- c. Que las nuevas instalaciones de alumbrado público incluyan siempre un equipo para la reducción del consumo energético mediante sistemas de estabilización del flujo luminoso, para reducirán la potencia hasta un cincuenta por ciento (50%) de su valor en condiciones de servicio normal.
- d. Y no producir contaminación lumínica del firmamento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



## 6.5.

### LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS.

La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos. De igual forma, se establece que los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones, se gestionaran siguiendo lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, así como por lo establecido en el Título V del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Se propone mantener las instalaciones de la Estación de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos del Polígono Cañada Ancha. Y se propone, también, ampliar las instalaciones del Punto Limpio de "Las Quebradas de San Miguel" en la calle La Oliva, para reciclaje de materiales, enseres productos susceptibles de aprovechamiento en otros procesos industriales y escombros de obra. En todos los núcleos secundarios se propone gestionar el depósito de los productos susceptibles de reciclaje, recogiendo con frecuencia semanal o quincenal en lugares concertados con los vecinos.

En los intercambiadores propuestos C-IB-IT-01. VEJER y C-IB-IT-02. SAN MIGUEL, así como en los aparcamientos de rotación y residentes previstos por el Nuevo Plan, se plantea reservar espacios destinados a la concentración de recogida de residuos, a modo de puntos limpios de superficie reducida, y con las fracciones correspondientes a la recogida selectiva de envases, vidrio y papel.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 6.6.

### LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

la disponibilidad de servicios de comunicaciones electrónicas de calidad es el criterio del PGOU para garantizar la calidad de las telecomunicaciones de red fija y móvil, (fundamentalmente esta última).

Estas instalaciones se ajustaran a lo establecido en:

- a. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
- b. Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, o norma que lo sustituya
- c. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o norma que lo sustituya
- d. Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, o norma que lo sustituya.
- e. Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicación, o norma que la sustituya.
- f. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, o norma que lo sustituya.
- g. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, o norma que la sustituya.
- h. Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, o norma que la sustituya

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere la Disposición Adicional Undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, serán de aplicación, los límites de emisión radioeléctricas tolerables establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como las Normas UNE siguientes, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones). De igual forma, se recomienda la aplicación el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil aprobado por la Federación Española de Municipios y Provincias.

Se reconoce el derecho de los operadores autorizados por la Administración competente en la materia la ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos establecidos en el artículo 29 y siguientes de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. De igual modo, la Administración municipal, de conformidad, con las previsiones del artículo 32 de la Ley 9/2014, considera que por razones de medio ambiente u de ordenación



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

urbanística o del territorio, proceda la imposición de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones la iniciación del oportuno procedimiento.

En cualquier caso, los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

Parte del Término Municipal de Vejer de la Frontera se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas VOR/DME y Centro de comunicaciones de Vejer. Se estará a lo dispuesto por la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y por el Decreto 584/72 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, así como por el Real Decreto 1846/2009 de 27 de noviembre por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de Comunicaciones de Vejer (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

En este sentido, el desarrollo los sectores de suelo urbanizable, estará condicionado a que no se permita la implantación de construcciones e instalaciones cuya altura sobrepase las superficies de limitación de alturas de las instalaciones radioeléctricas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas.

En concreto, de forma previa al desarrollo de los sectores SUS-RES-01 La Bodega y SUS-RES-02 El Valle se deberá solicitar informe acompañado de un Estudio Aeronáutico a la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transporte del Ministerio de Fomento para que esta se pronuncie sobre la viabilidad de la ordenación pormenorizada prevista en los mismos, de tal manera que no se comprometa ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves por afección de servidumbre aeronáuticas como consecuencia de la construcción de edificaciones o instalaciones en estos sectores que superen las cotas de servidumbres aeronáuticas del VOR/DME y del Centro de comunicaciones de Vejer.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 6.7.

### IMPLANTACIÓN DE GAS NATURAL EN LA NUEVA URBANIZACIÓN.

Actualmente no existe distribución de gas natural en el municipio de Vejer. No obstante, dada la proximidad al gasoducto Magreb-Europa procedente de los yacimientos argelinos, la incorporación de la comarca de La Janda y zona costera occidental de la provincia de Cádiz a la red gasística es una oportunidad favorable para la excelencia turística del territorio gaditano, y la mayor eficiencia energética del entorno, factor añadido a su elevado valor medioambiental. Consecuentemente, esta posibilidad permitiría dotar de gas natural a los nuevos desarrollos urbanísticos del Nuevo PGOU de Vejer. El trazado del gasoducto general es bastante próximo a la población de Vejer de la Frontera, y la posibilidad de realizar una derivación del gasoducto para distribución urbana de gas en los municipios de Barbate, Vejer y Tarifa sería sencilla de ejecutar.

Para la implantación de gas natural en la nueva urbanización, se propone elaborar un convenio de colaboración con la empresa "Redexis Gas" y la Consejería de Innovación y Desarrollo para la distribución de gas natural en los municipios de La Janda y zona costera oriental de la provincia de Cádiz. Dentro de este convenio se podría determinar a que todos los desarrollos urbanísticos del Nuevo Plan General incluyan las canalizaciones de gas natural en los correspondientes proyectos de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 7

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. LA ADECUACIÓN A LAS EXIGENCIAS LEGALES.

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

*Mónica Salvago Enriquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Dispone el artículo 9.C de la LOUA, que los planes generales deben de atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los planes generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (artículo 10.1.A.b).

La LOUA fue reformada por la Ley 13/2005 que entró en vigor el 12 de diciembre de 2005. En este sentido, es conveniente recordar que la Ley 13/2005 en su artículo 23 (Título II) altera la anterior regulación sobre disponibilidad de suelos en el planeamiento para vivienda protegida incorporando cambios en el artículo 10 de la LOUA, del que se deriva el siguiente régimen:

- En primer lugar, se configura ahora como una norma de aplicación universal a todos los municipios andaluces: la reserva de vivienda protegida debe ser incorporada necesariamente por todos los municipios, sin diferenciar problemáticas urbanísticas por razón del territorio.
- En segundo lugar, es una norma de aplicación general a todas las actuaciones urbanísticas del Suelo Urbano No consolidado y Urbanizable que incorporen algún tipo de nuevos usos residenciales, con independencia de cualquiera que sea el uso global del ámbito.

La reforma de la Ley 13/2005 seguía admitiendo que, de modo motivado, el Plan General exima (total o parcialmente) de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas siempre que se prevea la correspondiente compensación en el resto de desarrollos (en definitiva, aumentando en estos la reserva por encima del 30%). Ahora bien, conforme a la reforma posterior operada por Ley 1/2006, de 16 de febrero de 2006 (de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de

Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo) se matiza la posibilidad de compensación en otros sectores y áreas, reduciendo la capacidad de apreciación municipal.

Por tanto, conforme al régimen vigente tras las sucesivas reformas de LOUA, para suprimir total o parcialmente la vivienda protegida en un ámbito deberían concurrir los siguientes requisitos:

- a. Que el sector o área no cuente con una densidad superior a 15 viviendas por hectárea y además, la tipología no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas.
- b. Que se compense materialmente la parte de la reserva suprimida en otros ámbitos y siempre que ello no suponga una concentración excesiva de viviendas protegidas.

La reforma de la LOUA establecida por la Ley 13/2005 altera la base sobre la que se aplica la reserva del 30%, que ya no toma como referencia el aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito, sino la edificabilidad de uso residencial asignada por el planeamiento general al mismo. Evidentemente en Suelo Urbano No Consolidado, la base de esta aplicación debe ser la edificabilidad residencial de nueva creación, pues resulta imposible exigir que esta reserva se extienda en las áreas de reforma interior a las viviendas ya existentes, o en el caso de las áreas de regularización e integración urbano ambiental en las que todo el volumen edificable está consumido o prácticamente materializado.

Pues bien, con este marco, el presente Plan General responde a los requerimientos legales estableciendo las siguientes medidas:

1. En primer lugar, y conforme a las exigencias del artículo 10 de la LOUA, el Plan General identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:



- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

El Plan identifica, así, como un uso urbanístico a la vivienda protegida, que se configura como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda definida en las Normas Urbanísticas. Y dispone que en aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

Se garantiza que en ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

2. En segundo lugar, atribuye a las distintas actuaciones (sectores del suelo Urbanizable Sectorizado y del Suelo Urbano; áreas de reforma interior (que no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado) en los que se va a implantar nuevos usos residenciales, una calificación de de vivienda protegida.

La aprobación de la Ley 1/2010 y posterior Ley 4/2013, de 1 de octubre, supone la necesidad de analizar la adecuación del planeamiento general a las consideraciones de la ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y merced al artículo 10.4. en particular para facilitar la coherencia con el preceptivo Plan Municipal de Vivienda y Suelo derivado a su vez de los Planes de Vivienda tanto Estatales como Autonómico.

Así, el artículo 10.2 de la Ley 4/2013 establece que "El Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo".

Dado que no se ha iniciado la redacción del PMVS de Vejer, este Plan General procede a incluir al menos los siguientes contenidos en materia de vivienda, (el artículo 13.2 de la Ley 1/2010):

- a) **La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones y las Intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.**

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales, de un lado la necesidad general de vivienda asociada a procesos de emancipación, cambio de vivienda por nuevas exigencias (necesidades que no conllevan medidas sociales complementarias) y de otro lado por la necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial.

En cuanto a la necesidad de vivienda que no conlleva medidas sociales complementarias, deben establecerse algunos conceptos que aclaren su composición. Y es que esta necesidad de vivienda solo incluye aquellas viviendas destinadas a la residencia habitual y permanente de núcleos familiares que no tienen vivienda, no debiéndose incluir en este cálculo las demandas de vivienda con destino a residencia no permanente (segunda residencia), demanda de tipo inversor o especulativo. Efectivamente, no deben ser equiparados los conceptos de necesidad y demanda de vivienda, el primero define el hecho físico, vivencial, mientras que el segundo supone un concepto vinculado a la existencia de un mercado.

El análisis de la necesidad actual de vivienda sin medidas sociales complementarias se aborda en este apartado a través de un método de interrelación de tres aspectos: la estructura de la población, la composición de los hogares y el parque residencial actual. Las fuentes para abordar estadísticamente esta cuestión son el Padrón Municipal y el Censo de Población y Vivienda

La población actual de Vejer de la Frontera en edad de emanciparse en el escenario de vigencia del Nuevo Plan, la que actualmente cuenta con entre 15 y 29 años, serán las cohortes que estarán en la edad de emancipación durante la próxima década - recordando que dicha edad se sitúa en España en 29 años para las mujeres y 30 para los hombres-, pero que también esta edad es tardía precisamente por la imposibilidad de acceder a una vivienda para independizarse. Este dato se obtiene a partir de los datos suministrados por el Instituto Nacional de Estadística. Según el INE para el padrón municipal de 2017 el porcentaje de población joven en este municipio se encuentra sobre el 16,90 % (2.160 jóvenes sobre un total de 12.782 habitantes. Son estas personas las que contarán con edad de

emanciparse, y por tanto, de optar a una nueva vivienda con mayor probabilidad durante el período de ejecución urbanística del plan (12 años, esto es 2018-2030).

Aplicando un tamaño medio de hogar acorde con las características de los hogares recientemente emancipados (1,9 personas por hogar), serían necesarias, aproximadamente y como mínimo, un total de 1.137 viviendas para la población actualmente residente en el municipio.

Atendiendo al número de hogares, como ya se ha puesto de manifiesto con anterioridad, necesidad y demanda de vivienda deben ser disgregados. El concepto de necesidad incluye todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades expresadas y/o constatadas de una población residente, mientras que el concepto de demanda, atiende a factores que relacionan tipo de vivienda con capacidad de acceso a la misma.

Se debe establecer por tanto una relación entre hogares y viviendas, en la que el número de hogares es igual al número de viviendas principales (ya sean estas en propiedad o en alquiler), y añadir un tercer elemento a dicha relación: el núcleo familiar.

Las necesidades de vivienda, responderán a núcleos familiares que comparten una vivienda, o personas con intención de emanciparse y formar parte de una nueva unidad familiar además de personas que, no teniendo parentesco familiar, y que por tanto no constituyen núcleo familiar, conviven en una misma vivienda por cuestiones económicas o de otra índole. La voluntariedad o no de esa convivencia es la que determina la necesidad de vivienda. A estas necesidades habría que sumar las procedentes de las actuales viviendas no habitables o en mal estado.

Si se atienden a los datos del Censo de 2011 para Vejer de la Frontera, se obtendrían los siguientes indicadores:

Habitantes	12.782
Hogares (Viv. Principal)	4.550
Núcleos familiares	3.550
Hogares con un núcleo	3.335
Hogares con dos núcleos	100
Hogares unipersonales	960
Núcleos sin hogar propio	115
Hogares sin núcleo familiar	1.100
Viviendas en mal estado	530
Viviendas principales en mal estado	100
Viviendas vacías en mal estado	240



Se puede establecer una necesidad básica de viviendas atendiendo a la suma del número de núcleos sin hogar propio (calculado como diferencia entre el número de núcleos familiares y los hogares con un núcleo o más) junto con el número de viviendas en mal estado (que no se encuentren vacías), lo que supone una necesidad de 215 viviendas según datos de 2011 (la estabilización del volumen de población junto con la paralización de la promoción inmobiliaria permiten extrapolar con un escasísimo margen de error dichos datos a la actualidad).

A esta necesidad básica habría que sumar la de las personas - que no constituyendo núcleo familiar-pretenden emanciparse o desdoblarse su hogar y no lo consiguen, cifrada con anterioridad en un total de 1.137 viviendas, lo que sitúa la necesidad estricta de vivienda en Vejer de la Frontera en un total de 1.352 viviendas.

Como se ha expuesto con anterioridad además de la necesidad estricta de vivienda, se producirá en el municipio una demanda de este uso debido a circunstancias como la adquisición de segunda residencia, personas que conviven en una misma vivienda por cuestiones económica o de otra índole, así como núcleos familiares que ya sea por inadecuación a necesidades o por número de habitantes quieren acceder a otra vivienda.

Para calcular las necesidades no resueltas de viviendas del municipio, además de contar con las estimaciones por procesos de emancipación o cambio, es necesario tener en cuenta los problemas habitacionales de los sectores más vulnerables en coordinación con los Servicios Sociales municipales. Según estos servicios se registra una demanda derivada de **2 viviendas** (inseguridad habitacional y vivienda inadecuada).

Atendiendo al número de solicitudes del Registro Municipal de Vivienda Protegida de aquellas personas que superan la edad de emancipación y que tienen inscrita la solicitud de demanda siendo este número de un total de 192 unidades. El número de solicitudes de esta manera la necesidad estricta actual de vivienda en Vejer de la Frontera que no conlleva medidas sociales complementarias se situaría en un total de 1.546 unidades.

Según las Consejería competente en materia de vivienda, el principal segmento demográfico al que se destinan las viviendas protegidas es el de los jóvenes, estimándose que el 40% del total es potencial demandante de ellas. Por ello, de estas 1.137 viviendas destinadas a la población en edad de emanciparse, las necesidades de reserva de vivienda protegida se estimarían en unas de 455 viviendas.

En este sentido, y en relación al déficit histórico de vivienda protegida acumulado, datos como el derivado del Registro Municipal de demandantes de Vivienda que arroja un saldo de 427 solicitudes (de las cuales el 84,37 son para compra u opción a compra, y un 15,63% a alquiler), evidencian la magnitud de dicho déficit por cuanto dicha demanda es una de las más altas de la provincia y de la costa gaditana donde sólo se ve superada por Tarifa.

Según se deriva de ese mismo registro, el 55% de las solicitudes realizadas se corresponden a personas menores de 30 años, dato que viene a ratificar las estimaciones de la Consejería en materia de demanda de vivienda protegida.

Por todo ello la necesidad estricta de vivienda en Vejer alcanza las 1.546

**b) La propuesta de viviendas públicas y su localización.**

La propuesta del Plan General en ámbitos en los que se desarrollen usos residenciales resulta lo siguiente:

En Suelo Urbano No Consolidado:

NOMBRE	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF CONST RUIDA	EDIF VPO
S-SUNC-R-01-01 EL COLEGIO	25.499	0,35	8.925	21,17	54	1	24	7.775	60	2.333
<b>TOTAL</b>	<b>25.499</b>	<b>0,35</b>	<b>8.925</b>	<b>21,17</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>7.775</b>	<b>60</b>	<b>2.333</b>

**ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

NOMBRE	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF CONST RUIDA	EDIF VPO
ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL	5.611	0,18	1.000	3,6	2	2	0	501	573	0
ARI-TE-VE-01 MIRAMUNDO	56.037	0,26	14.851	12,5	70	12	45	7.254	578	3.990
ARI-TE-VE-02 MIRALLES	9.036	0,44	3.989	13,3	12		5	1.136		455
ARI-TU-VE-01 AVENIDA ANDALUCIA	3.411	1,16	3.950	3	1	1	0	332	332	
ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA	5.022	0,25	1.249	9,96	5	3	0	1.249	640	0
<b>TOTAL</b>	<b>79.117</b>		<b>25.039</b>		<b>89</b>	<b>18</b>	<b>50</b>	<b>10.472</b>	<b>2.123</b>	<b>4.445</b>

Cabe señalar que prácticamente todas las áreas de reforma interior con uso residencial presentan en la actualidad superficie residencial ya edificada (por lo que la reserva VPO debiera ser calculada descontando dicha superficie de la edificabilidad residencial total).

Como se puede comprobar el total de edificabilidad residencial es de 10.472 m<sup>2</sup> de techo, de la que 2.123 está materializada, y se destina a vivienda protegida un total de 4.445 m<sup>2</sup>, lo que supone el 42,44 % del total de la edificabilidad residencial, que frente al teórico 30% de la nueva edificabilidad residencial exigida por Ley 13/2005 (10.472 m<sup>2</sup>-2.123 m<sup>2</sup> ya construidos= 8.349), esto es 2.505 m<sup>2</sup>, implica un SUPERÁVIT de (4.445 m<sup>2</sup> - 2.505 m<sup>2</sup>): 1.940 m<sup>2</sup>.

**ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

NOMBRE	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF VPO
ARI-T-01 PERI EL PALMAR	409.337	0,15	63.275	10	423	247	0	54.778	0
ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN	7.286	1,25	9.107	75	55	5		9.107	0
<b>TOTAL</b>	<b>416.623</b>		<b>72.382</b>		<b>478</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>63.885</b>	<b>0</b>

Estas áreas de reforma en transformación urbanística, son actuaciones que provienen del desarrollo del planeamiento que se revisa, no debiendo establecerse reserva alguna de vivienda protegida (al incluir el planeamiento que se revisa la ordenación pormenorizada de las mismas) tal y como se pone de manifiesto en el documento de PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA aprobado en Diciembre de 2009.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

## ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL.

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF CONSTRUIDA	EDIF VPO
ARG-MU-01 LA MUELA	RESIDENCIAL	368.248	0,12	42.630	9,5	349	239	0	37.084	28.293	0
ARG-SL-01 EL MOLINO	RESIDENCIAL	31.398	0,10	3.234		24	15	0	3.234	1.875	0
<b>TOTAL</b>		<b>399.646</b>		<b>45.864</b>		<b>373</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>40.318</b>	<b>30.168</b>	<b>0</b>

En estas áreas se propone una edificabilidad máxima residencial de 40.318m<sup>2</sup>, de la que ya se ha materializado un total 30.168 m<sup>2</sup>. Ello implica que la reserva para VPO del 30% de la nueva edificabilidad ha de ser calculada sobre 10.150 m<sup>2</sup> de techo(40.318 - 29.890) lo que implica un déficit de 3.045(30% de 10.150 m<sup>2</sup>) al no proponerse en estos ámbitos reserva alguna para este tipo de uso (entre otras razones debido a la imposibilidad de materializar operaciones unitarias que permitan el desarrollo de promociones de este tipo de viviendas al no poderse detectar vacíos en los que pueda insertarse este uso al contar los ámbitos con un nivel elevado de consolidación de suelo).

Todo ello supone que, en Áreas de Regularización, se produzca un déficit de reserva de vivienda protegida con respecto al mínimo exigible de 3.045 m<sup>2</sup>.

En total, en suelo urbano no consolidado se produce un déficit de 3.045 - 1.940 = 1.105 m<sup>2</sup>.

## En Suelo Urbanizable

### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO RESIDENCIAL

NOMBRE	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF VPO
<b>SUO-T-RES-01(UE-01) BUENAVISTA</b>	45.623	0,76	34.533	61,82	282	28	34.534	3.453,3

El SUO-T-RES-01 BUENAVISTA se corresponde con una actuación del desarrollo del planeamiento que se revisa, habiendo ya establecido una reserva de vivienda protegida (al incluir el planeamiento que se revisa la ordenación pormenorizada de las mismas) tal y como se pone de manifiesto en el documento de PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA aprobado en diciembre de 2009.

Es por ello que para establecer el cumplimiento de dicha reserva sólo se han de considerar el resto de sectores que incluyen uso residencial, los cuales arrojan un SUPERÁVIT en cuanto a la reserva de VPO de 1.144 m<sup>2</sup> (42.531 m<sup>2</sup>-41.304 m<sup>2</sup>).

NOMBRE	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF VPO
SUS-RES-01 LA BODEGA	116.682	0,45	53.079	40	467	199	47.771	19.175
SUS-RES-02 EL VALLE	142.111	0,45	64.646	40	568	243	58.182	23.273
SUS-TUR-01 MONTENMEDIO	350.481	0,12	42.209	2	70	0	12.009	0
SUS-TUR-02 MONTENMEDIO	490.886	0,10	48.437	3,65	179	0	19.717	0
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.100.160</b>		<b>208.371</b>		<b>1.284</b>	<b>430</b>	<b>137.679</b>	<b>42.448</b>

Por tanto, si se tiene en cuenta el mayor superávit del Suelo Urbanizable Sectorizado frente al déficit de la reserva que se produce en el Suelo Urbano No Consolidado, esto es 1.144 m<sup>2</sup> de superávit en Suelo Urbanizable Sectorizado frente a los 1.105 m<sup>2</sup> de déficit del Suelo Urbano No Consolidado, se estaría produciendo un **superávit para el conjunto de las actuaciones previstas en el Nuevo Plan de 39 m<sup>2</sup>**, dándose cumplimiento pues al mandato del establecimiento de reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sometidas a cualquier régimen de protección.

- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

El Plan General prevé suelos con la calificación de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), que son susceptibles para la construcción de alojamientos de promoción pública.

Es preciso señalar que los servicios de Interés público y social engloba el uso de Bienestar Social, que comprende las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales.

Así mismo, el nuevo Plan contempla que en las parcelas calificadas de Servicios de Interés Público y Social podrán implantarse cualquiera de los usos comprendidos en este uso pormenorizado, en este caso, el de Bienestar Social, pudiendo ser sustituido por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas (ocupación de vivienda vacía).

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera reconoce e integra las actuaciones dirigidas a la protección, conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque edificatorio del Centro Histórico ya que asume las disposiciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Vejer (aprobado el 2 de diciembre de 2008).

El Nuevo PGOU propone además en sus propuestas el reconocimiento de más de 500 viviendas ya edificadas (en situación irregular o fuera de ordenación) que integra en actuaciones urbanísticas mejorando la eficiencia de ese parque de viviendas ya edificado permitiendo su normalización, rehabilitación y mejora.

El desarrollo del Plan General permite y viabiliza la el desarrollo de políticas encaminadas a la el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética (Rehabilitación Autónoma de viviendas, Rehabilitación energética, programas de rehabilitación de la administración municipal...).

En cuanto a la vivienda vacía, según el Censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística, en ese año, se contabilizaban un total de 829 viviendas.

Ahora bien, teniendo en cuenta la propia indeterminación del concepto estadístico de vivienda vacía así como los posibles errores de muestreo (reconocidos por el propio Instituto de Estadística para este tipo de vivienda), véase al respecto la publicación "El fenómeno de la vivienda desocupada" de Julio Vinuesa, se evidencia una clara disfuncionalidad de esta referencia vinculada a su propia concepción muestral o estadística, por lo que el dato ha de ser contrastado tal y como se dispone en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, en la que se considera vivienda desocupada aquella, que en defecto de información más precisa, tiene un consumo anual de agua inferior a 2.47 m<sup>3</sup> así como un consumo energético inferior a 291 kilovatios hora por vivienda y año. Atendiendo a

esta metodología. Pues bien, según los datos suministrados por el servicio de abastecimiento de agua, existen un total de 358 contratos para tarifa doméstica con un consumo anual menor de 2,47 m<sup>3</sup>, de los que se pueden distinguir un total de 137 localizadas en Casco Histórico (viviendas en su mayoría no accesibles y a rehabilitar).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 8

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 8.1. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE, LA ASIGNACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.
  - 8.1.1. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE.
  - 8.1.2. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.
- 8.2. LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y TEMPORAL GLOBAL.
  - 8.2.1. DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.
  - 8.2.2. DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y MOVILIDAD, SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS Y DE LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.
- 8.3. LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MODELO. RESUMEN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. LAS POSIBILIDADES DE GENERACIÓN DE EMPLEO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
A1  
A2  
A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

En el presente capítulo se explicita un marco de referencia sobre el importe de los costes necesarios para la ejecución de las actuaciones previstas en el Nuevo Plan General conforme a lo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978 (aún vigente en Andalucía), y referido a los conceptos contenidos en el artículo 113 de la LOUA; así como concretar su viabilidad económica, designando a los agentes económicos, públicos y privados, responsables de su ejecución. En definitiva, y bajo una interpretación sencilla: "cuánto cuesta", valorando las inversiones necesarias, "quien lo paga", determinando qué agente asume la financiación, y cuáles son las fuentes de financiación disponibles. Pero es importante resaltar que este marco de referencia no constituye un verdadero presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de ingresos y gastos, sino una primera aproximación, que de acuerdo con una previsión lógica y ponderada de los mismos, garantice la real posibilidad del desarrollo del Nuevo Plan.

De otro lado, se sustancia en este capítulo una estrategia de ejecución de la ordenación prevista sobre la que basar las prioridades con las que "ordenar en el tiempo" las decisiones tomadas. Es decir, secuenciar en el tiempo las actuaciones y las acciones de inversión que el Nuevo Plan General propone para alcanzar los objetivos globales de ordenación definidos en el mismo.

Se concibe este capítulo de la Memoria de Ordenación como un documento instrumental y de apoyo, en el que se recoja una planificación económica y temporal de la actividad urbanística viable, en función de la estimación de la capacidad inversora de los diferentes agentes que intervienen en el desarrollo del municipio.

En base a los criterios que se desarrollan a continuación, las determinaciones de programación de las actuaciones, su valoración económica y asignación de agentes responsables se sustancian y sistematizan en forma de cuadros o tablas donde se relacionan los diferentes elementos involucrados o afectados por estas determinaciones. Las actuaciones se agrupan en clase o tipos homogéneos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 8.1.

## CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE, LA ASIGNACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

### 8.1.1. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE.

Para la estimación del importe de las inversiones a realizar es necesario no solo conocer la dimensión métrica de cada actuación, sino avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondiente a cada tipo de actuación, bien sea de gestión, de adquisición de suelo, de indemnización de derechos diversos, de obras de edificación, de urbanización o de viario.

Los módulos de coste considerados en el presente capítulo no pretenden ser exactos para cada caso concreto, ni tiene sentido hablar de "exactitud" en este supuesto, pues se trata de simplificaciones para aproximarse a situaciones generalizables. Su estimación obedece a la necesidad de poder contar con valoraciones justificadas del coste de las distintas obras y actuaciones. Naturalmente, los módulos empleados no incluyen los impuestos correspondientes que, en cada caso, graven las actuaciones. La necesaria generalidad de las cifras permite su redondeo hasta alcanzar cantidades de más fácil uso y memorización.

El objeto del establecimiento de estos módulos es evaluar el coste de cada actuación sino acotar la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas de Plan General, con un margen de error razonable y asumible. Por tanto, las cifras adquieren su verdadera significación solo como conjunto agregado, esto es, como coste global del Plan General que se proyecta, y no deben considerarse a la luz de cada actuación concreta y, menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un estudio de esta naturaleza.

Los criterios adoptados para evaluar los distintos costes unitarios de los diferentes elementos que son precisos ejecutar para alcanzar el modelo territorial propuesto, son:

#### 1. Costes de urbanización interior.

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General, se ha elaborado aplicando los costes unitarios utilizados en la redacción de los proyectos de urbanización u ordinarios de

obras y que son objeto de aprobación por la Administración y que responde a los siguientes criterios y consideraciones.

- El importe medio adoptado de urbanización interior para los sectores y las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado y los ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación sectorial, asciende a TREINTA Y DOS EUROS POR METROS CUADRADO BRUTO del ámbito.
- Para las áreas de regularización, teóricamente deben realizarse actuaciones de complejión de la urbanización existente (reurbanización y complemento de la urbanización actual), y para ello, se ha calculado como importe máximo, el de DIECISÉIS EUROS METRO CUADRADO BRUTO de la superficie adoptada del ARG.
- Para las Áreas de Mejora Urbana, supuesto de Suelo Urbano Consolidado, se ha calculado que el complemento de la urbanización interior existente para poder alcanzar las diferentes parcelas la condición de solar exige un desembolso de DOCE EUROS POR METRO CUADRADO BRUTO de la superficie del ámbito.

#### 2. Costes de ejecución del Sistema General Viario Principal.

Para cada una de las tipologías de viario definidas en el Plan, se han evaluado los costes unitarios correspondientes a las diferentes categorías de viario en función de sus características de sección transversal y parámetros de accesibilidad, por unidad de longitud de cada uno de ellos.

Los criterios de valoración utilizados son valores medios de cada tipo de actuación por metro lineal de longitud de la misma, incluyendo los costes de construcción de la obra civil junto con las intersecciones con las vías que confluyen sobre ellas, así como, las obras complementarias implícitas a ellas como la jardinería, alumbrado público, etc, lógicamente no se incluyen los costes relativos a la obtención del suelo necesario para su ejecución.

El importe medio considerado para las distintas secciones de viario que conforman el Viario Urbano Principal asciende a MIL EUROS POR METRO LINEAL de viario.

### 3. Costes de ejecución del Sistema General de Espacios Libres:

Para la cuantificación económica del coste de urbanización del Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes se han distinguido los costes de urbanización atendiendo las tipologías que el Plan establece y que son las siguientes:

Los criterios de valoración de la ejecución de cada uno de estos Sistemas Generales de Espacios Libres públicos son:

- Los Parques Urbanos; un valor VEINTICINCO EUROS POR METRO CUADRADO DE SUELO.
- Parques Urbanos Áreas Estanciales de Protección Paisajística; un valor SEIS EUROS POR METRO CUADRADO DE SUELO.

### 4. Costes de ejecución del Sistema General de Equipamientos:

La mayor parte de los Sistemas Generales de Equipamientos se construirán por la Administración competente en razón del servicio público al que se destinen cada uno. Por ello, la ejecución material de los equipamientos surgirá una vez haya finalizado la labor de urbanización.

No obstante, con independencia de su programación sí se procede a su valoración.

Para la adecuada valoración se ha estimado una edificabilidad para cada equipamiento, de acuerdo con la establecida en las Normas Urbanísticas del presente Plan en función de la categoría en la que se encuentre integrado, e incorporando un coeficiente de reducción en función de la superficie. De modo que a mayor superficie el índice de edificabilidad será inferior. De igual modo se tiene presente en la atribución de la edificabilidad la naturaleza del equipamiento, pues no es lo mismo un equipamiento deportivo que un equipamiento cultural o un intermodal, por poner un ejemplo.

El coste de construcción por m<sup>2</sup> de equipamiento tipo, incluyendo el coste de ejecución material y conforme a las condiciones de buenas prácticas sostenibles ya indicadas, los gastos generales y el coste de redacción del proyecto y dirección

de obra, además de las tasas municipales, asciende a la cantidad comprendida entre 600 y 1.000 euros/m<sup>2</sup> construido.

### 5. Costes de ejecución de las infraestructuras.

Los criterios utilizados para la valoración económica de las infraestructuras incluidas en las propuestas del Plan General, se corresponden con los costes unitarios habituales en las obras de construcción de las diferentes clases y tipologías, así como del análisis comparativo con la información disponible sobre los costes de otras actuaciones similares a las previstas, que han sido realizadas en la provincia de Cádiz.

En relación con la infraestructura eléctrica se estará a lo dispuesto en el RD 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de la distribución de energía eléctrica. Debe recordarse el carácter privativo de los terrenos sobre los que se implanta las subestaciones eléctricas. Estando a lo dispuesto en el artículo 21 y 25 del RD 1048/2013 en cuanto a la extensión de redes y la determinación de pagos por derechos de extensión.

### 6. Sobre la adquisición de terrenos.

Los terrenos calificados por este Plan con destino a usos públicos, que en la actualidad no pertenecen a las Administraciones, se adscriben con carácter general al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, obteniéndose por gestión de las diferentes unidades de ejecución (sectores y ARI) y ámbitos de transferencias de aprovechamientos (ARG). Si se precisa su adquisición anticipada vía expropiatoria, el Ayuntamiento se subrogará en la posición de la titularidad de los aprovechamientos subjetivos, teniendo derecho a la compensación en la gestión del ámbito excedentario. Por ello, no se precisa realizar valoración económica del coste de adquisición de los terrenos.

Las actuaciones en el Suelo Urbano Consolidado se plantean como actuaciones de reurbanización o mejora de terrenos ya pertenecientes al dominio público. En todo caso para las pequeñas reordenaciones de alineaciones se prevé un sistema para facilitar una cesión gratuita mediante auto compensación al permitirse de manera limitada que la edificabilidad de la parcela neta se calcule con la pequeña porción objeto de afección. Las actuaciones en suelo no urbanizable se plantean, con carácter general, sobre suelos públicos existentes, salvo las actuaciones de ampliación del patrimonio público de suelo.

## 8.1.2. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS DISTINTOS AGENTES Y PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

La manera clásica de agrupar los operadores es en razón a su naturaleza, es decir si son públicos o privados. Los operadores públicos corresponden a la administración central, autonómica, y local (diputación y municipio), en función de su ámbito competencial y bajo la modalidad jurídica de carácter público. Serán operadores privados aquellos que resulten titulares de aprovechamientos lucrativos, estos pueden aparecer bajo varias modalidades, tales como empresas mixtas, entre otras.

Ante la falta de otros instrumentos y la ausencia de concreción de los distintos compromisos sectoriales con la planificación urbana, la asignación se realiza en concordancia con la competencia, y entre otros casos fruto de la coordinación habida en el proceso, o de cualquier otro antecedente.

Respecto a la programación de las actuaciones, ésta a la conjunción de una doble condición de contorno:

- La jerarquización temporal en orden a la correcta secuenciación de la construcción del modelo territorial y urbano que se proyecta.
- La disponibilidad financiera de los agentes inversores a lo largo del tiempo.

Por otro lado es conveniente precisar qué representa desde el punto de vista operativo la programación de una actuación. Con carácter general, en todo proceso cabe distinguir tres referencias temporales: el inicio, la duración del proceso, y el final del mismo. Aunque desde la perspectiva meramente programadora habría que considerar y controlar las tres referencias temporales descritas, en la práctica la funcionalidad de las determinaciones de la programación están limitadas por dos condicionantes:

- La necesaria objetividad de las referencias temporales establecidas, de cara a su posibilidad de control y verificación.
- El ámbito de las competencias urbanísticas municipales, dado que las determinaciones de la programación no siempre pueden ser vinculantes para todos los agentes inversores implicados.

Teniendo en cuenta lo anterior, la programación de actuación establece referencias temporales sólo para controlar el inicio de las actuaciones previstas, considerando implícito en la programación así establecida que la duración de los procesos involucrados debe moverse dentro de los márgenes normales y habituales de los mismos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 8.2.

### LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y TEMPORAL GLOBAL.

#### 8.2.1. DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

Las distintas actuaciones han sido analizadas en este capítulo en función de la clase y categoría de suelo a la que pertenecen como puede apreciarse en las tablas que se incorporan al final del presente capítulo.

La programación de las actuaciones urbanizadoras previstas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se corresponden con las establecidas en las fichas respectivas que se contienen en el Anexo de las Normas Urbanísticas.

Los solares sin edificar en Suelo Urbano Consolidado deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

En relación a las actuaciones puntuales en suelo urbano consolidado, debe entenderse que las mismas cuando son asignadas a costearse con cargo a las arcas municipales podrán financiarse con parte del crecimiento del Patrimonio Municipal de Suelo (balance de la cuenta anual) que se derivan del conjunto de actuaciones propuestas por el Nuevo Plan, con la propia gestión municipal de actuaciones públicas previstas, con la rentabilidad de las concesiones administrativas que se deriven...

#### 8.2.2. DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y MOVILIDAD, SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS Y DE LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

La programación de los sistemas generales de comunicaciones y movilidad, de espacios libres y equipamientos así como las redes y espacios técnicos e infraestructuras para el desarrollo sostenible incluidos en los ámbitos propuestos en el presente Plan General, por regla general, se hace coincidir con la actuación en el que se integren. En todo caso, la obtención de los Sistemas Generales se realiza -con carácter general- con ocasión de la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación del ámbito en el que se incluyen.

En este sentido y como puede comprobarse en las tablas incluidas al final del presente capítulo se señalan aquellas actuaciones que incluyen sistemas generales entre las determinaciones de ordenación de las mismas, aclarándose que los costes referidos a dichos sistemas generales quedan incluidos entre los propios costes de la actuación, al objeto de impedir cualquier interpretación que pudiese considerar una duplicidad del gasto correspondiente en este tipo de actuaciones.

Se han incluido en cada uno de los sistemas referidos, esto es, el de comunicaciones y movilidad, el de espacios libres y equipamientos, así como en el de redes y espacios técnicos, aquellos sistemas, que si bien no son calificados como sistemas generales (por pertenecer a sistemas de articulación que superan el ámbito municipal, esto es, sistemas de rango territorial) que sí integran la estructura definitoria del modelo de ordenación previsto y que completan el estudio valorativo de la incidencia económica de las actuaciones previstas en el Plan.

Es preciso realizar las siguientes observaciones en cuanto a la inversión prevista para las infraestructuras planteadas:



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

- En primer lugar, el desarrollo de las inversiones deberá realizarse en un período de al menos 12 años, dado que existen actuaciones asignadas a diferentes administraciones y además vinculadas entre sí, lo cual exigirá una coordinación y vinculación directa entre las mismas para poder acometer la inversión prevista.
- Una buena parte de las inversiones asignadas a la administración autonómica y municipal cuentan con capacidad de autofinanciación por recursos derivados de la propia gestión del servicio ya sea mediante concesión administrativa, precio público, canon... En este sentido la inversión de las actuaciones que componen el sistema de infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua y que ascienden a más de 7 millones de euros corresponderán a la empresa municipal gestora del servicio que contará con los medios de financiación que le legitima la legislación sectorial en materia de abastecimiento y saneamiento y que permiten en última instancia atribuir el coste a sus beneficiarios.

ASIGNACION DE COSTES												PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES			
1. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	IDENTIFICACIÓN	COSTE (EUROS)	ADMN. AUTONÓMICA (%)	COSTE (EUROS)	ADMN. PROVINCIAL (%)	COSTE (EUROS)	ADMN. MUNICIPAL (REPERCUTIBLE) (%)	COSTE (EUROS)	ADMN. MUNICIPAL (NO REPERCUTIBLE) (%)	COSTE (EUROS)	AGENTES PRIVADOS. DESARROLLOS URBANÍSTICOS	COSTE (EUROS)	CUATRIENIO I	CUATRIENIO II	CUATRIENIO III
<b>ACTUACIONES AISLADAS (AA)</b>															
AA-01	AVENIDA DE LOS REMEDIOS-CALLE DEL RETIRO	510.211	50	255.105	25	127.553			25	127.553			510.211		
AA-02	INTERCAMBIADOR LA CUESTA	7.620.000	50	3.810.000	25	1.905.000			25	1.905.000				7.620.000	
AA-03	CAÑADA ANCHA	53.361							100	53.361				53.361	
AA-04	NAVEROS	42.832							100	42.832				42.832	
<b>TOTAL</b>		<b>8.226.404</b>		<b>4.065.105</b>		<b>2.032.553</b>				<b>2.128.746</b>			<b>510.211</b>	<b>7.716.193</b>	
<b>ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMU)</b>															
AMU-01	CAÑADA ANCHA	213.670	100	213.670										213.670	
AMU-02	SANTA LUCÍA	115.242			50	57.621			50	57.621				115.242	
AMU-03	LA CRUZ	49.002							100	49.002			<b>49.002</b>		
AMU-04	CAÑADA ANCHA	114.000							50	57.000	<b>50</b>	<b>57.000</b>	<b>114.000</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>491.913</b>		<b>213.670</b>		<b>57.621</b>				<b>163.622</b>		<b>57.000</b>	<b>163.002</b>	<b>328.912</b>	
<b>SUMA SUC</b>		<b>8.718.316</b>		<b>4.278.775</b>		<b>2.090.173</b>				<b>2.292.368</b>		<b>57.000</b>	<b>673.212</b>	<b>8.045.105</b>	
<b>2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)</b>															
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)</b>															
<b>DE RENOVACIÓN URBANA</b>															
ARI-R-VE-01	SAN MIGUEL	53.550									100	53.550		53.550	
ARI-TU-VE-01	AVENIDA ANDALUCÍA	109.152									100	109.152	109.152		
ARI-TE-VE-01	MIRAMUNDO	304.141									100	304.141	304.141		
ARI-TE-VE-02	MIRALLES	448.520									100	448.520	448.520		
ARI-TE-VE-03	DON QUIJOTE	272.088									100	272.088	272.088		
ARI-R-SL-01	SANTA LUCÍA	160.704									100	160.704		160.704	
ARI-TU-SL-01	SANTA LUCÍA	168.960									100	168.960	168.960		
S-SUNC-01	EL COLEGIO	815.968									100	815.968		815.968	
<b>TOTAL</b>		<b>2.333.083</b>										<b>2.333.083</b>	<b>1.302.861</b>	<b>1.030.222</b>	
<b>EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>															
ARI-T-01	PERI EL PALMAR	9.009.251									100	9.009.251	4.504.626	4.504.626	
ARI-T-02	PLAZA CONSTITUCIÓN	233.152									100	233.152	233.152		
<b>TOTAL</b>		<b>9.242.403</b>										<b>9.242.403</b>	<b>4.737.778</b>	<b>4.504.626</b>	
<b>ÁREAS DE REGULARIZACIÓN</b>															
ARG-MU-01	LAMUELA	5.891.968									100	5.891.968	2.945.984	2.945.984	
ARG-SL-01	EL MOLINO	502.368									100	502.368	251.184	251.184	
<b>TOTAL</b>		<b>6.394.336</b>										<b>6.394.336</b>	<b>3.197.168</b>	<b>3.197.168</b>	
<b>SUMA SUNC</b>		<b>17.969.822</b>										<b>17.969.822</b>	<b>9.237.807</b>	<b>8.732.016</b>	
<b>COSTE TOTAL ACTUACIONES EN SUELO URBANO</b>		<b>26.688.138</b>		<b>4.278.775</b>		<b>2.090.173</b>				<b>2.292.368</b>		<b>18.026.822</b>	<b>9.911.019</b>	<b>16.777.120</b>	
<b>3. SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES</b>															
<b>SUELO URBANIZABLE EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN</b>															
SUO-T-RES-01	BUENAVISTA	1.459.936									100	1.459.936	1.459.936		
SUO-T-TUR-01	MALCUCANA	8.718.336									100	8.718.336	8.718.336		
<b>TOTAL</b>		<b>10.178.272</b>										<b>10.178.272</b>	<b>10.178.272</b>		
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO GLOBAL RESIDENCIAL)</b>															
SUS-RES-01	LA BODEGA	3.733.824									100	3.733.824	1.866.912	1.866.912	
SUS-RES-02	EL VALLE	4.547.552									100	4.547.552	2.273.776	2.273.776	
<b>TOTAL</b>		<b>8.281.376</b>										<b>8.281.376</b>	<b>4.140.688</b>	<b>4.140.688</b>	
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO GLOBAL TURÍSTICO)</b>															
SUS-TUR-01	MONTENMEDIO	11.215.392										11.215.392	5.607.696	5.607.696	
SUS-TUR-02	MONTENMEDIO	15.708.352										15.708.352		15.708.352	
<b>TOTAL</b>		<b>26.923.744</b>									<b>100</b>	<b>26.923.744</b>	<b>5.607.696</b>	<b>5.607.696</b>	<b>15.708.352</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (USO GLOBAL INDUSTRIAL)</b>															
SUS-IN-01	LA PISTA	10.049.504									100	10.049.504	5.024.752	5.024.752	
<b>TOTAL</b>		<b>10.049.504</b>										<b>10.049.504</b>	<b>5.024.752</b>	<b>5.024.752</b>	
<b>COSTE TOTAL ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE</b>		<b>55.432.896</b>										<b>55.432.896</b>	<b>24.951.408</b>	<b>14.773.136</b>	<b>15.708.352</b>
<b>COSTE TOTAL ACTUACIONES SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>		<b>82.121.034</b>		<b>4.278.775</b>		<b>2.090.173</b>				<b>2.292.368</b>		<b>73.459.718</b>	<b>34.862.427</b>	<b>31.550.256</b>	<b>15.708.352</b>



*[Firma]*  
Edo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

ACTUACIÓN	MEDICION (ml/m2/unidades)	COSTE (EUROS)	ADMN. AUTONÓMICA (%)	COSTE (EUROS)	ADMN. PROVINCIAL (%)	COSTE (EUROS)	ADMN. MUNICIPAL (REPERCUTIBL E) (%)	COSTE (EUROS)	ADMN. MUNICIPAL (NO REPERCUTIBL E) (%)	COSTE (EUROS)	OTROS (%)	COSTE (EUROS)	AGENTES PRIVADOS. DESARROLLOS URBANÍSTICOS (%)	COSTE (EUROS)	COSTES CUATRIENIO I	COSTES CUATRIENIO II	COSTES NO PROGRAMADOS
<b>1. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y MOVILIDAD</b>																	
<b>1.1. SISTEMA VIARIO</b>																	
<b>ACTUACIONES NIVEL TERRITORIAL</b>																	
AUTOVÍA A-48 TRAMO VEJER-TARIFA (ESTUDIO INFORMATIVO)																	SIN PROGRAMACIÓN
ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LA A-2230	7.000	3.000.000	100	3.000.000											3.000.000		
ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO DEL ITINERARIO A-396	12.000	720.000	100	720.000													720.000
ACONDICIONAMIENTO PAISAJÍSTICO DEL ITINERARIO A-2233	6.000	500.000	100	500.000													500.000
<b>ACTUACIONES NIVEL URBANO</b>																	
C-IB-VU-03 RONDA SUR (TRAMO)	SUS-RES-01	10.026	802.080										100	802.080	401.040	401.040	
C-IB-VU-03 RONDA SUR (TRAMO)	SUS-RES-02	14.239	1.139.120										100	1.139.120	569.560	569.560	
C-IB-VU-03 RONDA SUR (TRAMO)	TRAMO SOBRE ARROYO	1.310	104.800										100	104.800	52.400	52.400	
C-IB-VU-06 LA MUELA	ARG-MU-01	8.730	139.680		50	69.840		50	69.840						69.840	69.840	
C-IB-VU-07 SANTA LUCÍA	AMU-02	6.263	100.210		50	50.105		50	50.105						100.210	100.210	
C-IB-VU-09 EJE CENTRALIDAD EL PALMAR	ARI-T-01	24.000	1.920.000										100	1.920.000	960.000	960.000	
<b>TOTAL SISTEMA VIARIO</b>		<b>8.425.890</b>		<b>4.220.000</b>		<b>119.945</b>		<b>119.945</b>					<b>100</b>	<b>3.966.000</b>	<b>5.052.840</b>	<b>3.373.050</b>	
<b>1.2. INTERCAMBIADORES-APARCAMIENTOS.</b>																	
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE. C-IB-IT-01 LA CUESTA		7.620.000	50	3.810.000	25	1.905.000		25	1.905.000							7.620.000	
INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE. C-IB-IT-02 SAN MIGUEL	ARI-TE-VE-03								50	166.240			50	166.240	332.480		
P-04 CALLE SANTIAGO		1.053	421.200				100	421.200								421.200	
P-07 EL PALMAR I	ARI-T-01	10.525	336.800										100	336.800	336.800		
P-08 EL PALMAR II	ARI-T-01	3.558	113.856										100	113.856	113.856		
P-09 EL PALMAR II	ARI-T-01	2.567	82.144										100	82.144	82.144		
<b>TOTAL</b>		<b>8.906.480</b>	<b>1*</b>	<b>3.810.000</b>		<b>1.905.000</b>		<b>421.200</b>		<b>2.071.240</b>				<b>699.040</b>	<b>865.280</b>	<b>8.041.200</b>	
<b>1.3. RED BÁSICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS</b>																	
RED PRINCIPAL		2.600.000	100	2.600.000											1.300.000	1.300.000	
RED COMPLEMENTARIA		53.160		2.658.000	100	2.658.000									1.329.000	1.329.000	
ACONDICIONAMIENTO VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS		33.000		1.650.000	100	1.650.000									1.650.000	1.650.000	
<b>TOTAL</b>		<b>6.908.000</b>		<b>4.250.000</b>		<b>2.658.000</b>									<b>4.279.000</b>	<b>2.629.000</b>	
<b>SISTEMA DE COMUNICACIONES Y MOVILIDAD</b>		<b>24.240.370</b>		<b>12.280.000</b>		<b>4.682.945</b>		<b>421.200</b>		<b>2.191.185</b>				<b>4.665.040</b>	<b>10.197.120</b>	<b>14.043.250</b>	
<b>2. REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE</b>																	
<b>2.1. ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE</b>																	
<b>ACTUACIONES SUPRAMUNICIPALES:</b>																	
CONEXIÓN GENERAL DE SUMINISTRO DESDE EL EMBALSE DE BARBATE			100														SIN PROGRAMACIÓN
<b>NUEVOS DEPÓSITOS</b>																	
NUEVO DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN GENERAL EL SANTO (AMPLIACIÓN 4.500 m3)		2.000.000	50	1.000.000			50	1.000.000								2.000.000	
NUEVO DEPÓSITO DISTRIBUCIÓN LA MUELA (1.000 m3)		500.000	50	250.000			50	250.000								500.000	
NUEVO DEPÓSITO DISTRIBUCIÓN LA PISTA (1.000 m3)		500.000											100	500.000	250.000	250.000	
SONDEO Y NUEVO DEPÓSITO LOS LIBREROS (HRD)		300.000	50	150.000			50	150.000								300.000	
<b>TOTAL</b>		<b>3.300.000</b>		<b>1.400.000</b>				<b>1.400.000</b>						<b>500.000</b>	<b>250.000</b>	<b>3.050.000</b>	
<b>ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL EN LA RED PRINCIPAL DE TUBERÍAS: SUMINISTRO SUELOS DE NUEVO DESARROLLO PLAN GENERAL</b>																	
NUEVAS TUBERÍAS PRINCIPALES EN EL NÚCLEO DE VEJER. CONEXIONES EXTERIORES SECTORES DEL NÚCLEO PRINCIPAL		2.200	440.000										100	440.000	220.000	220.000	
NUEVO RAMAL DE SUMINISTRO A LA MUELA, SANTA LUCÍA, LA BARCA DE VEJER, PATRIA Y CAÑADA ANCHA		9.500	1.900.000	50	950.000		50	950.000							950.000	950.000	
DOTACIÓN A LOS NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES DE LA PISTA		1.400	280.000										100	280.000	140.000	140.000	
CONEXIÓN MONTENMEDIO Y VARELO-EL CAÑAL		9.600	1.920.000	20	384.000		20	384.000					60	1.152.000	960.000	960.000	
ABASTECIMIENTO EL PALMAR (EN TRAMITACIÓN)		5.100	1.020.000	50	510.000		50	510.000							510.000	510.000	
ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS EN LA RED		1.000.000					100	1.000.000							500.000	500.000	SIN PROGRAMACIÓN
<b>TOTAL</b>		<b>6.560.000</b>		<b>1.844.000</b>				<b>2.844.000</b>					<b>100</b>	<b>1.872.000</b>	<b>3.280.000</b>	<b>3.280.000</b>	
<b>TOTAL ACTUACIONES DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE</b>		<b>9.860.000</b>		<b>3.244.000</b>				<b>4.244.000</b>						<b>2.372.000</b>	<b>3.530.000</b>	<b>6.330.000</b>	
<b>2.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.</b>																	
<b>DEPURADORAS</b>																	
AMPLIACIÓN DEL EDAR DE VEJER	1	5.500.000	100	5.500.000											2.750.000	2.750.000	
NUEVA DEPURADORA SAN AMBROSIO (BARBATE)			100														EN TÉRMINO MUNICIPAL DE BARBATE
NUEVA DEPURADORA CANTARRANAS	1	350.000	100	350.000												175.000	175.000
NUEVA DEPURADORA EL VARELO-EL CAÑAL	1	350.000	100	350.000												350.000	
NUEVA DEPURADORA LOS NAVEROS	1	350.000	100	350.000												350.000	
NUEVAS DEPURADORAS EN LOS HABITATS RURALES DISEMINADOS (PATRIA, LOS PARRALEJOS, NÁJARA Y LIBREROS)	1	1.200.000	100	1.200.000											600.000	600.000	
<b>TOTAL</b>		<b>7.750.000</b>		<b>7.750.000</b>											<b>4.225.000</b>	<b>3.525.000</b>	
<b>NUEVOS COLECTORES PRINCIPALES DOTACIÓN A NUEVOS DESARROLLOS Y TUBERÍAS DE IMPULSIÓN. SISTEMAS GENERALES.</b>																	
NUEVO COLECTOR EMISARIO GENERAL NÚCLEO PRINCIPAL. CONEXIONES EXTERIORES SECTORES NÚCLEO PRINCIPAL		2.200	550.000										100	550.000	275.000	275.000	
DOTACIÓN A LOS NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES DE LA PISTA		3.100	775.000										100	775.000	387.500	387.500	
CONEXIÓN MONTENMEDIO		3.900	975.000										100	975.000	487.500	487.500	
NUEVO COLECTOR EMISARIO GENERAL EL PALMAR (BARBATE)		7.200	1.800.000	50	900.000		50	900.000							900.000	900.000	
NUEVOS COLECTORES PRINCIPALES EN LA MUELA, SANTA LUCÍA, CAÑADA ANCHA Y LA BARCA DE VEJER		6.300	1.575.000	50	787.500		50	787.500							787.500	787.500	
RENOVACIÓN COLECTORES EN EL NÚCLEO PRINCIPAL (SIN PROGRAMACIÓN)															0	0	
<b>TOTAL</b>		<b>5.675.000</b>		<b>1.687.500</b>				<b>1.687.500</b>						<b>2.300.000</b>	<b>2.837.500</b>	<b>2.837.500</b>	
<b>ESTACIONES DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES</b>																	
NUEVA EBAR CAÑADA ANCHA		122.000	50	61.000			50	61.000							61.000	61.000	
NUEVA EBAR SANTA LUCÍA		50.000	50	25.000			50	25.000							25.000	25.000	
NUEVA EBAR LA BARCA		40.000	50	20.000			50	20.000							20.000	20.000	
NUEVA EBAR LA BODEGA		300.000	50	150.000			50	150.000							150.000	150.000	
NUEVA EBAR LA PISTA		50.000	50	25.000			50	25.000							25.000	25.000	
NUEVA EBAR MONTENMEDIO		100.000	50	50.000			50	50.000							50.000	50.000	
NUEVA EBAR EL PALMAR		100.000	50	50.000			50	50.000							50.000	50.000	
<b>TOTAL</b>		<b>762.000</b>		<b>381.000</b>				<b>381.000</b>							<b>381.000</b>	<b>381.000</b>	
<b>TOTAL ACTUACIONES EN SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN</b>		<b>14.187.000</b>		<b>9.818.500</b>				<b>2.068.500</b>						<b>2.300.000</b>	<b>7.443.500</b>	<b>6.743.500</b>	
<b>SUMA INFRAESTRUCTURAS CICLO AGUA</b>		<b>24.047.000</b>		<b>13.062.500</b>				<b>6.312.500</b>						<b>4.672.000</b>	<b>10.973.500</b>	<b>13.073.500</b>	



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

	ACTUACIÓN	MEDICION (ml/m2/unidades)	COSTE (EUROS)	ADMON. AUTONÓMICA (%)	COSTE (EUROS)	ADMON. PROVINCIAL (%)	COSTE (EUROS)	ADMON. MUNICIPAL (REPERCUTIBLE) (%)	COSTE (EUROS)	ADMON. MUNICIPAL (NO REPERCUTIBLE) (%)	COSTE (EUROS)	OTROS (%)	COSTE (EUROS)	AGENTES PRIVADOS. DESARROLLOS URBANÍSTICOS (%)	COSTE (EUROS)	COSTES CUATRIENIO I	COSTES CUATRIENIO II	COSTES NO PROGRAMADOS
<b>2.3. INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA</b>																		
<b>SUBESTACIONES</b>																		
		1	20.000.000									100	20.000.000		20.000.000			
		1	6.000.000											100	6.000.000	3.000.000	3.000.000	
			<b>26.000.000</b>										<b>20.000.000</b>		<b>6.000.000</b>	<b>23.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	
			26.000.000										20.000.000		6.000.000	23.000.000	3.000.000	
<b>2.4. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO</b>																		
			60.000	50	30.000				50	30.000						60.000		
			<b>60.000</b>													<b>60.000</b>		
			60.000		30.000					30.000					0	60.000	0	
<b>2.5. SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS</b>																		
		1.031	206.200											100	206.200	103.100	103.100	
		4.000	800.000											100	800.000	400.000	400.000	
			<b>1.006.200</b>												<b>1.006.200</b>	<b>503.100</b>	<b>503.100</b>	
			1.006.200												1.006.200	503.100	503.100	
<b>2.6. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS</b>																		
		1	200.000					100	200.000							100.000	100.000	
		11	200.000					100	200.000							100.000	100.000	
			<b>400.000</b>						<b>400.000</b>							<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	
			400.000						400.000							200.000	200.000	
<b>3. ACTUACIONES NATURALÍSTICAS</b>																		
		1	1.000.000	80	800.000				20	200.000						500.000	500.000	
		11	700.000	100	700.000											350.000	350.000	
			<b>1.700.000</b>		<b>1.500.000</b>				<b>0</b>	<b>200.000</b>						<b>850.000</b>	<b>850.000</b>	
			1.700.000		1.500.000				0	200.000						850.000	850.000	
<b>4. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</b>																		
<b>4.1. ESPACIOS LIBRES</b>																		
	SUS-RES-02	15.400	308.000						50	154.000				50	154.000	154.000	154.000	
		10.131	101.310						100	101.310						101.310	0	
		14.453	86.718						100	86.718						86.718	86.718	
		35.336	212.016											100	212.016	212.016	212.016	
		2.980	74.500											100	74.500	37.250	37.250	
		13.640	341.000											100	341.000	170.500	170.500	
		16.682	417.050											100	417.050	208.525	208.525	
		53.803	538.030											100	538.030	538.030	538.030	
			<b>2.078.624</b>							<b>342.028</b>					<b>1.736.596</b>	<b>883.601</b>	<b>1.195.023</b>	
<b>4.2. EQUIPAMIENTOS</b>																		
		46.621														0	0	
		6.592	791.040			100	791.040									395.520	395.520	
			<b>791.040</b>				<b>791.040</b>									<b>395.520</b>	<b>395.520</b>	
			2.869.664				791.040		0	342.028					1.736.596	1.279.121	1.590.543	0,00



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

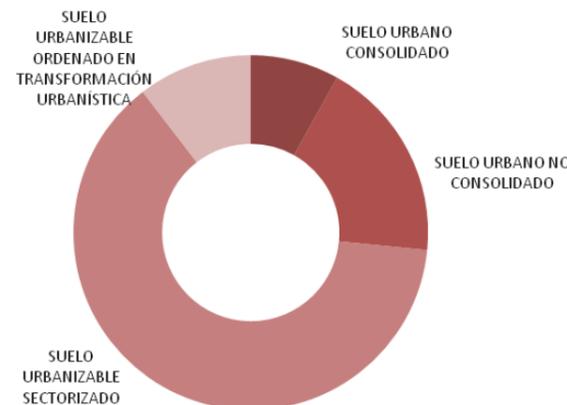
## 8.3.

### LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO MODELO. RESUMEN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. LAS POSIBILIDADES DE GENERACIÓN DE EMPLEO.

El importe total de las inversiones previstas en las distintas actuaciones planteadas en el presente Plan asciende a un total de 82.121.034 euros.

Esta cantidad referida en bloques de inversión atendiendo a la clase y categoría de suelo quedaría expresada de la siguiente manera:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	8.718.316
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	17.969.822
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	45.254.624
SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	10.178.272
TOTAL	82.121.034



Si se tienen en cuenta las inversiones realizadas con respecto a las infraestructuras necesarias para desarrollar las actuaciones previstas el montante total asciende a 80.323.234, que quedan distribuidas de la siguiente manera:

SISTEMA DE COMUNICACIONES Y MOVILIDAD	24.240.370
INFRAESTRUCTURAS CICLO DEL AGUA	24.047.000
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	26.000.000
ALUMBRADO PÚBLICO	60.000
SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	1.006.200

RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS	400.000
ACTUACIONES NATURALÍSTICAS	1.700.000
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	2.869.664
TOTAL	80.323.234



Como ya se ha señalado, estas inversiones en infraestructuras quedan en gran parte incluidas en los propios gastos de urbanización y desarrollo de las actuaciones previstas al encontrarse las mismas incluidas y/o adscritas a la programación y gestión de las mismas.

Si se atiende a inversión pública/privada y referido a las actuaciones previstas la suma total prevista sería de 8.661.317 de inversión pública frente a 73.459.718 euros de inversión privada lo que se traduce en un porcentaje del 10,5 % de inversión pública frente al 89,5% de inversión privada. Esa misma distribución, pero referida a la inversión realizada en infraestructuras supone un total de 62.243.398 euros para la inversión pública y 18.079.836 para la privada, esto es un 77,5 % frente a un 22,5 % respectivamente.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

La inversión municipal asciende a un total de 2.292.368 euros si se refiere a las actuaciones previstas y de 9.896.913 referido a infraestructuras. Esto se traduce en un 2,9 % y un 12,3% de la inversión prevista, respectivamente.

Como puede analizarse con detalle en las tablas anteriores el grueso de la inversión municipal en actuaciones urbanísticas previstas se corresponde -básicamente- con la operación prevista en la actuación AA-02 Intercambiador de La Cuesta, dada la complejidad y repercusión de esta intervención, de tanta relevancia para el modelo previsto por el Nuevo Plan. Así mismo y si se atiende a la inversión en infraestructuras, la mayor parte del gasto municipal se produce en las infraestructuras correspondientes al ciclo del agua, una inversión que será repercutible a través de la recaudación por el canon de tarificación por la prestación de los servicios asociados a la distribución y tratamiento de agua.

El importe total señalado por actuaciones a desarrollar de 82.121.034 euros distribuidos en un techo edificable total de 598.081 metros cuadrados de superficie edificable resulta una repercusión de 137,31 euros.

Si se quiere analizar la repercusión por usos establecidos en el Nuevo Plan, del total de techo edificable, 102.076 m<sup>2</sup> corresponden a usos turísticos, 109.917 a usos industriales, 91.435 a usos terciarios y 294.653 a usos residenciales. Esto supone una repercusión del 17,06%, 18,38%, 15,29% y 49,27% respectivamente.

La inversión total prevista en actuaciones referida a la población horizonte sería de 4.602 euros por habitante, un total de 575 euros por habitante y año si se distribuyera linealmente durante los ocho años de programación del Nuevo Plan.

Atendiendo al a programación, la inversión total de las actuaciones previstas se distribuirían en un total de 34.862.427 euros para el primer cuatrienio, 31.550.256 euros para el segundo cuatrienio de desarrollo del Plan, y 15.708.352 para el tercer cuatrienio, lo que se corresponde con un 42,45 %, 38,42% y 19,13 % respectivamente.

Atendiendo a la creación de empleo prevista, y estimando que cada 600.000 euros de inversión se pueden generar unos diez puestos de trabajo directo y seis indirectos, la inversión prevista en actuaciones de urbanización del Nuevo Plan supondría una generación de más de 1.369 puestos de trabajo directos y 821 indirectos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 9

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA. .

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 9.1. ASUNCIÓN DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS TERRITORIALES DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA, DE LA MOVILIDAD Y DEL SISTEMA DE TRANSPORTES.
- 9.2. LA CONFORMACIÓN DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS COMARCAL.
- 9.3. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS TERRITORIALES Y LA PREVENCIÓN DE LOS RIESGOS
- 9.4. LAS DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE LOS USOS, Y SOBRE EL SISTEMA INFRAESTRUCTURAL PREVISTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

*Mónica Salvago Enriquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

El Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (POTLJ) fue aprobado por Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, incorporándose el municipio de Vejer de la Frontera en su ámbito territorial. Su Disposición Transitoria Primera dispone que el planeamiento urbanístico general vigente debe adaptarse a las determinaciones del POTLJ en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de éste.

En la Memoria de Ordenación de este planeamiento subregional se pone de manifiesto que el territorio de La Janda se encuentra en una encrucijada, como consecuencia del incremento del valor de posición que en el marco de las dos grandes aglomeraciones urbanas, las de bahías de Cádiz-jerez y Algeciras ocupa, y por cuanto los procesos y transformaciones socioeconómicas que se producen en el mismo y derivados del desarrollo creciente de actividades turísticas y cambio del modelo tradicional que caracteriza la estructura productiva del territorio tienen consecuencias evidentes sobre las estructuras y los sistemas que caracterizan el mismo.

Es por ello que dicho Plan tiene como finalidad, la contribución dentro de un marco de desarrollo sostenible la contribución al establecimiento de una organización territorial que permita un crecimiento ordenado, así como un ajuste de las demandas garantizando la preservación de los recursos patrimoniales más valiosos de este ámbito.

Los objetivos territoriales fundamentales del POTLJ que deben encontrar adecuada respuesta por el planeamiento general de Vejer son:

1. *Poner en valor los recursos territoriales de La Janda.*
2. *Contribuir a la conformación del espacio turístico.*
3. *Aceptar el sistema de asentamientos a las nuevas demandas y mantener las señas de identidad de los núcleos de población,*

4. *Impulsar el desarrollo de las actividades productivas agrícolas, industriales y logísticas.*
5. *Potenciar las infraestructuras para el desarrollo territorial.*

A continuación se realiza un análisis pormenorizado de la adecuación del modelo urbanístico propuesto por este Plan General a los requerimientos derivados del POTLJ hoy vigente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 9.1.

## ASUNCIÓN DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS TERRITORIALES DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA, DE LA MOVILIDAD Y DEL SISTEMA DE TRANSPORTES.

### A. INFRAESTRUCTURA VIARIA.

En cuanto a las actuaciones previstas en la red viaria, cabe señalar en este apartado que **el Nuevo Plan procede a la integración del trazado de la A-48 tramo Vejer de la Frontera-Algeciras**, recogido en el propio plan territorial y que queda adscrita en el mismo como eje de la red de *Articulación viaria con el exterior del ámbito del Plan* como Viario de Nivel Territorial, y que acorde con lo señalado en el artículo 23 del POTLJ procede a la continuación de dicho eje atendiendo a lo dispuesto en el propio plan territorial y en el *Estudio Informativo: Autovía Vejer de la Frontera-Algeciras. Subtramo Vejer de la Frontera-La Janda*, ya que esta autovía a su paso por el término municipal de Vejer cuenta con dos tramos en diferente estado de ejecución, un primer tramo ya construido que discurre por el oeste del término y un segundo tramo que es al que se refiere el estudio informativo, que discurre por el este del término y aún-como se ha puesto de manifiesto- en fase de estudio informativo.

Así mismo, el modelo urbanístico-territorial del Nuevo Plan **asume e integra la directriz del POTLJ de efectuar el acondicionamiento y mejora de la A-396, A-2228 y A-2230.**

Por otro lado, atiende lo dispuesto en el plan territorial en el **apartado 7 del propio artículo 23** donde se dispone como directriz que [...] *El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera deberá prever las actuaciones que se precisen para garantizar la funcionalidad de A-2230 en relación con los usos e intensidades que se prevean en su entorno [...], hecho al que da cumplimiento con el establecimiento de los respectivos enlaces y el diseño de medidas de integración de los usos que se prevén en el entorno de este eje.*

También el Nuevo Plan **integra la directriz que se dispone en este artículo 23 del POTLJ de la consideración del itinerario de la A-2228 como parte de la red intercomarcal de carreteras.**

### B. MOVILIDAD Y SISTEMA DE TRANSPORTE.

Dispone el artículo 29 del POTLJ que los municipios de

relevancia territorial de La Janda (entre los que se encuentra Vejer de la Frontera) deberán incorporar en sus instrumentos de planeamiento general (en este caso el presente Plan General) un estudio de movilidad que incluya al menos:

*Un análisis de la movilidad generada y atraída en cada municipio en el momento de la redacción y en el horizonte establecido por el Plan, incluyendo la movilidad producida y generada por los desarrollos urbanos previstos en el planeamiento.*

- b) *El estudio de la capacidad de servicio de las infraestructuras existentes y propuestas y de los efectos en las infraestructuras a las que se conecten, aunque las mismas se localicen fuera del ámbito municipal.*
- c) *La red de corredores para el transporte público y los principales nodos del sistema.*
- d) *Las infraestructuras para la implantación de una red de transporte no motorizado, que incluya los itinerarios peatonales y de bicicletas, y las instalaciones complementarias.*

En este sentido cabe manifestar que el **Nuevo Plan recoge entre sus determinaciones un capítulo específico de esta Memoria de Ordenación**, concretamente el Capítulo 3.1.4. **LA MOVILIDAD SOSTENIBLE. HACIA UN NUEVO SISTEMA BASADO EN LA INTEGRACION DEL TRANSPORTE Y LA ORDENACION URBANISTICA**, en el que se desarrollan todos estos aspectos, cabe además manifestar que el Nuevo Plan integra y asume las directrices y objetivos principales establecidos en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Municipio de Vejer así como lo dispuesto en el **PLAN DE MOVILIDAD INTERURBANA SOSTENIBLE LA COSTA SUR ATLÁNTICA DE CÁDIZ.**

Así mismo se plantea la implantación de un intercambiador modal de transporte que contendrá una estación/apadero adecuado a la demanda de la población existente y estacional, ubicado en el Parque de Los Remedios así como otro intercambiador modal (de



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

menor capacidad) en la zona de San Miguel, dando cumplimiento así al requerimiento establecido en el artículo 31 del propio POTLJ:

*Artículo 31 Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera. (D)*

1. *Los núcleos de Barbate, Conil de la Frontera, y Vejer de la Frontera, contarán con estaciones de apeaderos adecuados a la demanda de la población existente y, en su caso, prevista en período estival. Los instrumentos de planeamiento general preverán suelo para estas instalaciones.*

## 9.2

### LA CONFORMACIÓN DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS COMARCAL

El POTLJ dispone en su artículo 33 una serie de elementos constituyentes del Sistema Comarcal de Espacios Libres, incluyéndose de forma particular en el término municipal de Vejer los siguientes:

- **Corredor Litoral** referente al frente litoral del municipio de Vejer, desde su extremo septentrional en el borde con el límite del término de Conil de la Frontera hasta el extremo del borde litoral en el sur con el término municipal de Barbate. Conviene señalar en este sentido que debido a la clasificación de suelo ya presente en el momento de redacción del plan territorial, la anchura de dicho corredor varía desde los 200 metros en suelos clasificados como no urbanizable hasta los cien en los suelos urbanos (ámbito de El Palmar). Como ya se ha referido con anterioridad para este ámbito, **clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística**, el Nuevo Plan General propone la implementación de su desarrollo a través de la figura de un *Plan Especial del frente litoral de El Palmar* que aborde la problemática funcional presente en ese punto, articulando medidas que faciliten el desarrollo sostenible del litoral acorde con la reciente legislación de costas referida a esta materia.
- **Parque Comarcal de San Ambrosio**. Esta pieza **se integra en el modelo de ordenación urbanístico-territorial del Nuevo Plan** con la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, **constituyendo una reserva de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de clara vocación comarcal**.
- **Itinerarios recreativos**, que en el Nuevo Plan se constituyen en la **Red Básica para la implementación de modos de transporte no motorizados**, incorporado al modelo de comunicaciones por constituir en el término municipal de Vejer de la Frontera un elemento estructural de comunicación, esencial para el desarrollo actual y futuro del medio rural, así como por lo que puede suponer como base de apoyo al sector turístico, a la vez que habilita un mejor contacto social con la naturaleza de los ciudadanos. Esta red se complementa con el sistema viapecuario y los corredores fluviales.
- **Corredores Fluviales**. En el Nuevo Plan estos Corredores Fluviales conforman estructuras lineales de interconexión territorio interior-litoral que asumen una serie de funciones imprescindibles para la articulación del modelo de ordenación. Son, además del Parque Comarcal de San Ambrosio, los siguientes
  - CF-01. El Corredor Fluvial del Arroyo Conilete. Localizado en el extremo occidental de El Palmar y vinculado al curso y a la desembocadura del arroyo Conilete va asumir unas funciones vertebradoras y funcionales para el reconocimiento del territorio.
  - CF-02 El Corredor Fluvial del Río Salado. Localizado en el extremo norte del término municipal, este elemento configura un amplio territorio surcando de este oeste prácticamente todo el término, convirtiéndose así en uno de los principales referentes de este ámbito.
  - CF-03 El Corredor Fluvial del Arroyo de la Zarza. Localizado en el extremo oriental de El Palmar y vinculado al curso y a la desembocadura del arroyo de la Zarza, esta pieza se presenta como un ente restrictivo del proceso urbanizador del frente litoral que articula el espacio suburbanizado de La Chanca Vieja con el área de interés regional establecida por el POTLJ para el ámbito situado al sur del propio arroyo en el encuentro con Zahora.
  - CF-04 Corredor Fluvial del Arroyo Ribera de las Peñas. En el área de La Muela-Santa Lucía, estructura de espacio libre que, con carácter de centralidad, relaciona el área de protección paisajística de las laderas donde se asientan estos núcleos de población con las zonas de los acebuchales y alcornocales de la Campiña Sur Gaditana, al tiempo que asume un papel relevante en la articulación entre los asentamientos existentes de La Muela y Santa Lucía.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

- CF-05 Corredor Fluvial del Río Barbate. Se trata este de un elemento incluido en el POTLJ como itinerario recreativo, corredor fluvial de Alcalá de los Gazules-desembocadura del Barbate y Barbate Celemín, este último incluido en integridad en el término municipal vejeriego.
- **Red de Miradores** de Los Remedios, La Corredera, Paseo de las Cobijadas, La Fuente, Miramundo, Cerro de Sierra Ganá, El Cañar y Las Jandillas, **que quedan integradas en el Sistema de Espacios Libres** (Los Remedios, La Corredera, Paseo de Las Cobijadas, La Fuente y Miramundo), **o bien en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ya sea por Legislación Específica o por Planificación Territorial y/o Urbanística** (Cerro de Sierra Ganá, El Cañar y Las Jandillas).
- **Vías Pecuarias de uso recreativo**. Además de la señalada por el planeamiento territorial, esto es la Vereda de Navero, el Nuevo Plan considera este sistema, el viapecuario, como un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio municipal ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos, ofreciendo nuevas alternativas de recorrido (rutas de senderismo, carriles bicis, paseos a caballo...) de un territorio singular de alto valor natural, cultural y paisajístico, cualificando un soporte que podría convertirse en la base de usos lúdico-recreativos que revitalicen el municipio, por lo que considera el trazado de las mismas como un uso recreativo complementario y en algunos casos preferente, en cuanto a la difusión del mismo, sobre el propio viapecuario. **En el Nuevo Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE-VP)**.
- **Áreas de adecuación recreativa de Las Quebradas**, situadas al sur del núcleo principal. Además de esta Área Recreativa, que se encuentra incorporada al ámbito del Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate, el Nuevo Plan propone otra área recreativa: Área Recreativa Las Quebradas de compleción y complemento a la anterior y situada sobre terrenos de propiedad municipal.

## 9.3

### LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS TERRITORIALES Y LA PREVENCIÓN DE LOS RIESGOS

El POTLJ incluye dentro de las disposiciones en materia de protección de los recursos territoriales y la prevención de los riesgos de su normativa, una serie de capítulos destinados a establecer las determinaciones que regirán la ordenación de este territorio en esta materia.

#### A. LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

En este apartado de la normativa del POTLJ se establecen los objetivos para estas zonas así como su delimitación. En dicho capítulo de la normativa, destinado a establecer las Zonas de Especial Protección se encuentran, además de las zonas con Protección Ambiental derivadas de la propia legislación sectorial, aquellos ámbitos que el POTLJ considera Zonas de Protección Territorial, entre las que se encuentran en el municipio de Vejer las siguientes: Zonas Litorales de Interés Territorial, Zonas de Valor Paisajístico, Hitos Paisajísticos y Humedales.

Todas ellas quedan incorporadas al Nuevo Plan en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

En unos casos por Legislación Específica:

- Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate (SNUEP-LE-PNBMB).
- ZE. Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (SNUEP-LE-ACH)
- ZEC. Cuevas de las Mesas de Algar (SNUEP-LE-CMA)
- Los bienes del Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT).
- Los bienes del Dominio Público-Hidráulico (SNUEP-LE-DPH). Reseñar que en esta subcategoría también se incluyen los denominados "Humedales" en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda: Laguna de Tarifa, Laguna Derramaderos, Laguna de Cantarranas, Laguna de Alcalá

- Montes Públicos (SNUEP-LE-MP).
- Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas por el Nuevo Plan (SNUEP-LE-VP).

Y en otros caso como de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística.

- Litorales de Interés Territorial (SNUEP-PTU-LIT).
- De Interés Paisajístico (SNUEP-PTU-IP).

#### B. LAS ZONAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

El POTLJ tiene como objetivos en esta materia las medidas que limiten las situaciones de riesgos y sus efectos sobre la población y sus actividades.

En el caso de riesgo por inundabilidad de los terrenos el Nuevo Plan procede a integrar las zonas de riesgo de inundación delimitadas en el POTLJ así como los puntos de riesgos de inundación inventariados por la normativa sectorial, que tendrán **la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica** en concreto como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas Inundables declaradas por planeamiento sectorial vinculado a legislación de agua (SNUEP-LE-ZI).

#### C. DE LOS RECURSOS CULTURALES

El POTLJ tiene como objetivos en relación con los recursos culturales el poner en valor y proteger las edificaciones y sitios de interés cultural así como la arquitectura tradicional del ámbito como soportes de la identidad comarcal, el revalorizar el papel territorial de los centros urbanos y conjuntos históricos como referentes del territorio, de su historia y de la forma de vivir tradicional, el favorecer la valorización y protección de los recursos patrimoniales, mediante su integración en la estructura territorial del ámbito, así como integrar el patrimonio cultural en los atractivos turísticos de la Comarca de La

Janda, como componente básico de la configuración del espacio turístico y de su imagen.

En el término municipal de Vejer se incluyen en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, y que se señalan en el POTLJ como **Edificaciones de Interés Territorial**, los siguientes elementos: Tumbas Antropomorfas de Naveros, Torre del Palmar, Acueducto Romano de Santa Lucía, Santuario de la Virgen de la Oliva y el Conjunto Histórico de Vejer. **Todos ellos se incorporan a los más altos niveles de protección del Nuevo Plan General**, es decir, al Nivel I, de Protección Integral, las edificaciones, y al Nivel de Protección Arqueológica Preferente los yacimientos arqueológicos.

Así mismo, la propuesta de **Instalaciones Recreativo-Turísticas de Interés Territorial** del POTLJ para el municipio de Vejer constituyen hoy ya sendas realidades: el Centro de Interpretación ganadera de Montemarismas así como el Centro de Interpretación del Viento, que quedan recogidas en el Nuevo Plan General como **Sistemas Generales de Equipamientos**.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

## 9.4

### LAS DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE LOS USOS, Y SOBRE EL SISTEMA INFRAESTRUCTURAL PREVISTO

#### 9.4.1 LAS DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE LOS USOS

El planeamiento subregional establece en su artículo 40 una serie de objetivos para la ordenación y computarización de los diferentes usos:

- a) Procurar el desarrollo ordenado de los usos urbanos, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental, calidad paisajística y uso eficiente del suelo.
- b) Ajustar el crecimiento urbano a las necesidades reales de la dinámica poblacional y desarrollo productivo y a la disponibilidad de infraestructuras y dotaciones.
  - Para los usos turísticos y recreativos:
    - a) Incrementar la competitividad de La Janda como destino turístico.
    - b) Favorecer la implantación de alojamientos turísticos, servicios empresariales y equipamientos y dotaciones de interés turístico.
    - e) Propiciar e incrementar las funciones de los puertos de Barbate y Conil de la Frontera como instalaciones de uso turístico, comercial y recreativo.
    - d) Preservar el espacio costero de nuevas instalaciones que puedan afectar a la dinámica litoral.
      - Para usos comerciales, industriales y logísticos de interés supralocal:
        - a) Garantizar la idoneidad territorial de la localización de las grandes superficies minoristas y de las actividades productivas industriales y logísticas y su accesibilidad en transporte público.

- b) Potenciar la oferta de suelo para usos productivos al servicio de las actividades económicas de La Janda y su más óptima localización en relación con las aglomeraciones urbanas de Bahía de Cádiz- Jerez y Campo de Gibraltar.

El Plan General, en consonancia con estos objetivos, articula un modelo de ordenación urbanístico-territorial que integra en su propuesta la consecución de los objetivos planteados por el planeamiento subregional:

#### A. EN RELACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE SUELOS URBANOS

En relación a las directrices y recomendaciones establecidas para los planeamientos urbanísticos municipales en el artículo 40 de la normativa del POTLJ para las determinaciones para la ordenación de los suelos urbanos, el nuevo Plan General de Vejer asume e integra en su propuesta de ordenación prestándose una especial atención a la sostenibilidad ambiental, calidad paisajística y uso eficiente del suelo. Se articulan en este sentido Actuaciones de Mejora Urbana y Áreas de Reforma Interior, con fines de renovación urbana, y Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental, que persiguen estos objetivos.

#### B. NUEVOS CRECIMIENTOS

El POTLJ establece en el artículo 41 de la normativa urbanística que:

1. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios (D):
  - a) Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes e integrándolos en la ordenación.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

- b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.
  - e) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los del núcleo urbano resultante, y, en su caso, con los municipios colindantes.
  - d) Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.
  - e) Reducir los desplazamientos motorizados y favorecer la mayor eficacia del transporte público.
2. La ordenación de los suelos que den frente a arroyos establecerán, en su caso, y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua. (D)
  3. Los instrumentos de planeamiento general que, en aplicación del apartado 2 del artículo 61, incorporen como suelo urbanizable terrenos incluidos en las zonas de valor paisajístico, establecerán, además, la ordenación de estos suelos de conformidad con los siguientes criterios (D):
    - a) Se justificarán las medidas que aseguren la preservación de los valores naturales y paisajísticos existentes
    - b) Se destinarán los suelos, preferentemente, a sistema de espacios libres. e) La red viaria se adaptará a la topografía natural.
  4. Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios (D):
    - a) La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
- b) La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
  - c) La reducción del tráfico motorizado y la potenciación de los modos de transporte colectivo.
  - d) La reducción de la contaminación acústica y la mejora de la calidad del aire a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
  - e) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad.
  - f) El fomento del uso de las energías renovables.
  - g) La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
  - h) La dotación de las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios avanzados de telecomunicaciones con la capacidad y cobertura acordes con la dimensión y uso de la instalación.
5. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, los instrumentos de planeamiento general establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.(D)
  6. Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. (R)
  7. Se recomienda que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada. (R)
8. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. (D)
  9. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán la zona de influencia litoral de 500 metros y contendrán la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral. (D)
  10. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en los suelos sin vocación específica determinados por este plan en la Zona de Influencia Litoral, se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios vinculados a la población y a la actividad turística y alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales. (D)

Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior las áreas suburbanizadas con incidencia territorial, que se regirán por lo establecido por el Artículo 17 de este Plan. (D)

En este sentido, y basándose en los criterios anteriormente dispuestos, la propuesta de nuevos crecimientos establecidos por el Nuevo Plan General queda integrada en el modelo que subyace a estos preceptos de tal manera que:

- a. Nuevos Crecimientos de usos residenciales y productivos.

En el núcleo principal del municipio los nuevos crecimientos establecidos son de uso global residencial e industrial. Los primeros se corresponden con los sectores SUO-T-RES-01 BUENAVISTA, SUS-RES-01 LA BODEGA y SUS-RES-02 EL VALLE. De uso global industrial el sector SUS-IND-01 AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA Y SUS-IND-02 LA PISTA. Para los primeros, especial atención a las determinaciones del POTLJ en cuanto a su posición en colindancia con el núcleo urbano, crecimiento natural del mismo, y para los segundos fijación de un criterio básico para su establecimiento y diseño, la referencia estructural a la morfología del territorio soporte preexistente, el sometimiento del nuevo desarrollo al mismo, así como el reconocimiento de los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes, y su integración y asunción.

Para la nueva localización de suelo industrial, esto es el sector SUS-IND-02 LA PISTA, el Nuevo Plan realiza un ajuste no solo locacional sino también funcional sobre las áreas de oportunidad productivas que para el término municipal de Vejer se proponen desde el POTLJ, reubicando en un sólo contenedor

las propuestas del Parque Agroalimentario y el Área de Oportunidad de Montecote. Y esto debido a la necesidad de establecer una localización que aúne los esfuerzos e integre las dinámicas y sinergias conducentes al establecimiento de nuevas actividades, lo que se consigue con el solape y diversificación de las mismas en un mismo ámbito y no con su dispersión sobre el territorio, además de conseguir una localización que presenta dosis de accesibilidad mayores que las propuestas por las áreas de oportunidad que se establecen en este plan.

b. Nuevas oportunidades de dinamización turística

El modelo de ordenación urbanístico-territorial del Nuevo Plan asume en este caso la propuesta de Área de Oportunidad que el POTLJ establece para Montenmedio, ajustando la misma, teniendo en cuenta su grado de distribución con el término municipal de Barbate así como la complejidad que encierra su ordenación e implantación sobre un territorio con tanto valor natural y paisajístico. Es por esto por lo que el Nuevo Plan integra el contenido urbanístico del Área de Oportunidad sobre el ámbito actual del Suelo Urbanizable así clasificado por el planeamiento que se revisa, que se integra en el propio área, permitiendo que el resto del ámbito que ordena e integra la misma quede preservado de intervención y/u ocupación urbana, evidenciándose así la potencia y valor del propio territorio no ocupado, la fuerza del "vacío" como elemento constructivo.

c. Suelos de reserva

Para los suelos de reserva, aquellos que el Plan General clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado, los principios para su localización han sido los mismos, de tal manera que el modelo resultante no se vea afectado tras la puesta en carga de dichos suelos, si bien hay que señalar que en ambos casos, esto es, los dos grandes ámbitos que así se proponen por el Nuevo Plan, el ámbito de El Palmar y La Chanca, son asunciones que el Nuevo Plan debe integrar en su ordenación como actuaciones derivadas de la constatación de una realidad presente en el territorio, la de la suburbanización del propio ámbito.

#### 9.4.2 SOBRE EL SISTEMA INFRAESTRUCTURAL PREVISTO

El POTLJ incluye dentro de las disposiciones en materia de infraestructuras una serie de objetivos con carácter de norma:

- a) *Contribuir a la integración de la planificación hidrológica con las previsiones de este Plan y promover la gestión racional del ciclo integral del agua.*
- b) *Asegurar la prestación de servicios básicos a las áreas urbanas consolidadas y extender las redes para garantizar el suministro en cantidad y calidad en las áreas de crecimiento urbano.*
- c) *Diseñar y gestionar el ciclo del agua de acuerdo con los recursos del territorio y, en particular, con la disponibilidad de los recursos hídricos y la fragilidad del medio para la evacuación de residuos.*
- d) *Adecuar el trazado de las redes a las características del territorio y en especial a los recursos naturales y del paisaje.*

El Plan Subregional establece entre las determinaciones conducentes a cumplimentar los objetivos planteados para el sistema infraestructural una serie de actuaciones que servirán para implementar dicho sistema en el municipio de Vejer de la Frontera:

#### A. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El POTLJ incluye entre sus propuestas la generación de una nueva conducción de abastecimiento en alta que discurre por el sur del núcleo principal urbano de Vejer, que conecta las conducciones desde la A-2230 a la A-314, y la red existente hasta la captación en Montemarismas y Arroyo del Melón. A destacar en este sentido la conexión directa propuesta entre el Embalse de Barbate y el propio núcleo de Vejer.

#### B. SUMINISTRO ELÉCTRICO

Este apartado resulta especialmente relevante por cuanto el POTLJ propone un elevado número de actuaciones en esta materia, lo cual evidencia el mal estado del sistema actual infraestructural energético en este territorio. Se proponen nuevas conexiones desde la Subestación de El Parralejo a Facinas, desde esta Subestación hasta una nueva subestación en Caños de Meca (en el Cerro de la Pedrogosa), de conexión de esta con la existente en Santa Lucía, y de conexión de esta última con la prevista en Barbate, así como de conexión con el territorio de la Bahía de Cádiz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 10

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO.

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 10.1 LA ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA. ANÁLISIS DEL INCISO PRIMERO DEL APARTADO 4.A DE LA NORMA 45 DEL POTA
- 10.2 EL ALCANCE DE LA LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 30% DE LA POBLACIÓN ESTABLECIDA EN EL INCISO SEGUNDO DEL APARTADO 4.A) DE LA NORMA 45 DEL POTA
  - 1. LA RATIO DE REFERENCIA DE LA POBLACIÓN POR VIVIENDA.
  - 2. POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE REFERENCIA PARA EL CÁLCULO.
  - 3. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL EN FUNCIÓN DEL CARÁCTER DE LA DENSIDAD Y LAS DISPOSICIONES SOBRE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN ÁMBITOS NO ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE
  - 4. EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL SÓLO INCORPORA LA NUEVA VIVIENDA
  - 5. LAS NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN EL NUEVO PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA CUMPLEN LAS EXIGENCIAS DEL POTA.
- 10.3 EL CUMPLIMIENTO DE LA LIMITACIÓN DE LA NORMA 45 DEL POTA AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Establece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), como norma y con criterio general, que serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el mismo los siguientes:

- a. La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida por dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
- b. El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención en la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- c. La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos.
- d. Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

- e. La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

Los apartados b), c), d) y e) han quedado desarrollados al hilo de los capítulos anteriores de la presente Memoria de Ordenación. Aquí vamos a justificar los criterios utilizados para dimensionar los crecimientos urbanísticos propuestos conforme a lo dispuesto en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

De la regulación de la Norma 45, es la incluida en el apartado 4.a, inciso segundo y tercero, que establece unas limitaciones en cuanto a la dimensión del nuevo desarrollo urbanístico que pueden proponer los planes generales, la que mayor incidencia representa.

Por esta incidencia, mucho se ha debatido sobre el alcance de la limitación de la Norma 45 apartado 4.a) del POTA inciso segundo y tercero. No obstante, es lo cierto que de forma reglamentaria muchas de las dudas han sido resueltas por la Administración Autonómica. En este sentido, forman parte del Ordenamiento Jurídico Andaluz.

- El Decreto 11/2008 que incorpora una Disposición Adicional Segunda que regula parcialmente esta materia, y
- La Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, donde se establece que para el cálculo del techo poblacional de cada una de las actuaciones del Plan General se ha de aplicar una ratio de de 2,4 habitantes por vivienda.
- El Decreto 2/2012, que en su artículo 18 establece una modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos urbanísticos susceptibles de incorporación.

Así mismo, a efectos interpretativos internos (sin carácter de norma jurídica) la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático ha formulado recientemente la Instrucción 1/2014 en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial. Esta Instrucción unifica y actualiza el contenido de instrucciones anteriores, a las que deja sin efecto, en concreto: la Instrucción 1/2007, sobre elaboración y tramitación de los informes de incidencia territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística; la Instrucción de 4 de julio de 2008, sobre el informe territorial de las Adaptaciones Parciales, y la Instrucción 1/2013, sobre criterios para la medición del crecimiento urbanístico conforme a la Norma 45 del POTA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enriquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

# 10.1

## LA ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA. ANÁLISIS DEL INCISO PRIMERO DEL APARTADO 4.A DE LA NORMA 45 DEL POTA

En lo concerniente al control de la adecuación de las previsiones de viviendas del PGOU conforme a un análisis de la demanda (el inciso primero apartado 4.a Norma 45 POTA) hay que recordar la importancia -y necesidad- que tiene el estudio socioeconómico, poblacional y de vivienda (véase al respecto la documentación integrada en el presente plan en la Memoria de Información), así como la previsible evolución futura de dichos aspectos. Sobre la base de este profundo análisis se procede a calcular las necesidades de vivienda en el apartado siguiente.

No obstante, es preciso puntualizar lo siguiente:

### Primero.-

Las necesidades de vivienda es preciso calcularlas para 16 años, que es el plazo de ejecución de las actuaciones programada por el nuevo Plan General. No puede pensarse que un Plan General se ejecuta (planificación de desarrollo, gestión, urbanización y edificación) en ocho años, y menos con los antecedentes de Vejer de la Frontera, cuyo planeamiento que se revisa fue gestado en la década de los ochenta. Pensar lo contrario es realizar una programación desvinculada de la realidad procedimental, de la realidad socioeconómica y de la experiencia. Esa previsión sí que sería desproporcionada a la realidad.

La realidad es tozuda: para iniciar las actuaciones de transformación urbanística, primero hay que contar con la voluntad, capacidad financiera y gestora necesaria para acometerlas. Al margen de las dificultades de la consecución de la financiación, es preciso como tarea previa es preciso convencer a los interesados o al menos gestionar su incorporación al proceso de transformación (pues el TRLS08 le reconoce la facultad de esa incorporación) y para evitar los desafueros denunciados por el Parlamento Europeo por la utilización de la figura del agente urbanizador sin las garantías oportunas. Esta fase inicial de gestión interna, precisa un plazo medio de unos dos años al menos. Posteriormente habrá que redactar y formular la figura del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle), en lo que transcurre al menos un año (la media dos años). Una vez aprobado éste, se podrá iniciar el procedimiento para el

establecimiento del sistema (presentación iniciativa, trámite de estatutos y bases de actuación; constitución Entidad Urbanística Colaboradora). Hay que prever al menos un año más. Posteriormente se iniciará la redacción del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Reparcelación. La gestión de estos documentos, especialmente el de reparcelación se presenta dificultosa por la necesidad de conseguir acuerdos en el proceso de distribución de beneficios y cargas. En el mejor de los casos pueden preverse 12 meses para todo ello. Una vez alcanzado esos acuerdos, se iniciará su tramitación. La aprobación de los Proyectos de Urbanización (con la multitud de informes de empresas gestoras de servicios) precisa al menos otros 9 meses. Finalmente se podrá iniciar las obras de urbanización, que cuentan con un plazo medio de 18 a 24 meses; finalmente, una vez culminadas éstas, deberá redactarse, tramitarse y aprobarse el proyecto de edificación (mínimo 6 meses); y se concluyen con las obras de edificación (18-24 meses). Por tanto, la culminación de la edificación que será ofertada para la necesidad de vivienda precisa de gestiones y acciones al menos durante ocho años cuando se trata de actuaciones en suelos urbanizables sectorizados y de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, por ello es razonable que las actuaciones programadas en el II Cuatrienio realmente culminen al final del cuatrienio posterior y las actuaciones programadas en el III Cuatrienio realmente culminen al final del IV cuatrienio.

Pues bien, llegado a este punto es necesario realizar una precisión importante: no puede utilizarse el período de ocho años estricto a que se refiere el apartado 4 a) párrafo primero en su inciso segundo de la Norma 45 del POTA para el cálculo de necesidades vivienda relacionado con la evolución poblacional (al que se refiere el inciso primero del citado apartado), porque en el caso de utilizarse ese plazo (al que se refiere el inciso segundo) no habría necesidad de calcular el incremento poblacional a los efectos del estudio de la adecuación de la oferta residencial a la demanda (exigido en el inciso primero del apartado 4.a. de la tan citada Norma 45 del POTA), pues ésta vendría dado a efectos urbanístico de forma automática en que es el resultado de incrementar en un 30% la población a fecha de aprobación definitiva que es el límite admitido por esa Norma 45 apartado 4-a) incisión segundo del POTA.



Por ello, es preciso clarificar que el crecimiento máximo del 30% teórico que se deduce del inciso segundo de letra a) del apartado 4 de la Norma 45 del POTA funciona realmente como una limitación para las posibilidades de legitimar actuaciones de transformación de ámbitos del suelo urbanizable sectorizado (y ordenado) cada ocho años. Y funciona como una limitación general con el objetivo de atemperar el consumo de suelo y la oferta de vivienda en este tramo temporal, pero abriéndose nuevas posibilidades en los años siguientes. Y lo que es más importante, sin que la Norma 45 del POTA, en este apartado, suponga una limitación para que un PGOU pueda plantear desarrollos de suelos urbanizables sectorizados a ejecutar durante ese segundo periodo de ocho años (siempre evidentemente que en el primer periodo de 8 años, se ejecuten sus previsiones).

De igual modo, no puede transferirse el alcance de la limitación del inciso segundo de la Norma 45.4.a POTA al estudio sobre adecuación de la demanda a las necesidades de vivienda requerido en el inciso primero de la citada Norma. Y por ello, debe rechazarse la interpretación de que la adecuación de las previsiones viviendas a la demanda (al que se refiere el inciso primero de la citada Norma 45.4.a POTA) haya que calcularlas para los ocho años según la tendencia del crecimiento poblacional de los últimos años y, además, entender que en ese plazo de ocho años las obras de urbanización y edificación estarán culminadas.

En definitiva, hay que diferenciar el doble alcance de la Norma 45 apartado 4.a) POTA; distinguiendo los efectos y alcance de su inciso primero (sobre la necesidad de adecuación de la oferta residencial al estudio de la demanda); de los efectos y alcance de su inciso segundo.

La interpretación correcta del inciso segundo del apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA ( el famoso límite del 30%), lleva a la conclusión de que éste establece una limitación (máxima) para poder legitimar actuaciones de carácter residencial en aquellas categorías de suelo que habilitan actuaciones de transformación a corto y medio plazo (de 1 a 8 años); no es un límite al crecimiento poblacional, porque no existe norma legal previa que pueda frenar un crecimiento poblacional que luego, en la realidad, resultase ser superior. Así se explica el límite que establece el POTA en la cifra del 30% porque no se dirige a cubrir el máximo crecimiento previsible en función de la evolución de la población, sino que es una limitación a las propuestas de crecimiento urbanístico residencial de los planes por periodos de ocho años.

Pues bien, en lo que ahora interesa, para realizar una previsión ajustada para cubrir las necesidades de viviendas es preciso tener presente que las previsiones de cada uno de los cuatrienios de la programación del Plan, se refieren básicamente a la necesidad de formular las acciones de planificación y de gestión (establecimiento del sistema, aprobación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación); pero que las actuaciones de urbanización y edificación, por regla general se ejecutarán en el período de los cuatro años siguientes. En consecuencia, la culminación de las completas obras de urbanización y edificación de todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, sectores de suelo urbano, áreas de reforma interior y áreas de regularización (previstas a nivel de planificación de desarrollo, establecimiento de sistemas, redacción y aprobación de proyecto de reparcelación y del proyecto de reparcelación) se realizarán durante un plazo de 16 años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.

#### Segundo.-

A los efectos, del estudio sobre adecuación de la demanda a las necesidades de vivienda requerido en el inciso primero de la citada Norma, la demanda futura de viviendas (corto y medio plazo) se calcula para un escenario de 12 años (aunque las previsiones para su final edificación, a efectos de programación, las amplíe en cuatro años más).

#### Tercero.-

En la forma de prever la satisfacción de esta demanda es preciso contar con la incidencia de dos elementos: el parque de vivienda existente disponible y las viviendas de nueva construcción.

Como puede deducirse de la publicación "Informe sobre el stock de vivienda nueva 2014" del Ministerio de Fomento, la reducción anual del stock de vivienda nueva para la provincia de Cádiz se sitúa en un 6,03 % entre 2013 y 2014.

De las 185 compraventas realizadas entre 2013 y 2014 en Vejer de la frontera solo 37 son vivienda de obra nueva, correspondiéndose el resto, unas 148 unidades a reducción del stock existente.

Si atendemos al mismo informe y referido al municipio de Vejer, las cifras de transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano se pasa de 80 en 2014 a 83 en 2015.

En cuanto a las transacciones de obra nueva se produjeron 12 en 2014 y tan solo 2 en 2015.

Si se atiende al dato pero referido a vivienda protegida las cifras arrojan un total de 10 unidades en 2014 y 6 en 2015.

No se visa ninguna obra nueva residencial en el municipio ni en 2014 ni en 2015 por lo que el stock acumulado no se incrementa.

Según los últimos datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) **no hay viviendas nuevas a la venta en Vejer.**

Estas cifras siguen de forma general la tónica provincial lo que permite afirmaciones como las vertidas en el Estudio "Vivienda en Costa 2015" de la tasadora TINSA para el 2º trimestre de 2015: donde se afirma que la sobreoferta en ciudades gaditanas de costa como Tarifa, Barbate, Rota, Chipiona, Sanlúcar y Vejer es calificada como "stock residual" en clara alusión a la escasa repercusión en el mercado de dicho stock, y ello debido a una doble casuística ya que dicho carácter residual no atiende solo a su escasa cuantificación sino también a su disfuncionalidad debido a que la mayoría de esas viviendas cuentan con una posición y tipología no adecuada para ser destinadas a vivienda principal.

Por todo ello puede afirmarse la nula incidencia que sobre el mercado actual, y más aún sobre el futuro tiene el stock residual remanente de vivienda vacía presente en el municipio.

#### Cuarto.-

Para asegurar que realmente exista una oferta real de viviendas suficientes para satisfacer esta demanda potencial de primera residencia (compuesta por déficit actual y previsión de la evolución demográfica), es preciso además tener presente una serie de factores que influyen en la adecuación de la oferta a la demanda. Si no se tienen presente los otros factores que ahora se indicaran, la oferta real será insuficiente respecto a la demanda potencial. Estos factores son en primer lugar la parte que la demanda de segunda residencia incide en la oferta total de viviendas y en segundo lugar, contar desde el inicio que el 100% de previsiones de ejecución de las actuaciones



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

programadas difícilmente podrán ser cumplimentadas pudiendo surgir dificultades en el período de 12 años que hagan que una parte de dichas actuaciones no sean culminadas.

Toda esta serie de condicionantes parten como criterios básicos a seguir a lo largo del estudio de las necesidades de vivienda que se dan en este territorio, apartado que se aborda en el punto siguiente.

#### Quinto.-

Como se ha expuesto, a los efectos del inciso primero de letra a) del apartado 4 de la Norma 45 del POTA, la demanda futura de viviendas (corto y medio plazo) se calcula para un escenario de 12 años (aunque las previsiones para su final edificación, a efectos de programación, las amplíe en cuatro años más), considerando tanto las necesidades de la población de Vejer actualmente en edad de emanciparse como de la población derivada de la tasa de migración que se asentará en el municipio en los próximos años.

Las necesidades municipales de vivienda se han calculado para doce años ya se han establecido en el capítulo 7. LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES, quedando fijada en un total de 1.546 viviendas.

Ahora bien, hay que poner de manifiesto en este punto que para adecuar con seguridad la oferta de viviendas nuevas del Plan General a estas necesidades mínimas calculadas de primera residencia, es preciso prever un incremento de la oferta total de nuevas viviendas que armonice las diferentes casuísticas que ya se dan en este municipio y aquellos condicionantes que tendrán repercusión durante el desarrollo y vigencia del Nuevo Plan:

- Se producirá un desvío de una parte de la vivienda (principalmente la vivienda libre) vinculado a la demanda de vivienda de segunda residencia. No puede controlarse este desvío en el caso de las viviendas libres; y además es una demanda que históricamente ha existido, y que el Nuevo Plan no renuncia a ella (por ser un factor económico vinculado al municipio), aun cuando con una previsión mucho menor a las realizadas en documentos de planificación urbanística anteriores. Se estima entre un 15 y un 20 % (la proporción en 2011 era del 19,6%).
- Se producirá así mismo un desvío del número previsto de

unidades residenciales debido a las posibles eventualidades y dificultades de gestión que -normalmente- se presenten. Se estima entre un 5-10 %.

En consecuencia, la oferta de nuevas viviendas (primera y segunda residencia) que debería asegurar el Plan General, se situaría en el entorno de las 1866-2.041 viviendas, entre las que se destinan a nuevos crecimientos y aquellas conducentes a la revitalización de los núcleos existentes, para que al menos sean construidas durante la vigencia y desarrollo del nuevo plan las 1.546 unidades de primera residencia demandadas.

Pues bien, el total de nuevas viviendas propuestas en los diversos desarrollos programados por este Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable (no se tienen en consideración las viviendas existentes incluidas en ámbitos de actuación y se tienen en cuenta incluso las incluidas en el Área de Oportunidad de dinamización turística pese a su carácter supramunicipal y específico para una oferta vinculada al turismo) es de 1.983 viviendas, cifra que cubre la necesidad real y representa un margen de maniobra funcional.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 10.2

## EL ALCANCE DE LA LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 30% DE LA POBLACIÓN ESTABLECIDA EN EL INCISO SEGUNDO DEL APARTADO 4.A) DE LA NORMA 45 DEL POTA

### 1. LA RATIO DE REFERENCIA DE LA POBLACIÓN POR VIVIENDA.

En gran medida la interpretación sobre el alcance de la limitación establecida en la Norma 45 del POTA respecto a que el crecimiento residencial máximo que puedan proponer los Planes Generales no puede sobrepasar el 30% de la población, ha sido abordado por el Decreto 11/2008 (que regula el contenido y procedimiento de la adaptación parcial del planeamiento vigente a la LOUA). Este decreto también establece en su Disposición Adicional Segunda criterios sobre la aplicación de la Norma 45 del POTA.

En concreto, el Decreto establece una norma específica (apartado 3 inciso final de su Disposición Adicional Segunda) para fijar la ratio de habitante por vivienda en los casos de actuaciones de vivienda protegida, que determina que podrá ser un parámetro inferior al marcado con carácter general "en todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida (...)".

El problema que se plantea con la interpretación de esta nueva disposición es diverso. Y ello, porque el Decreto 11/2008 no establece cuál es la ratio ordinaria, aun cuando sí la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, donde se establece que para el cálculo del techo poblacional de cada una de las actuaciones del Plan General se ha de aplicar una ratio de de 2,4 habitantes por vivienda.

El Decreto no establece cuál es la concreta ratio menor aplicable para las actuaciones de vivienda protegida, e incluso, induce a pensar en su apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda que esa ratio menor puede tener un índice diverso en función de las tipologías de las actuaciones protegidas ("se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas").

Por último, se plantea la duda de cuál es el supuesto de hecho que realmente configura el Decreto para legitimar la aplicación de la ratio menor. Y ello porque de una interpretación literal de lo que

dispone ("en todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida") parece que sólo es posible aplicar la ratio de habitante por vivienda inferior al mercado de forma general, en el caso de actuaciones cuyo uso mayoritario sea el de vivienda protegida (donde al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial se destine a vivienda protegida), con lo que habría que entender que no es aplicable, con carácter general, a todos los nuevos crecimientos previstos por el planeamiento general en los que se incorporen viviendas protegidas.

Por tanto, parece que la voluntad es que no se aplique un coeficiente menor para la tipología de vivienda protegida de forma genérica, sino allí donde el conjunto del desarrollo urbanístico contenga, al menos, el 50 % de la edificabilidad con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Pero también podría interpretarse del tenor literal de la Disposición del Decreto 11/2008, que las viviendas libres incluidas en las actuaciones urbanísticas mayoritariamente destinadas a vivienda protegida, podrían contar con un coeficiente menor al ordinario (siempre que resultara mayor al establecido para las diversas actuaciones de vivienda protegida).

En cualquier caso, es lo cierto que el Decreto 11/2008 no clarifica cuál es el marco territorial de referencia para identificar las actuaciones urbanísticas mayoritariamente destinadas a vivienda protegida (si es el ámbito de planeamiento -sector, área de reforma inferior-, o si es el ámbito de la unidad de ejecución). Y es que en ocasiones desde el punto de vista cuantitativo una actuación en la que sólo se destine el 30% del uso residencial a vivienda protegida, puede ser mayor a otra en la que se destine a vivienda protegida el 100% del uso residencial.

Una interpretación pacífica determinaría que no habría duda que siempre que en las actuaciones de transformación las viviendas protegidas fueran mayoritarias, podría aplicarse a esas viviendas una ratio inferior a 2,4. A estos efectos podría aplicarse razonablemente una ratio menor en un 20%, lo que representaría un coeficiente o ratio de 1,92 habitantes por vivienda.



Desde este punto de vista teórico podría aplicarse en el presente documento del PGOU esta regla de cómputo, habilitada por el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, a una serie de actuaciones en las que las VPO son mayoritarias (más del 50%).

No obstante, como quiera que aún no está fijado reglamentariamente cuál es la ratio concreto a aplicar en los casos en que los desarrollos urbanísticos planteen una reserva de vivienda protegida por encima del 50% del número total de viviendas, el Nuevo Plan General no ha aplicado este criterio, y **utiliza para el cálculo del techo poblacional de cada una de sus actuaciones, a los efectos de la aplicación de la Norma 45.4.a) inciso segundo del POTA, y con carácter general, la ratio de 2,4 habitante/vivienda establecida por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en su Orden de 29 de septiembre de 2008.**

## 2 POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE REFERENCIA PARA EL CÁLCULO.

El Decreto 11/2008, asimismo, establece en su Disposición Adicional Segunda apartado 4 la determinación del momento de aplicación del parámetro de crecimiento de población.

En efecto, se clarifica que para la determinación del parámetro de crecimiento de población, a efectos de aplicación de la primera limitación establecida en la Norma 45 del POTA relativa al crecimiento residencial, la base poblacional de partida se referirá al dato de población existente al momento de aprobación definitiva del Nuevo Plan General. Y es que no puede admitirse que el límite de crecimiento se establezca en la fase de aprobación inicial o provisional cuando el trámite de aprobación de un planeamiento general puede dilatarse en el tiempo, con el riesgo de que en el momento de su aprobación definitiva ya se encuentre desfasado y no venga a responder a las necesidades reales de crecimiento.

Pues bien, a evolución de la población de Vejer de la Frontera en los últimos años aparece reflejada en la tabla que a continuación se expresa.

Para calcular la población del municipio en mes de enero del año 2018, en el que está prevista la entrada en vigor del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, se ha recurrido a la técnica de la extrapolación.

Año	Población
Enero 2004	12.685 habitantes
Enero 2005	12.776 habitantes
Enero 2006	12.801 habitantes
Enero 2007	12.828 habitantes
Enero 2008	12.991 habitantes
Enero 2009	12.973 habitantes
Enero 2010	12.876 habitantes
Enero 2011	12.854 habitantes
Enero 2012	12.857 habitantes
Enero 2013	12.882 habitantes
Enero 2014	12.897 habitantes
Enero 2015	12.812 habitantes
Enero 2016	12.788 habitantes
Enero 2017	12.782 habitantes
Enero 2018	12.788 habitantes
Enero 2019	12.773 habitantes

**La población de referencia de Vejer de la Frontera en el mes de enero del año 2019 (momento de entrada en vigor de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General): sería de 12.773 habitantes**

## 3. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL EN FUNCIÓN DEL CARÁCTER DE LA DENSIDAD Y LAS DISPOSICIONES SOBRE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN ÁMBITOS NO ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE

En términos de edificabilidad residencial, ha de advertirse que para la verificación del cálculo, y teniendo presente la reforma legal operada por la Ley 2/2012 en lo concerniente al carácter de la densidad, deberá utilizarse el sumatorio de la edificabilidad residencial, no obstante en este apartado se adopta el número de viviendas propuesto por este PGOU para cada una de las actuaciones, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva (caso de Suelo

Urbano No consolidado con ordenación pormenorizada) o bien, con el carácter de ordenación potestativa en el Suelo Urbanizable Sectorizado o en los ámbitos del Suelo Urbano No consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, porque este PGOU ha calculado dicha densidad potestativa aplicando de forma mayoritaria una edificabilidad teórica por vivienda de 96 m2 de techo, de modo que si cada vivienda cuenta con 2,4 habitantes, resulta un parámetro de edificabilidad atribuible por habitante de 40 m2 de techo, que es el parámetro que se establece en la Instrucción 1/2014 de de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático (Capítulo III.3. Apartado C)), para el cálculo del límite de crecimiento residencial de la Norma 45 del POTA tras la aprobación de la Ley 2/2012 de reforma de la LOUA.

## 4. EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL SÓLO INCORPORA LA NUEVA VIVIENDA

En efecto, en cuanto a los criterios de contabilización, la instrucción 1/2014 INSTRUCCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CAMBIO CLIMÁTICO EN RELACIÓN A LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL Y LA ADECUACIÓN DE LOS MISMOS A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. determina las siguientes estipulaciones:

### I. Reglas generales:

- Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan. No se considerará crecimiento poblacional, a los efectos de la Norma 45 del POTA, las viviendas previstas en ámbitos de suelo urbano (consolidado o no consolidado), dado el carácter reglado de esta clase de suelo, y en aplicación del artículo 21.2 de la LOTA, según el cual las Normas del planeamiento territorial sólo son determinaciones de aplicación directa vinculantes en los suelos urbanizables y no urbanizables.

- b) Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008, o por el que se establezca en las futuras revisiones del mismo.

Si no se especifica el número de viviendas, el número de habitantes será el resultado de dividir por 40 m<sup>2</sup> la edificabilidad residencial propuesta, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.

## 2.. Excepciones:

- a) No se computará para el crecimiento poblacional aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.
- b) Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que se especifican por los apartados I. B y 2 del artículo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el planeamiento general proponga clasificar como suelo urbano o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.
- c) Deberá tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que expresamente se determinen en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o en las Declaraciones del Consejo de Gobierno que así lo establezcan (actuaciones de interés autonómico, campos de golf de interés turístico, etc.)
- d) En el supuesto de actuaciones previstas en planes subregionales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del POTA, las excepciones vendrán determinadas por la valoración que se lleve a cabo en el informe de incidencia territorial del alcance supramunicipal de dichas actuaciones.

## 5. LAS NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS EN EL NUEVO PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA CUMPLEN LAS EXIGENCIAS DEL POTA.

Como se ha expuesto, la población de referencia de Vejer de la Frontera en el mes de enero del año 2019 (momento de entrada en vigor de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General): sería de 12.773 habitantes.

Por tanto, la aplicación del límite de crecimiento poblacional derivado del inciso segundo del apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA, esto es el límite del 30% de la población actual de referencia da un resultado 1.596 de nuevas viviendas como máximo (=12.773 habitantes x 0.30/2.4)

Número total de viviendas previstas en los diversos desarrollos (actuaciones nuevas planteadas por el Nuevo Plan, actuaciones asumidas e integradas en proceso de transformación urbanística, y actuaciones de normalización y regularización): 2.507 viviendas, de las cuales 524 se encuentran ya edificadas (procediendo el nuevo Plan a su normalización), y 508 se encuentran en actuaciones en transformación urbanística, en situación real y legal de ejecución. El nuevo Plan propone por tanto 1.475 nuevas viviendas.

Por categoría y clase de suelo, el nuevo modelo de ordenación del Plan integra:

### En Suelo Urbano No Consolidado:

- 373 viviendas se encuentran incluidas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental conducentes a la normalización, y que integran 254 viviendas existentes, por lo que se estarían proponiendo como nuevas 119.
- 478 viviendas en actuaciones en transformación urbanística, de las cuales, a su vez 252 ya estarían edificadas (correspondiente a las viviendas existentes en el PERI El Palmar.
- 144 viviendas en Sectores de suelo urbano no consolidado y Áreas de Reforma Interior propuestas en los diferentes núcleos urbanos, incluyéndose 19 viviendas ya existentes en los mismos, con lo que se estarían proponiendo como nuevas un total de 125 viviendas.

### En Suelo Urbanizable Sectorizado:

- 1.035 viviendas en sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y/u ordenados de uso global residencia propuesto por el nuevo Plan.
- 282 viviendas en un sector de suelo urbanizable ordenado transitorio, en situación real y legal de ejecución.
- 249 viviendas en sectores de uso global turístico.

### No contabilizables a los efectos de la Norma 45 del POTA:

- 525 viviendas existentes en ámbitos de Suelo Urbano.
- 226 viviendas (de nueva construcción) en actuaciones en transformación urbanística
- 125 viviendas nuevas propuestas en Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana
- 119 viviendas nuevas propuestas en Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental
- 282 viviendas propuestas en el sector de Suelo Urbanizable Ordenado en transformación urbanística: SUO-T-RES-01 BUENAVISTA (cuenta con proyecto de reparcelación aprobado).
- 32 viviendas correspondientes a la reserva de vivienda protegida atribuible a los usos residenciales a implantar en las diversas actuaciones incluidas en las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental.

Total viviendas no contabilizables: 1.309 viviendas.

Por tanto, el resultado total de nuevas viviendas contabilizables:

2.507 viviendas - 1.309 viviendas = 1.198 viviendas contabilizables a efectos Norma 45 POTA.

El límite de la Norma 45 del POTA de crecimiento residencial, es de 1.596 nuevas viviendas máximo según Norma 45 POTA. Por tanto, la propuesta de crecimiento residencial de este PGOU cumple las exigencias del Plan Territorial andaluz.

En términos de edificabilidad residencial y atendiendo al parámetro anteriormente puesto de manifiesto de 40 m<sup>2</sup> por habitante, si se tiene en cuenta toda la edificabilidad residencial presente en ámbitos que computen a efectos del cumplimiento de la norma POTa (esto es todo el Suelo Urbanizable: 137.679 m<sup>2</sup> edificabilidad residencial), el número de habitantes que se obtendría utilizando este criterio supondría 3.442 habitantes, muy por debajo del límite máximo establecido por el POTa para este Plan y fijado en 3.844 habitantes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



# 10.3

## EL CUMPLIMIENTO DE LA LIMITACIÓN DE LA NORMA 45 DEL POTa AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL.

La segunda limitación establecida por la Norma 45 POTa en su apartado 4.a) inciso tercero, es la concerniente al crecimiento máximo superficial de las categorías de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado. Esta limitación se instrumenta en relación al Suelo Urbano existente, en el sentido de que "con carácter general no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al suelo urbano existente".

¿Cuál es el alcance de esta limitación sobre el crecimiento del suelo urbanizable con delimitación sectorial?

Como cuestión previa, es preciso aclarar que el Consejo de Gobierno ha modulado el porcentaje de crecimiento poblacional en función de la población de referencia del Municipio (Disposición Adicional Segunda apartado 2). **En cualquier caso, para la escala del municipio de Vejer, los porcentajes son los ordinarios establecidos en la Norma 45 del POTa.**

En cuanto a los criterios de contabilización la la instrucción 1/2014 INSTRUCCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CAMBIO CLIMÁTICO EN RELACIÓN A LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL Y LA ADECUACIÓN DE LOS MISMOS A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. determina las siguientes estipulaciones:

En primer lugar:

*I. Reglas generales:*

- a) Para el cómputo del crecimiento superficial se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- b) Se incluirán en esa superficie las correspondientes a los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categorías de suelo y que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio.

No se contabilizarán las superficies de los sistemas generales, infraestructuras y servicios que, aunque se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal justificadas en planes o programas que así lo establezcan.

2. Excepciones:

- a) *No se computará para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.*
- b) *En aplicación de lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 11/ 2008, no se computará para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado con uso global industrial.*

*En el caso de que para un mismo sector se establezcan varios usos, sólo se excluirá del cómputo, a estos efectos, la superficie efectivamente destinada al uso industrial, conforme se deduzca de las determinaciones de ordenación establecidas.*

- c) *Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que se especifican por el artículo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el planeamiento general proponga clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.*
- d) *Deberá tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que expresamente se determinen en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o en las Declaraciones del Consejo de Gobierno que así lo establezcan (actuaciones de interés autonómico, campos de golf de interés turístico, etc.).*

En el supuesto de actuaciones previstas en planes subregionales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del POTA, las excepciones vendrán determinadas por la valoración que se lleve a cabo en el informe de incidencia territorial del alcance supramunicipal de dichas actuaciones.

En segundo lugar:

B) Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano existente):

- a) La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial será el resultado de la suma de las superficies del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado, tal como se propone por el planeamiento general objeto de verificación, verificándose el cumplimiento estricto de los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 45 de la LOUA para que un determinado terreno pueda ser considerado como suelo urbano. Esta comprobación debe figurar expresamente en los informes técnicos que se elaboren.
- b) Conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.A.a) del Decreto 2/2012, no se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular que el Plan General de Ordenación Urbanística clasifique como suelo urbano no consolidado.
- c) Para el caso de revisiones parciales, modificaciones, planes de sectorización y planes de ordenación intermunicipal la suma de suelo urbano consolidado y no consolidado vendrá determinada por la clasificación del planeamiento vigente teniendo en cuenta el desarrollo y ejecución del mismo de acuerdo con lo establecido por el artículo 45.1.c) de la LOUA.

Además la Instrucción 1/2014 establece Reglas para el cómputo temporal de los crecimientos:

La Norma 45 del POTA establece en su apartado 4.a) que con carácter general no se admitirán crecimientos que "supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en

ocho años': sin perjuicio de los criterios específicos establecidos en la planificación territorial.

A tales efectos, se dividirá el plazo de vigencia del Plan General en periodos sucesivos de ocho años desde su aprobación definitiva. En cada uno de estos periodos se comprobará el cumplimiento de los parámetros de crecimiento establecidos en esta Norma.

Para la aplicación de este precepto, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales:
  - a. Los Planes Generales y sus revisiones totales, en aplicación del artículo 10.3 de la LOUA, y como determinación de ordenación estructural, deberán contener " ..las previsiones generales de programación y gestión ... " que, entre otras cuestiones, referirán el ámbito temporal en el que está previsto el desarrollo de los crecimientos urbanísticos propuestos.
  - b. Para la valoración de los crecimientos propuestos respecto a lo establecido en la Norma 45 del POTA, se tomará como periodo de cálculo los primeros ocho años. En el caso de que la programación abarque un plazo mayor, cuyo límite será el medio plazo señalado en el apartado 1.b) de este Capítulo, la valoración se extenderá hasta cubrir el plazo programado, con los mismos parámetros y criterios establecidos por la referida Norma.

El apartado 1 b) mencionado dispone que:

- b) El dimensionado de la ordenación urbanística propuesta no podrá sobrepasar las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo, en los términos señalados por el artículo 8.1 de la LOUA. A estos efectos, como criterio de valoración en los informes técnicos que se elaboren, la programación no podrá superar en ningún caso la de dos periodos de crecimiento de ocho años.

Ahora bien, no existe obligación alguna en la LOUA, ni tampoco en el POTA que obligue a un PGOU a limitar sus propuestas de suelo urbanizable sectorizado a un período de programación de 8 años. La experiencia acredita que son muchos los Planes Generales que sólo en su formulación y aprobación consumen este período inicial. No puede pensarse que un PGOU que tarde en aprobarse más de 8 años, deba simplemente limitarse a programar actuaciones en 8.

Por ello, es preciso clarificar que el crecimiento superficial máximo del 40% teórico que se deduce del inciso segundo de letra a) del apartado 4 de la Norma 45 del POTA funciona realmente como una limitación para las posibilidades de legitimar actuaciones de transformación de ámbitos del suelo urbanizable sectorizado (y ordenado) cada ocho años. Y funciona como una limitación general con el objetivo de atemperar el consumo de suelo en este tramo temporal, pero abriéndose nuevas posibilidades en los años siguientes. Y lo que es más importante, sin que la Norma 45 del POTA, en este apartado, suponga una limitación para que un PGOU pueda plantear desarrollos de suelos urbanizables sectorizados a ejecutar durante ese segundo periodo de ocho años (siempre evidentemente que en el primer periodo de 8 años, se ejecuten sus previsiones

El Plan de Vejer de la Frontera, como se ha puesto de manifiesto a lo largo de apartado programa un desarrollo temporal de las actuaciones urbanísticas que plantea con un horizonte final de 16 años, estableciendo para ello la programación de cada una de estas actuaciones dos periodos de 8 años sucesivos (de una parte para el primer y segundo cuatrienio, y de otra, parte el tercer y cuarto cuatrienio). En cada uno de los tramos temporales de 8 años habrá que verificarse el cumplimiento del límite del 40%. Evidentemente habrá de establecer garantías en el propio PGOU que prevea una programación superior a 8 años, de modo que si no se produce la ejecución de las previsiones del primer tramo, las del segundo estarán supeditadas para poder iniciar el proceso de establecimiento de su ordenación pormenorizada y la materialización de su urbanización-

Y todo esto queda acreditado en la propia voluntad expresada en la Instrucción 1/2014 antes referida.

En efecto, atendiendo a la regla para el cómputo temporal de los crecimientos que se determina en la instrucción 1/2014, se deberá valorar el cumplimiento del límite de la Norma 45 del POTA en su apartado 4 a) del 40% de incremento de suelo urbanizable superiores



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

con respecto al suelo urbano existente, para aquellos sectores que se programen para los primeros ocho años, debiéndose cumplir las mismas reglas establecidas para fijar esos límites para aquellos otros que se programen con posterioridad a los primeros ocho años, no pudiéndose superar en cualquier caso los dos períodos de ocho años consecutivos.

El Nuevo Plan de Vejer programa, en suelo urbanizable, en los primeros ocho años de programación los siguientes sectores (no se incluyen los de uso global industrial ni el suelo urbanizable ordenado SUO-T-RES-01 Buenavista que cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado):

NOMBRE	SUP
SUS-RES-01 LA BODEGA	116.682
SUS-RES-02 EL VALLE	142.111
SUO-T-TUR-01 MALCUCANA	272.448
SUS-TUR-01 MONTENMEDIO	350.481
TOTAL SUELO URBANIZABLE	881.722

Las superficies de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de usos globales que computan, a efectos del cálculo del inciso segundo de letra a) del apartado 4 de la Norma 45 del POTA, tienen una superficie total (contabilizando los Sistemas Generales incluidos) de **88,172**

En cuanto al suelo urbano el Nuevo Plan establece una extensión total de 230,4719 hectáreas de las que hay que detracer a efectos del cálculo para el crecimiento superficial los suelos que pertenecen a áreas de regulación e integración urbano ambiental (ARG) según establece el Decreto 2/2012 si bien debe significarse que para el caso de Vejer el ARG-MU-01 La Muela ya cuenta con la clasificación de suelo urbano en más de un 81% de su superficie por lo que esa superficie ya clasificada si computará como suelo urbano existente. **El 40% del Suelo Urbano "existente" (220,44 has) sería 88,176 hectáreas.**

**Por tanto, la propuesta de crecimiento del Nuevo Plan se ajusta al límite establecido por la Norma 45 del POTA, para los primeros ocho años de programación.**

El Nuevo Plan de Vejer programa, en suelo urbanizable, en el tercer cuatrienio (para la aprobación de su ordenación pormenorizada y gestión) y en el cuarto (para la culminación de las obras de urbanización y edificación) el sector SUS-TUR-02 MONTENMEDIO, con una superficie de 49,08 hectáreas.

La legitimación para iniciar las acciones de ordenación pormenorizada y de gestión urbanística en este segundo período de ocho años de programación del Plan, con respeto y salvaguardia de la limitación del 40% de incremento de suelo urbanizable con respecto al suelo urbano existente, queda supeditada a la condición de que efectivamente se haya producido el desarrollo y ejecución del sector SUS-TUR-01, como así se determina de forma vinculante en las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan para el sector SUS-TUR-02. En otro caso, de no cumplirse esta condición, la iniciativa para impulsarla aprobación Plan Parcial del Sector SUS-TUR-02 quedará suspendida. No puede olvidarse que un PGOU, conforme al artículo 18 de la LOUA, tiene capacidad para establecer y graduar la programación de sus actuaciones de transformación. Y en este caso, esta capacidad es ejercida por este PGOU de Vejer de la Fra.

De tal manera que la superficie de suelo urbano existente al final del primer período de ocho años de programación incorpora la del sector SUS-TUR-01 y, ahora, se prevé que deberá haber finalizado su desarrollo una vez finalizado el primer período de ocho años. De esta manera (si se cumple esta previsión inicial) la superficie de suelo urbano de referencia para la capacidad de activar la actuación programada para el segundo período de los 8 años siguientes alcanzará -como mínimo- un total de 255,4882 hectáreas (220,44 has de suelo urbano existente al comienzo del primer periodo de ocho años + 35,0482 has del SUS-TUR-01), con lo que la limitación superficial del 40% supondrá para el segundo período de ocho años un total de 102,20 hectáreas. Teniendo en cuenta que la superficie del sector SUS-TUR-02 Montenmedio supone un total de 49,08 hectáreas y en el caso de que no se desarrollasen en los primeros ocho años de programación los otros sectores se cumpliría la limitación del 40% de incremento:

NOMBRE	SUP
SUS-RES-01 LA BODEGA	116.682
SUS-RES-02 EL VALLE	142.111
SUO-T-TUR-01 MALCUCANA	272.448
SUS-TUR-02 MONTENMEDIO	490.860
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.021.801

Las superficies de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de usos globales computables para el periodo programado desde la anualidad 9 a 16 que computan, a efectos del cálculo del inciso segundo de letra a) del apartado 4 de la Norma 45 del POTA, tienen una superficie total (contabilizando los Sistemas Generales incluidos) de **102,18**

**El 40% del Suelo Urbano "existente" (255,4882 has) sería: 102,20 hectáreas.**

**Por tanto, la propuesta de crecimiento del Nuevo Plan se ajusta al límite establecido por la Norma 45 del POTA, para el segundo período de ocho años de programación.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# A1

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. INTRODUCCIÓN. EL APROVECHAMIENTO MEDIO Y LAS ÁREAS DE REPARTO
2. VALOR DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
3. LAS AREAS DE REPARTO DEL PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA.
  - 3.1. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.
  - 3.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
A1  
A2  
A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



# 1

## INTRODUCCIÓN. EL APROVECHAMIENTO MEDIO Y LAS ÁREAS DE REPARTO

La LOUA regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

En el art.58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art.58.1 y 2.

- "1. *El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:*
  - a. *Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*
  - b. *Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*
2. *Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art.45.3.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo".*

Diversas novedades incorpora la Ley andaluza respecto a la regulación anterior.

En primer lugar, están legitimados para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general. Así tanto el Plan General de Ordenación Urbanística, como el Plan Intermunicipal de Ordenación como el Plan de Sectorización están facultados para establecer estas determinaciones.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otra, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2.002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación del aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art.10.1.A. e).

También es obligado establecer como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a la categoría de ordenación pormenorizada, las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado que en este suelo deban definirse así como la determinación de sus aprovechamientos medios (art.10.2.A.b). El carácter de determinación preceptiva no significa que necesariamente el Plan General deba establecer Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado, sino que caso que estime necesario definir las, es una determinación que corresponde establecerla al planeamiento general y no al planeamiento de desarrollo. Esta exigencia, lo es tanto para el suelo urbano no consolidado que el Plan General ordene directamente como para el suelo urbano no consolidado que el Plan General remita su ordenación detallada a planeamiento de desarrollo.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determinen sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado. La explicación de este silencio habrá que entenderla como congruente con la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Real Decreto Legislativo 7/2015), que, a pesar de no establecer la clasificación del suelo, dispone en su art. 16 en relación a los deberes de la promoción de la actuaciones de transformación urbanística, la obligación de ceder un porcentaje del aprovechamiento medio únicamente en los casos de transformación urbanística. Por tanto, sensu contrario habrá que entender que en caso de suelo urbano consolidado, cuando no se produzca transformación urbanística, no es exigible la cesión de aprovechamientos, por consiguiente es innecesario delimitar áreas de reparto.

Por tanto, en suelo urbano consolidado, no pueden delimitarse áreas de reparto, únicamente pueden delimitarse áreas de reparto en el suelo urbanizable (lo que es obligatorio) y el suelo urbano no consolidado.

Ahora bien, en el suelo urbano no consolidado, pueden excluirse de su adscripción a áreas de reparto a terrenos en los que no se prevea la delimitación de unidades de ejecución. Siempre que se delimite o se prevea delimitar una unidad de ejecución en el suelo urbano no consolidado será obligatorio delimitar su área de reparto de pertenencia.

De otra parte, dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

- a. En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".
- b. En el Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados

construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La LOUA excluye las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 2

### VALOR DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

En efecto, el artículo 61 de la LOUA dispone que, el Plan General establecerá justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Continúa el mencionado precepto indicando que, cuando el Plan General prevea dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias. En ese mismo precepto se conmina al Plan General a establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social. Contiene una cláusula de aplicación supletoria en caso de ausencia de coeficientes de ponderación fijados por el Plan General, en el siguiente sentido: a falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo con los criterios fijados por la normativa técnica catastral.

Por último, el meritado precepto como cierre dispone que, el establecimiento de los coeficientes, deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad. Esta labor justificativa es la que se realiza en el presente apartado.

Para el acercamiento al criterio de la proporcionalidad, se parte de un estudio de los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General, calculando el valor de suelo para cada uso y tipología, estableciendo una relación entre los mismos lo que sirve de base para fijar los coeficientes de ponderación.

Para obtener los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General se calcula el valor de suelo para cada uso y tipología, estableciendo una relación entre los mismos. Para el cálculo del valor del suelo se emplea el método residual estático, cuya fórmula es:

$$VS = (VV / 1,4 \times FI) - VC$$

Donde,

VS= valor del suelo

VV= valor de venta

FI= factor de localización

VC= valor de la construcción

Para obtener el valor de venta de cada uso se emplea el Método Residual Estático utilizado por la Normativa Catastral según lo recogido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y la 03.04/15/P, de 6 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04 sobre ponencia de valores, para el año 2015 que actualiza los valores de repercusión y unitario asignados a las diferentes jerarquías de valor de suelo.. Además, se mantienen los criterios del Anexo 6 sobre aplicación del factor FL, establecido en la Circular 01.04/11/P, por la que se vinculan los coeficientes de astos y beneficios de la promoción de las jerarquías de zonas de valor R y U.

Para el cálculo del valor de venta de cada uso se ha empleado una media ponderada del precio de mercado. En relación al valor de venta asignado a la vivienda protegida debe precisarse que, los precios máximos de este tipo de vivienda se fijan legalmente. En concreto, la normativa de aplicación es:

- Decreto 395/2008 , de 24 de junio (B.O.J.A. nº 130, de 2 de julio).
- Decreto 266/2009 , de 9 de junio (B.O.J.A. nº 125 de 30 de junio).
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (B.O.E. nº 309 de 24 de diciembre).
- Orden VIV/1952/2009 , de 2 de julio (B.O.E. nº 176 de 22 de julio).



*Mónica Salvago Enriquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

Los precios máximos se calculan multiplicando el módulo básico estatal por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda. Sabiendo que:

- Módulo Básico Estatal: 758,00 euros (Real Decreto 2066/2008, de 9 de junio).
- Municipios incluidos en el ámbito territorial primero y segundo (anexo I, Decreto 395/2008).
- Municipios de la Comunidad Autónoma Andaluza declarados de precio máximo superior del grupo C (Orden VIV/1952/2009).

Vejer se emplaza en los municipios incluidos en el ámbito territorial primero, en consecuencia se obtienen los siguientes precios para las Viviendas Protegidas en los distintos regímenes en venta:

Vivienda Protegida en Régimen General: 1.394,72 euros/m<sup>2</sup> útil (758 euros/m<sup>2</sup> útil x 1,60\*15%)

Vivienda Protegida en Régimen Especial y Vivienda Joven: 1.263,97 euros/m<sup>2</sup> útil (758 euros/m<sup>2</sup> útil x 1,45\*15%)

Vivienda Protegida de Iniciativa municipal y autonómica: 1.743,40 euros/m<sup>2</sup> útil (758 euros/m<sup>2</sup> útil x 2,00\*15%)

La consulta del ámbito territorial al que pertenece el municipio donde se ubique la vivienda se podrá realizar en las siguientes referencias:

- Ámbito Territorial de precio máximo superior (grupo C): los incluidos en la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio (B.O.E. nº 176 de 22 de julio de 2009).
- Ámbito Territorial Primero: los incluidos en Anexo II apartado 1, del Texto Integradado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, excluyendo los pertenecientes al Ámbito anterior.
- Ámbito Territorial Segundo: los demás municipios de Andalucía no incluidos en los Ámbitos anteriores. (Ver Anexo II, apartado 2, del Texto Integradado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012).

Desconociendo en el momento presente los diferentes regímenes para viviendas protegidas que se edificarán en los diferentes ámbitos, se opta por calcular el valor de suelo de las viviendas protegidas de régimen general. Para ello, el valor de venta se calcula dividiendo el valor del metro cuadrado útil entre 1,18, a fin de obtener el valor por metro cuadrado construido (de cada metro cuadrado construido se deprecia el 18% para cálculo del útil), dando así un valor de 1.181,96 euros.

Dado que se estima la entrada en vigor del PGOU para el año 2017, se procede a actualizar el valor obtenido referenciado en 2014, calculando una revalorización anual del 3%, dando un valor final del m<sup>2</sup> construido de VPO régimen general para 2017 de 1.253,94 euros.

Para calcular el valor de la construcción se ha empleado valores medios de ejecución de obras publicadas por Colegios Oficiales de Arquitectos, si bien con una actualización. Dado que en el momento de la redacción del Plan General se desconoce la tipología concreta y los acabados de las edificaciones. En consecuencia se opta por el empleo de una media de las diferentes tipologías y acabados fijados.

El factor de localización empleado para el cálculo del valor del suelo es de forma genérica el valor 1, si bien, en algún caso concreto, como es el caso del uso de vivienda protegida se emplea un valor 0,80 en la medida que la presencia de este uso, supone un menor rendimiento económico de emplazamiento.

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo se ha optado por comparar los usos y /o tipologías diferentes que se prevén en el presente Plan General. Al respecto debe apostillarse que, estos usos genéricos tienen su traslación a los diferentes usos y tipologías que de forma más o menos concreta se contienen a efectos del cálculo del aprovechamiento medio en el presente Plan. Es decir, los distintos usos y tipologías se concretan de diferente modo en función de clase de suelo, esto es, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o dentro del suelo urbano no consolidado, si se trata de ámbito ordenados pormenorizadamente por el Plan General o dicha ordenación se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo. Como es lógico cuanto más pormenorizada esté la ordenación, los usos y tipologías serán más concretas de tal forma, que se precisa la zona de ordenanza de aplicación para las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, o simplemente se fijan los usos globales en los sectores del suelo urbanizable, que a su vez, albergarán distintos usos pormenorizados.

Debido a esta circunstancia, como se ha adelantado, se ha procedido para el cálculo del valor de suelo de repercusión a diferenciar los siguientes usos y/o tipologías que se encuadrarán en cada uno de los previstos para el cálculo del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

El cuadro siguiente refleja la ponderación exacta del valor de suelo de los diferentes usos y tipologías en relación con el uso característico que en este supuesto se ha fijado en el uso residencial plurifamiliar manzana (característico Zona de Ordenanzas ZO-2).

USO	Vv (€/m <sup>2</sup> t)	Vc (€/m <sup>2</sup> t)	F Localización	Vs (€/m <sup>2</sup> t)	Ponderación
Residencial Libre Plurifamiliar manzana, bloque residencial	1.700	753,28	1,00	461,00	1,0000
Residencial unifamiliar	2.100	918,06	1,00	581,94	1,2623
Residencia reserva VPO	1.254	753,28	0,80	366,31	0,7946
Servicios Terciarios de proximidad	1.450	612,04	1,00	423,67	0,9190
Hotelero	2.000	1.082,84	1,00	345,73	0,7500
Industrial. Logística y almacenamiento	1.000	411,00	1,00	303,29	0,6579
Estación de Servicios	1.500	684,00	1,00	387,43	0,8404
Equipamiento privado	1.400	800,36	1,00	199,64	0,4331
Apartamento turístico	2.000	1.082,84	1,00	345,73	0,7500

Pues bien, una vez fijado como se decía el valor de repercusión de suelo por uso y tipología se procede en base al mismo a la determinación del coeficiente de ponderación de cada uso y tipología en las distintas áreas de reparto delimitadas por el presente Plan General de la siguiente forma. En esta labor, se realiza un ajuste de los resultados (nunca superior a un +/-10%) a fin de establecer coeficientes con unos decimales de dos cifras así como para prever algún desvío mínimo de la previsión teniendo presente que la propia oferta que realiza el presente Plan de nuevos usos, y de sus porcentajes, tendrá en el propio mercado inmobiliario.

En los casos en que se establece la ordenación pormenorizada completa se dispone directamente del valor de ponderación resultante; en los casos de ordenación diferida se dispone de un coeficiente que pretende comprender el conjunto de usos y tipologías posibilitados por el PGOU.

Por ello, se establecen los siguientes coeficientes:

## 1 Coeficientes de Uso y Tipología en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada.

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos (calificación) en la ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado son:

- Residencial Libre Plurifamiliar manzana, bloque residencial: 1,00
- Residencial Libre Unifamiliar: 1,25
- Residencial Vivienda Protegida: 0,70
- Servicios terciarios: 0,90
- Hotelero, apartamento turístico: 0,75
- Industrial, Logística y almacenamiento: 0,65
- Estación de servicio: 0,85
- Equipamiento privado: 0,50

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la edificabilidad que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

## 2. Coeficientes de Uso y Tipología en el Suelo Urbanizable Sectorizado:

El presente Plan General, tiene presente que el cálculo del aprovechamiento objetivo no puede abordarse con el mismo grado de precisión en los ámbitos para los que incorpora su ordenación pormenorizada completa que en los ámbitos que precisan planeamiento de desarrollo para culminar esta labor. No obstante, los criterios generales de atribución de coeficientes de uso y tipologías sí son similares, si bien se ha tenido presente cuáles son las tipologías y usos que de forma predominante se desarrollarán las edificabilidades atribuidas en función de intensidad, densidad y uso global.

Por ello, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en suelo urbanizable con delimitación de sectores (no se dispone para los sectores de suelo urbanizable ordenado, en la medida que así provienen del planeamiento general que se revisa).

### 2.1. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes:

- Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial: 1,00.

Se considera que los usos residenciales libres en los sectores de uso global residencial propuestos serán mayoritariamente implantados en tipología de manzana. En definitiva, serán usos residenciales libres en tipologías plurifamiliares. Por todo ello, se dispone del coeficiente unitario de 1,00

- Residencial Vivienda Protegida en Sectores de Uso Global Residencial: 0,80.

El porcentaje de reserva del uso residencial de VPO tendrá en los ámbitos con planeamiento diferido el mismo valor que en el caso de la VPO en zonas con ordenación pormenorizada completa.

- Usos de servicios terciarios de proximidad (ST-C, ST-O, ST-REP), compatibles en sectores con uso global Residencial: 0,90.

El porcentaje de la edificabilidad destinada al uso de servicio terciario de proximidad, establecido como mínimo en las fichas de la actuación, tendrá en los ámbitos con planeamiento diferido el mismo valor que en el caso de este uso en zonas con ordenación pormenorizada completa.

- Uso de Establecimiento Hotelero (TU-EH) y Apartamento Turístico (TU-AT): 0,75.

En este caso se aplica directamente el valor resultante del cálculo realizado conforme a la fórmula del método residual, sin perjuicio de su ajuste final en el +- 10%.

- Uso de Industria, Logística y Almacenamiento: 0,65

El porcentaje de la edificabilidad destinada al uso industrial, logística y almacenamiento establecido como mínimo en las fichas de la actuación, tendrá en los ámbitos con planeamiento diferido el mismo valor que en el caso de este uso en zonas con ordenación pormenorizada completa.

### 2.2. Coeficiente de Área (situación en la nueva estructura urbano-territorial):

Se aplica el coeficiente de área, que valora la posición de los sectores en atención a la localización y el valor de la misma en función del soporte territorial donde se inserta.

- Área ordinaria: 1,00.
- Área con valores ambientales y paisajísticos: 1,3.

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado 3.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará el coeficiente de Área (establecido para cada ámbito en la Ficha), determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



# 3

## LAS ÁREAS DE REPARTO DEL PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA.

### 3.1. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

El criterio general seguido a la hora de proceder a la delimitación de las Áreas de Reparto en el suelo urbanizable sectorizado ha sido:

- Primero.- Diferenciar áreas de reparto en función del uso global, en especial aquellos que tienen una caracterización específica o singular. Así en materia de usos globales, los bloques de actividades económicas y los usos globales residenciales. No obstante, el uso logístico representa una singularidad que debe tenerse presente.
- Segundo.- Establecer áreas de reparto por ámbitos territoriales en posiciones similares y configuración tipomorfológica análogas (coincidentes en este caso con sectores de suelo urbanizable independientes)

En definitiva, las Áreas de Reparto quedan constituidas por cada uno de los sectores que se plantean en el presente Plan General.. De esta forma se trata de asimilar la delimitación de áreas de reparto con la identificación de áreas futuras de ciudad de caracterización morfotipológica homogénea.

Al establecerse unos coeficientes de ponderación de uso y tipologías universales, y al tiempo asegurarse de que entre cada Área de Reparto no se producen diferencias superiores al 10% entre sus respectivos Aprovechamientos Medios se asegura el principio básico de solidaridad interterritorial de las decisiones del Nuevo Plan.



Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-01, BUENAVISTA																															
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	SUP	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF. (m2t)	MAX EDIF. RES (m2t)	MAX EDIF. RES L (m2t)	EDIF. VPO (m2t)	SUPERAVIT/ DEFICIT VPO (m2t)	MIN EDIF. TER EX (m2t)	MIN EDIF. TER COM (m2t)	MIN EDIF. IN (m2t)	MIN EDIF. TU (m2t)	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV (UA/m2)	APROV MED. (UA)	IND. APROV. (UA/m2)	APRO. OBJ. (UA)	APRO. SUB. (UA)	CES. (UA)	EXC (UA)	
		(m 2s)		(viv/has)	Horquilla												R	VPO	TE EX	TE COM	IN	TU									
SUO-T-RES-01	BUENAVISTA	73.908	RESIDENCIAL	65,2	50<D<75	482	41	60.309,00																							
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-02, LA BODEGA																															
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	SUP	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF. (m2t)	MAX EDIF. RES (m2t)	MAX EDIF. RES L (m2t)	EDIF. VPO (m2t)	SUPERAVIT/ DEFICIT VPO (m2t)	MIN EDIF. TER EX (m2t)	MIN EDIF. TER COM (m2t)	MIN EDIF. IN (m2t)	MIN EDIF. TU (m2t)	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV (UA/m2)	APROV MED. (UA)	IND. APROV. (UA/m2)	APRO. OBJ. (UA)	APRO. SUB. (UA)	CES. (UA)	EXC (UA)	
		(m 2s)		(viv/has)	(viv/has)												R	VPO	TE EX	TE COM	IN	TU									
SUS-RES-01	LA BODEGA	116.682	RESIDENCIAL	40,0	30<D<50	467	192	53.078,64	47.771	28.596	19.175	4.843,77		5.308				1	0,8		0,9	0,65	0,75	1	0,4175	48.712	0,4175	48.712	43.841	4.871	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-03, EL VALLE																															
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	SUP	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF. (m2t)	MAX EDIF. RES (m2t)	MAX EDIF. RES L (m2t)	EDIF. VPO (m2t)	SUPERAVIT/ DEFICIT VPO (m2t)	MIN EDIF. TER EX (m2t)	MIN EDIF. TER COM (m2t)	MIN EDIF. IN (m2t)	MIN EDIF. TU (m2t)	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV (UA/m2)	APROV MED. (UA)	IND. APROV. (UA/m2)	APRO. OBJ. (UA)	APRO. SUB. (UA)	CES. (UA)	EXC (UA)	
		(m 2s)		(viv/has)	(viv/has)												R	VPO	TE EX	TE COM	IN	TU									
SUS-RES-02	EL VALLE	142.111	RESIDENCIAL	40,0	30<D<50	568	234	64.646,29	58.182	34.909	23.273	5.818,17		6.465	0	0	1	0,8		0,9	0,65	0,75	1	0,4176	59.345	0,4176	59.345	53.411	5.934	0	
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-04 LA PISTA																															
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	SUP	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF. (m2t)	MAX EDIF. RES (m2t)	MAX EDIF. RES L (m2t)	EDIF. VPO (m2t)	SUPERAVIT/ DEFICIT VPO (m2t)	MIN EDIF. TER EX (m2t)	MIN EDIF. TER COM (m2t)	MIN EDIF. IN (m2t)	MIN EDIF. TU (m2t)	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV (UA/m2)	APROV MED. (UA)	IND. APROV. (UA/m2)	APRO. OBJ. (UA)	APRO. SUB. (UA)	CES. (UA)	EXC (UA)	
		(m 2s)		(viv/has)	(viv/has)												R	VPO	TE EX	TE COM	IN	TU									
SUS-IND-01	LA PISTA	314.047	INDUSTRIAL			0	0	157.023,50						47.107	109.916,45	0	1	0,8		0,9	0,65	0,75	1	0,3625	113.842	0,3625	113.842	102.458	11.384	0	
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-05 SICALEC																															
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	SUP	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF. (m2t)	MAX EDIF. RES (m2t)	MAX EDIF. RES L (m2t)	EDIF. VPO (m2t)	SUPERAVIT/ DEFICIT VPO (m2t)	MIN EDIF. TER EX (m2t)	MIN EDIF. TER COM (m2t)	MIN EDIF. IN (m2t)	MIN EDIF. TU (m2t)	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV (UA/m2)	APROV MED. (UA)	IND. APROV. (UA/m2)	APRO. OBJ. (UA)	APRO. SUB. (UA)	CES. (UA)	EXC (UA)	
		(m 2s)		(viv/has)	(viv/has)												R	VPO	TE EX	TE COM	IN	TU									
SUS-TUR-01	MONTENMEDIO	350.481	TURISTICO	2,0	0<D<5	70	0	42.209,00	12.009	12.009				10.200	0,00	20.000,00	1,3	0,8		0,9	0,65	0,75	1,3	0,1319	46.235	0,1454	50.948	41.613	4.622	4.713	
SUS-TUR-02	MONTENMEDIO	490.860	TURISTICO	4,4	0<D<5	218	0	48.437,00	19.717	19.717				0	0,00	28.720,00	1,3	0,8		0,9	0,65	0,75	1,3	0,1319	64.754	0,1223	60.042	58.279	1.763		
		841.341																											110.990		
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-07 MALCUCANA																															
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	SUP	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF. (m2t)	MAX EDIF. RES (m2t)	MAX EDIF. RES L (m2t)	EDIF. VPO (m2t)	SUPERAVIT/ DEFICIT VPO (m2t)	MIN EDIF. TER EX (m2t)	MIN EDIF. TER COM (m2t)	MIN EDIF. IN (m2t)	MIN EDIF. TU (m2t)	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV (UA/m2)	APROV MED. (UA)	IND. APROV. (UA/m2)	APRO. OBJ. (UA)	APRO. SUB. (UA)	CES. (UA)	EXC (UA)	
		(m 2s)		(viv/has)	(viv/has)												R	VPO	TE EX	TE COM	IN	TU									
SUO-T-TUR-01	MALCUCANA	272.448	TURISTICO	0,0	0<D<5	0	0	40.867,00																							



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

### 3.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En principio, y de conformidad con la LOUA, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma. En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el art 58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el aprovechamiento medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano no consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.

El criterio general establecido para la delimitación de Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado del PGOU de Vejer de la Frontera ha sido, en primer lugar diferenciar las áreas de reparto de cada una de las tipologías de intervención (ARI, ARG y ARI-T).

Ahora bien, como quiera que las diversas tipologías de intervención en función del uso global asignado, y en función de su caracterización territorial cuentan con unos índices de edificabilidad y criterios de distribución de usos homogéneos, no precisa que se integran las actuaciones en áreas de reparto globales, sino que cada una de ellas conforma un área de reparto independiente a fin de facilitar su gestión.

En consecuencia, aplicando estos criterios resultan las siguientes áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, estableciendo igualmente el aprovechamiento medio resultante. El cálculo detallado del aprovechamiento objetivo de cada área de reparto se incorpora en la propia ficha de la actuación que se contiene en el Anexo de las Normas Urbanísticas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-03, SAN MIGUEL																															
IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP	SUP CALCULO	USO	DENS	DENS.	Nº MAX. VIV. ESTIMADAS	Nº VIV. VPO	MAX EDIF.	MAX EDIF. RES	MAX EDIF. RES L	EDIF. VPO	EDIF. UNIF	MIN EDIF. TER COM	MIN EDIF. IN	MIN EDIF. TU	COEF. USO Y TIPO						COEF. AREA	IND. APROV	APROV MED.	IND. APROV.	APRO. OBJ.	APRO. SUB.	CES.	EXC	
		(m 2s)			(viv/has)	Horquilla			(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)	Plurifamiliar	VPO	Unifamiliar	TE COM		IN	TU	(UA/m2)	(UA)	(UA/m2)	(UA)	(UA)	(UA)
ARI-R-VE-01	SAN MIGUEL	5.611		RESIDENCIAL	3,6	0<D<5	2	0	1.000,00	501	501		501	499				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,1916	1.075	0,1916	1.075	968	107	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-04 AVENIDA ANDALUCÍA																															
ARI-TU-VE-01	AVENIDA ANDALUCIA	3.411		TURISTICO	2,9	0<D<5	1	0	3.950,00	332	333	0	332	0			3.617,00	1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,8924	3.044	0,8924	3.044	2.740	304	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-05 MIRAMUNDO																															
ARI-TE-VE-01	MIRAMUNDO	56.036		TERCIARIO	12,5	5<D<15	70	45	14.851,00	7.254	3.264	3.990		7.597				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,2372	13.293	0,2372	13.293	11.964	1.329	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-06 MIRALLES																															
ARI-TE-VE-02	MIRALLES	9.036		TERCIARIO	0,0				3.989,00	1.136	682	454		2.853				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,3997	3.612	0,3997	3.612	3.251	361	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-07 DON QUIJOTE																															
ARI-TE-VE-03	DON QUIJOTE	7.831		TERCIARIO	0,0				3.928,00	0	0			3.628	300			1	0,8	1,25	0,9	0,85	0,75	1	0,4496	3.521	0,4496	3.521	3.169	352	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-08 SANTA LUCÍA																															
ARI-R-SL-01	SANTA LUCÍA	5.022		RESIDENCIAL	10,0	5>D>10	5	0	1.249,15	1.249,15	1.249			0				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,3108	1.561	0,3108	1.561	1.405	156	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-12 LAS PEÑAS																															
ARI-TU-SL-01	LAS PEÑAS	5.280		TURISTICO	0,0				1.156,75							1.156,75	1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,1644	868	0,1644	868	781	87	0	
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-09 EL COLEGIO																															
S-SUNC-R-01 EL COLEGIO	EL COLEGIO	25.499		RESIDENCIAL	21,2	15>D>30	54	0	8.925,00	7.775,00	5.443	2.333		1.150				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,3806	9.704	0,3806	9.704	8.734	970	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-10, LA MUELA																															
ARG-MU-01	LA MUELA	324.246	324.246	RESIDENCIAL	9,5	5<D<10	349	0	42.630,00	37.084	37.084	0	37.084	5.546				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,1584	51.346	0,1584	51.346	46.212	5.134	0
ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-11, EL MOLINO																															
ARG-SL-01	EL MOLINO	30.453	30.452	RESIDENCIAL	7,6	5<D<10	24	0	3.234,00	3.234	3.234	0	3.234	0				1	0,8	1,25	0,9	0,65	0,75	1	0,1327	4.042	0,1327	4.042	3.638	404	0

# A2

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.
2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.
  - 2.1. VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.
  - 2.2. INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN.
  - 2.3. EL BALANCE FISCAL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

*Mónica Salvago Enriquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
A1  
A2  
A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y el legislador autonómico andaluz en la nueva redacción del artículo 19.1.a.3º no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de real y viable ejecución, sino que ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, el estudio económico financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, entre las que se han de incluir los ingresos que se generen por la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica quedará justificada en un momento temporal determinado. Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Debe tenerse en cuenta, a título de ejemplo, que el contenido del estudio económico financiero es el que hay que considerar para, en la fase de ejecución del planeamiento, determinar las garantías a prestar sobre el importe de los costes de urbanización conforme resulta del artículo 130.2.A.g de la LOUA y de las ofertas de adquisición y compensación a que se refieren igualmente las letras d) y e) del mismo artículo y apartado. y ello por cuanto en el estudio económico se determinará el importe estimado de los costes de urbanización

necesarios conforme a los conceptos referidos en el artículo 113 de la LOUA, mientras que en el informe de sostenibilidad económica el cálculo de costes ha de ir concretado a los de carácter público referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

El artículo 19.1.a.3º de la LOUA determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. La salvedad resulta de todo punto imprescindible, a pesar de que no se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido. Los distintos instrumentos de planeamiento se relacionan en el artículo 7 de la LOUA diferenciando los instrumentos de planeamiento general de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y considerando también como instrumento de planeamiento a los catálogos.

Respecto a los instrumentos de planeamiento general, debe considerarse procedente la necesidad de incorporar el informe de sostenibilidad económica, si bien con el alcance general adecuado a las previsiones propias de tales instrumentos y dirigido a analizar la propuesta de clasificación del suelo productivo en relación con el diseño de la ciudad propuesto, por una parte y, por otra el análisis que sobre la hacienda de las administraciones concurrentes provocará la implantación de las dotaciones consideradas como sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos a que se refiere el artículo 10.1.A.c de la LOUA.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

# 1

## JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

Partiendo de la redacción utilizada por el artículo 19.1.a.3º al referirse al uso productivo, debe concretarse qué tipos de usos engloba, ya que la definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios se recogerá en las correspondientes ordenanzas incorporadas a los instrumentos de planeamiento. En este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios, turísticos, etc.

A partir de la conceptualización del uso productivo, el contenido del informe de sostenibilidad económica dependerá del alcance y naturaleza del instrumento de planeamiento de que se trate, teniendo por supuesto mayor incidencia en aquellos de carácter general (planes generales y planes de sectorización) que incorporan al proceso urbanizador nuevos suelos con tal destino.

En este sentido hemos de tener en cuenta varias precisiones.

- En primer lugar, el artículo 10.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo contiene una previsión básica que dispone que las Administraciones deberán velar y garantizar por el destino de suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Tal previsión constituye un cambio radical del principio inspirador en la configuración del modelo de ciudad propuesto en la legislación estatal anterior (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) donde el suelo urbanizable tenía carácter residual. La justificación de la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo productivo constituirá en este sentido determinación básica del informe de sostenibilidad económica referido a los instrumentos de planeamiento general.
- En segundo lugar, la adecuación del suelo productivo previsto y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, ha de referirse igualmente a la determinación contenida en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre los límites de crecimiento territorial que expresamente se refiere a los usos productivos.

- En tercer lugar, el análisis de sostenibilidad referido a la suficiencia del suelo productivo será objeto de valoración en el informe de incidencia territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en función del contenido que para éste regula la Norma 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía al disponer que abarcará, entre otros aspectos, el modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.

En definitiva, el Informe de Sostenibilidad Económica, en la vertiente donde analiza la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, trata de viabilizar un desarrollo urbano, en lo referente a los usos productivos, cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en base a los criterios territoriales establecidos al respecto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de las nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio, evitando de este modo el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad que acarrearán como consecuencia una ineficiencia económica en implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras precisas y servicios urbanísticos básicos.

**Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el Nuevo Plan General son:**

**Sectores de uso global INDUSTRIAL:**

SECTOR	Superficie	Máxima Edificabilidad	Edificabilidad Industrial	Edificabilidad Terciaria
SUS-IND-01 La Pista	314.047	157.024	109.917	47.107
<b>TOTAL</b>	<b>314.047</b>	<b>157.024</b>	<b>109.917</b>	<b>47.107</b>

### Sectores de uso global RESIDENCIAL Y TURÍSTICO:

SECTOR	Superficie	Máxima Edificabilidad	Edificabilidad Residencial/ Turística	Edificabilidad Terciaria
SUO-T-RES-01 Buenavista	45.623	34.533	34.533	
SUS-RES-01 La Bodega	116.682	53.079	47.771	5.308
SUS-RES-02 El Valle	142.111	64.646	58.182	6.464
SUS-TUR-01 Montenmedio	350.481	42.209	32.009	10.200
SUS-TUR-02 Montenmedio	490.886	48.437	48.437	
SUO-TUR-01 Malcucaña	272.448	40.867	40.867	
<b>TOTAL</b>	<b>1.418.231</b>	<b>283.771</b>	<b>261.799</b>	<b>21.972</b>

De los datos anteriores podemos extraer las siguientes conclusiones en relación con los usos productivos:

La superficie total de los sectores de Suelo Urbanizable con uso global industrial propuesto por el Nuevo Plan General asciende a 314.047 con un total de 157.024 m<sup>2</sup> de superficie edificable. Del total de la edificabilidad, la vinculada a los usos industriales alcanzan 109.917 m<sup>2</sup> y a los usos terciarios 47.107 m<sup>2</sup>

Y, del total de la edificabilidad de los sectores con uso global residencial y turístico, 283.771 m<sup>2</sup>, se encuentran vinculadas a usos terciarios un total de 21.972 m<sup>2</sup>.

#### En resumen:

La superficie total de Suelo Urbanizable con delimitación de sectores propuesta por el Nuevo Plan General con destino a usos productivos (Industrial y terciario) asciende a 314.047 m<sup>2</sup> de suelo.

Así mismo, en el Suelo Urbano No Consolidado el Nuevo Plan General delimita los perímetros del suelo urbano no consolidado, diferenciando las siguientes tipologías:

ACTUACIONES	Superficie	Máxima Edificabilidad	Edificabilidad Residencial y hotelera	Edificabilidad Terciaria
ARI-T-01 El Palmar	409.337	63.275	62.492	783
ARI-T-0 Plaza de la Constitución	7.286	9.107	9.107	
ARI-R-VE-01 San Miguel	5.611	1.000	501	499
ARI-TU-VE-01 Avenida Andalucía	3.411	3.950	3.950	
ARI-TE-VE-01 Miramundo	56.037	14.851	7.254	7.597
ARI-TE-VE-02 Miralles	9.036	3.989	1.136	2.853
ARI-TE-VE-03 Don Quijote	7.831	3.928		3.928
ARI-RE-SL-01 Santa Lucía	5.022	1.249	1.249	
ARI-TU-SL-01 Las Peñas	5.280	1.157	1.157	
S-SUNC-01 El Colegio	25.499	8.925	7.775	1.150
ARG-MU-01 La Muela	368.248	42.630	37.084	5.546
ARG-SL-01 El Molino	31.398	3.234	3.234	
<b>TOTAL</b>	<b>933.996</b>	<b>157.295</b>	<b>134.939</b>	<b>22.356</b>

Del total de la edificabilidad de las actuaciones propuestas en el Suelo Urbano No Consolidado propuesto por el nuevo Plan General, la edificabilidad vinculada a los usos terciarios alcanzan 22.356 m<sup>2</sup>.

En términos superficiales, la propuesta del presente Plan supone triplicar la oferta de suelo existente en la actualidad en el municipio, si se considera como única oferta exclusiva de este tipo de usos la presente en el Polígono Industrial La Cañada, si bien el modelo previsto no solo prevé la ampliación de dicho polígono, necesitado de disponibilidad de suelo para localización de actividades económico-productivas demandantes de mayor superficie, alejándose de la tipología que caracteriza la oferta actual (pequeñas naves de almacenamiento) sino que además prevé una nueva localización caracterizada por una máxima accesibilidad y legibilidad en este territorio que permita la implantación de actividades dirigidas a la logística, distribución así como a una completa oferta diversificada de actividades relacionadas con los usos industriales y terciarios.

**EN CONSECUENCIA, SE PUEDE CONCLUIR, QUE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL CON DESTINO A USOS PRODUCTIVOS ES SUFICIENTE Y ADECUADA PARA SATISFACER LAS FUTURAS NECESIDADES DE CARÁCTER LOCAL.**



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

## 2

### EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

El segundo aspecto a considerar en el Informe de Sostenibilidad Económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Respecto a la implantación remitirnos a capítulo anterior de esta Memoria de Ordenación sobre el Marco Económico y Temporal.

No obstante, es preciso realizar, las siguientes aclaraciones:

- **Primero.** El desarrollo de estas inversiones deberá realizarse en al menos 12 años, dado que existen actuaciones asignadas a la Administración Local cuyo inicio dependen de la previa ejecución de otras.
- **Segundo.** Una buena parte de las inversiones asignadas a la Administración cuentan con capacidad de autofinanciación por recursos derivados de la propia gestión del servicio, ya sea mediante concesión administrativa, precio público o tasa, y en gran medida, corresponden a entidades y organismos dependientes del Ayuntamiento.

Las actuaciones relacionadas con las infraestructuras del transporte (intercambiadores de transporte) que suponen la creación de aparcamientos de ciudad, se gestionaran ordinariamente mediante concesión administrativa. Igualmente se podrá rentabilizar los usos comerciales vinculados a las dotaciones, así como las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado de gestión municipal.

La inversión de las actuaciones vinculadas al ciclo del Agua (Abastecimiento, Saneamiento y Depuración) que corresponde en parte al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, debe de financiarse de conformidad con los medios que legitima la legislación sectorial en materia de abastecimiento y saneamiento.

- **Tercero.**- Las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) en el Suelo Urbano Consolidado, que en su conjunto ascienden a 491.913 euros, las actuaciones aisladas (AA) 8.226.404 euros, así como las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado que suponen 17.969.822 euros, deben entenderse que son actuaciones de mejora de la ciudad (estas últimas tienen su asignación principal en los agentes privados que desarrollen las mismas)

Un primer acercamiento a la posibilidad de financiación de este tipo de actuaciones se correspondería con su asignación a parte del crecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo (balance de la cuenta anual), que se derivan del conjunto de actuaciones propuestas por el Nuevo Plan, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d) LOUA. En este punto, ha de tenerse presente que el sumatorio de aprovechamientos urbanísticos asciende a 424.955 UA (no se incluyen los aprovechamientos correspondientes a las actuaciones en transformación urbanística), lo que supone que el 10% del mismo, sería 42.496 UA. Si este volumen de aprovechamientos cristalizara a nivel de aprobación de proyectos de reparcelación en doce años, sólo en un 80% del mismo, supondrá un incremento del Patrimonio Municipal del Suelo, de más de 33.997 UA, que valorado a precios conservadores de una media de 140 euros por UA, daría un resultado de incremento patrimonial de 4.759.580 euros (con una previsión de evolución de ejecución media y estimación de precio no especulativa), el resultado de la disponibilidad del 25% para inversión mejoras de ciudad consolidada ascendería a 1.189.895 euros. No obstante, con la última reforma operada puntual del art. 75.2.d) de la LOUA del año 2010, se ha ampliado el porcentaje señalado. En el presente caso, se propone que el porcentaje se disponga en el 35%, en consecuencia, la inversión mejoras de ciudad consolidada ascendería a 1.665.853 euros.

En el cuadro siguiente se expresa el gasto municipal y las fuentes de financiación que se disponen:

FUENTES DE INGRESOS DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL		
CONCEPTOS	GASTOS(€)	FUENTES DE INGRESOS(€)
Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (AA-AMU)	2.292.368	1.665.853(1)
Sistema de Comunicaciones y Movilidad (Intercambiador San Miguel y Aparcamientos Calle Santiago-Cuesta La Barca)	587.440	600.000(2)
Infraestructuras Ciclo del Agua	6.312.500	6.312.500(3)
Alumbrado Público	30.000	
Recogida Residuos Sólidos Urbanos	400.000	400.000
Sistema General Espacios Libres	342.028	(4)
<b>Total</b>	<b>9.964.336</b>	<b>8.979.353</b>

- (1) Patrimonio Municipal de Suelo (35% del valor del incremento del PMS) que se estima en 1.866.821 euros.
- (2) Concesiones Administrativas y Rentabilidad de los usos terciarios admitidos como complementarios en las dotaciones públicas (no mayor del 20%) propuesta calculada con una renta del 8% anual del valor en venta en el plazo de 8 años.
- (3) Canon Tarifa de Infraestructuras del Ciclo del Agua
- (4) Inversión Municipal sin retorno

El resultado arroja un déficit de 984.983 euros que debe de ser cubierto con financiación municipal en un plazo de 12 años, lo que representa anualmente un importe de 82.082 euros (supone un 0,58 % del Presupuesto municipal de 2015), que es una inversión asumible por el ayuntamiento, sin perjuicio de que mayoritariamente podrá ser financiado por con los ingresos provenientes del impuesto sobre el incremento de los terrenos.

(ANTEPROYECTO) **RESUMEN**  
ESTADO DE INGRESOS

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
<b>1. OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>		
<b>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</b>		
1	IMPUESTOS DIRECTOS	4.303.481,57
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	453.298,29
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	3.645.364,88
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.587.323,17
5	INGRESOS PATRIMONIALES	362.300,19
<b>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</b>		
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	214.660,00
<b>2. OPERACIONES FINANCIERAS</b>		
8	ACTIVOS FINANCIEROS	30.000,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	500.000,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS</b>		<b>14.096.428,10</b>

(ANTEPROYECTO) **RESUMEN**  
ESTADO DE GASTOS

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
<b>1. OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>		
<b>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</b>		
1	GASTOS DE PERSONAL	7.239.243,32
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	4.579.402,55
3	GASTOS FINANCIEROS	176.211,20
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	565.646,79
<b>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</b>		
6	INVERSIONES REALES	1.385.475,13
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	21.520,22
<b>2. OPERACIONES FINANCIERAS</b>		
8	ACTIVOS FINANCIEROS	30.000,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	98.928,89
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS</b>		<b>14.096.428,10</b>

Presupuesto Municipal 2015.  
Fuente Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente Informe, además de los plazos previstos en la programación de la actuación urbanizadora, se corresponden con:

- CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:
- CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.
- CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELECTRICO.
- CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.
- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO
- FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIOS DE TRANSPORTES PÚBLICO.

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- COSTES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local, así mismo, el Balance Fiscal Municipal se realiza en unidades monetaria reales del presente año.

No se incluyen en el informe de sostenibilidad económica los gastos ordinarios de personal al entenderse que estos quedan financiados por los fondos estructurales del estado

Para la determinación de los ingresos se procede al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imposables de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso, las

exenciones y bonificaciones. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen
- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de Actividades Económicas
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- Tasas por autorización de actividades
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos
- Impuesto de circulación de vehículos a motor
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales.

Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Las tasas de la Licencia de Obras y de primera ocupación.
- Las tasas por autorizaciones de actividades: instalación y funcionamiento de una actividad
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías)

Sólo la "nueva ciudad construida", una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, es la que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén construidos y ocupados los inmuebles **los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes**, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).
- Ingresos Patrimoniales

**El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI.**

En el presente Informe de Sostenibilidad, **no se tiene en consideración los Ingresos provenientes de Transferencias Corrientes, por considerarse que los mismos están afectados en el Plan de Estabilización Presupuestaria del Ayuntamiento.** De igual modo, **no se tiene en consideración los Ingresos Patrimoniales, que origina el desarrollo urbanístico, por considerarse que los mismos están afectados a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.**



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 2.1. VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

### A. COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y señalización.

Si se atiende al desglose de los Presupuestos Municipales de 2015, los Gastos Corrientes atribuibles a obras públicas, esto es a la conservación de infraestructuras viarias (Vehículos Servicios Múltiples, Energía Eléctrica, Combustibles y Carburantes, Vestuario, Otros Suministros, Portes, Seguros Vehículos, Seguros Edificios, Dietas y Locomoción) ascienden a un total de 77.267 euros.

Los gastos de inversión (Mantenimiento Entorno Urbano Inversiones en Vías Públicas, Mantenimiento Caminos Rurales, Inversiones Caminos Rurales y Acceso a Núcleos de Población) ascienden a 658.792 euros. Esta partida en los presupuestos de 2014 difiere notablemente en cuanto a su cuantía se refiere ya que sólo en el capítulo de inversiones en vías públicas se produjo menos de la mitad de gasto que en 2015 (unos 200.000 euros), en 2013 se produjo solo una cuarta parte (unos 100.000 euros) y en 2012 una tercera parte (unos 175.000 euros). Estos datos evidencian una fluctuación referida al capítulo de inversiones en caminería rural sobre todo que insta a la conformación de una cifra media de gasto a lo largo de los últimos presupuestos que podría establecerse en unos 283.448 euros.

En la hipótesis de que se considerase que ese gasto medio fuera atribuible en exclusividad a los núcleos de población actuales así como al propio suelo urbano consolidado, podría realizarse una primera aproximación al incremento que representarían las nuevas propuestas de crecimiento urbanístico del PGOU, simplemente proyectando este

gasto a las previsiones totales del Nuevo Plan General en lo concerniente a los suelos urbanos no consolidados y urbanizables con delimitación de sector. Si se tiene en cuenta que la propuesta que establece el modelo de ordenación urbanístico-territorial del Plan supone (a efectos de contabilización del presente gasto) un incremento superficial de aproximadamente un tercio de la superficie urbana actual y que hay que tener en cuenta que en el presente informe de sostenibilidad debe tenerse presente (tanto en este capítulo de gastos como en el posterior de ingresos) que en el período de doce años de programación del Plan no se cumplirán todas las previsiones del mismo (se estima en un 70 % la urbanización del total de actuaciones previstas), y que no se recepcionará ninguna urbanización hasta pasados al menos dos años desde la aprobación del Plan, se podría atribuir un gasto anual atribuido a las nuevas actuaciones valorado en 17.849 euros de gastos corrientes de bienes y servicios (77.267 euros multiplicado por un tercio de aumento de superficie de suelo urbanizado y multiplicado por un 70 % de desarrollo de las actuaciones previstas) y de 65.477 euros (283.448 euros de media de gasto anual multiplicados por un tercio de aumento de superficie de suelo urbanizado y multiplicado por un 70 % de desarrollo de las actuaciones previstas).

Estos datos obtenidos usando como referencia el dato establecido conforme al último presupuesto aprobado en el momento de redacción del documento de Plan, son coincidentes en valores medios con los de otras localidades de equiparables circunstancias a las del municipio de Vejer.

COSTES DE MANTENIMIENTO DE LA RED VIARIA Y PEATONAL	COSTES(€)
GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	17.849
GASTOS DE INVERSIÓN	65.477
<b>TOTAL</b>	<b>83.326</b>

El gasto total de mantenimiento y conservación de la red viaria en el período de programación sería:  $83.326 \times 10 \text{ años} = 833.260$  euros

### B. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

En materia de abastecimiento, saneamiento y depuración, una vez obtenida realizada la urbanización pertinente y obtenida la primera utilización de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa municipal suministradora.

La gestión del ciclo del agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, vertido, etc. Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio de abastecimiento, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento.

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de mantenimiento y conservación del servicio para las nuevas actuaciones previstas en el Nuevo Plan es el siguiente:

Para su cálculo se parte que este gasto de mantenimiento sólo se genera tras la construcción de viviendas; para lo cual se parte del dato estimativo que del conjunto de viviendas nuevas propuestas, se edificarán una media ponderada anual del 45% en un periodo de diez años (los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

En consecuencia, el gasto total de mantenimiento y conservación del servicio de la red de abastecimiento, saneamiento y depuración sería el siguiente extrapolando la cantidad actual anual de 94 euros que es el importe unitario por habitante:  $45\% (2.507 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/viv}) \times 94 \text{ euros/hab} = 254.511$  euros.

$254.511 \text{ euros (gasto anual)} \times 10 \text{ años} = 2.545.110$  euros coste total de conservación imputable a los usos residenciales para el período que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad 12.

De igual modo se calcula, el importe de los costes de conservación de la red imputable al resto de usos; estimando que se van a materializar el 45% de la edificabilidad prevista por el PGOU para los usos industriales, comerciales y turísticos, como media anual en un período de 10 años; considerando a estos efectos que cada 300 m<sup>2</sup> de edificabilidad de estos usos cuenta con un coste similar a una vivienda, teniendo presente que el tiempo de consumo de estos usos es menor.

Gastos ciclo del agua por Usos Industriales, Terciarios:  $45\% (201.352 \text{ m}^2/300 \text{ m}^2/i,t) \times 146,4 - \times 10 = 442.169$  -.

**Sumatorio de Gastos Totales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración del conjunto de usos: 2.987.279 euros.**



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

### C. GASTOS EN INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa concesionaria (ENDESA), una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

El coste del mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas, por actuaciones similares, se estima en 2.850 euros/MVA o 9,50 euros / vivienda / año. Para un total de (45% x 2.507 nuevas viviendas, resulta un total de 10.717 euros / año

10.717 euros / año x 10 años = 107.170.800 euros, que el coste total de conservación de las infraestructuras de suministro eléctrico para el período comprendido desde la tercera anualidad hasta la anualidad 12.

Como se ha adelantado, a los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento de la infraestructura eléctrica no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la compañía suministradora, **sin que tenga repercusión en la Administración Local.**

### D. GASTOS DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento; hasta tanto sea recepcionada, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo.

Teniendo presente los plazos de urbanización establecidos Es preciso tener presente, los gastos generados por los siguientes conceptos:

Teniendo en cuenta el desglose del Presupuesto Municipal de Vejer de la Frontera correspondiente a 2015, el coste de mantenimiento, consumo y conservación del alumbrado público representa 16,9 euros por habitante lo que supone (teniendo en cuenta una ratio de 2,4 habitantes por vivienda) un coste por vivienda/año un gasto anual de **40 euros/vivienda.**

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el Nuevo PGOU serán edificadas como medio anual en un período de 10 años, a lo que habría que sumar un 20% de parcelas urbanizadas que no serán edificadas; por ello se calcula que el 65% del número total de viviendas a efectos del cálculo de las necesidades de alumbrado público.

**COSTE MANTENIMIENTO CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO: 65% x 2.507 nuevas viviendas x 40 euros/VIV x10 años = 651.820 euros**

### E. GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO

Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aún cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de conservación y mantenimiento. El valor medio de gastos de conservación se estima en 0,30 euros/ m2

Además se estima que el 10% de la superficie del suelo urbanizable con delimitación de sectores (descontado la superficie de Sistema General) será la nueva aportación de parques y jardines con la consideración de sistemas locales: De otra parte, se estima que el 6% de la superficie del Suelo Urbano No Consolidado (teniendo presente que la existencia de áreas de reforma interior y áreas de regularización , que no tienen capacidad de aportar el 10%) será la nueva superficie de sistemas locales de espacios libres. En consecuencia:

- Nuevos sistemas locales de espacios libres en Suelo Urbanizable: 235.036 m2
- Nuevos sistemas locales de espacios libres en Suelo Urbano No Consolidado 63.672 m2
- **Total Nuevos Parques (Generales y Locales): 385.813 m2.**

De estas previsiones se estima que la ejecución de la urbanización de estos parques alcanzará un porcentaje del 65% durante los diez años finales del periodo de programación.

Aplicando el coste medio anual de 0,44 euros m2 de espacios libres (sin tener presente la incidencia de los parques locales existentes, que harían bajar esta ratio), resulta una proyección de coste total para los diez años de **611.720 euros**, para el mantenimiento de parques y jardines.

### F. COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA DE LA CALLE

Para la proyección de este gasto, se procede a calcular los dos conceptos que se integran de la siguiente forma:

El importe unitario por usuario del servicio de recogida y tratamiento de residuos es de 96,88 euros/habitante (Presupuesto Municipal de 2015) . Por ello, la proyección únicamente es preciso realizarla para las parcelas urbanizadas que se estiman se ejecutarán en el período programado.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU serán edificadas como medio anual en un período de 10 años más un 20% correspondiente a parcelas sin edificar. Igual porcentaje se estima para los usos industriales, comerciales y turísticos considerando a estos

efectos que cada 300 m<sup>2</sup> de edificabilidad de estos usos cuenta con un coste similar a una vivienda, teniendo presente que el tiempo de consumo de estos usos es menor.

**Proyección del gasto del servicio de recogida y tratamiento de residuos:**

Gastos por usos residenciales: 45% (1.983 nuevas viviendas-se descuentan del total de 2.507 propuestas las 524 existentes en áreas de regularización y actuaciones en transformación urbanística que sí cuentan con servicio de recogida de basuras) x 96,88 euros/habitante x 2,4hab/viv x 10 años = 2.074.821 -.

Gastos por usos industriales y comerciales: 45% (201.352 m<sup>2</sup>/300 m<sup>2</sup>/i,t) X 96,88 euros/hab X 2,4 euros/hab X 10 = 702.251 euros.

Los gastos totales del servicio de recogida y tratamiento de residuos para el conjunto de los nuevos usos es de: 2.771.072 euros.

De otra parte, está el gasto del coste de limpieza viaria; en la actualidad el gasto anual es de 30 euros/hab.

No obstante, se tiene presente que sólo se calcula urbanizar un 65% en el promedio anual durante un plazo de 10 años.

Gastos por usos residenciales: 45% (2.507 nuevas viviendas) x 30 euros/habitante x 2,4hab/viv x 10 años = 812.268 euros.

Gastos por usos industriales y comerciales: 45% (201.352 m<sup>2</sup>/300 m<sup>2</sup>/i,t) X 30 euros/hab X 2,4 euros/hab X 10 = 217.460 euros.

Los gastos totales del servicio de limpieza viaria para el conjunto de los nuevos usos es de: 1.029.728 euros.

Total importe (recogida y tratamiento de residuos + limpieza de calle)= 3.800.800 euros.

**2.2. INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN.**

Son los ingresos que obtiene la administración por la total ejecución de las obras previstas por el Nuevo Plan General, si bien no todos sirven para financiar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

**A. TASAS DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.**

El porcentaje de la tasa se encuentra referenciado al precio de ejecución material (PEM). El presente informe toma como porcentaje el 0,75%

Para ello, se aplican los siguientes valores de cálculo por m<sup>2</sup> construido extraídos de organismos oficiales y tablas empleadas por el Colegio Oficial de Arquitectos para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de las distintas obras de 2013-2014:

- Vivienda: 753 euros /m<sup>2</sup>
- Servicios Terciarios( formando parte de un edificio destinado a otros usos): 612 euros/m<sup>2</sup>
- Industrial( edificio de nueva planta): 411 euros/m<sup>2</sup>
- Turístico ( edificio de nueva planta): 1.083 euros/m<sup>2</sup>

EL valor del importe conjunto de licencias de obra para los diferentes usos propuestos por el Nuevo Plan se relaciona a continuación:

• **Tasas por Viviendas**

Edificabilidad Residencial: 294.653 m<sup>2</sup>t.

Número de nuevas viviendas teóricas: 1.983

En el año 12 programado se culminará el 65% de las viviendas

Cálculos tasas: 65% x 294.653 m<sup>2</sup>t x 753 €/m<sup>2</sup> x 0,75% = 1.081.634 euros.

• **Tasas por Servicios Terciarios**

Edificabilidad terciaria: 91.435 m<sup>2</sup>t

En el año 12 programado se culminará el 65% de las edificaciones vinculadas a los usos terciarios

Cálculos tasas: 65% x 91.435 x 612 euros/m<sup>2</sup> x 0,75 % = 272.796 euros

• **Tasas por Industrial**

Edificabilidad industrial: 109.917 m<sup>2</sup>t

En el año 12 programado se culminará el 65% de las edificaciones vinculadas a los usos industriales

Cálculos tasas: 65% x 109.917 m<sup>2</sup>t x 411 euros/m<sup>2</sup> x 0,75 % = 220.233 euros

**RESULTADO TOTAL INGRESOS POR TASAS DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN = 1.574.663 EUROS.**

Ahora bien, este ingreso de pago único, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para la prestación del control de la licencia.

Por ello, aun cuando se haya calculado no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.

**B. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS:**

• **Tasas por Viviendas**

Edificabilidad Residencial: 294.653 m<sup>2</sup>t.

Número de nuevas viviendas teóricas: 1.983.

En el año 12 programado se culminará el 65% de las viviendas

Cálculos tasas: 65% x 294.653 m<sup>2</sup>t x 753 €/m<sup>2</sup> x 3 % = 4.326.537 -



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

• **Tasas por Servicios Terciarios**

Edificabilidad terciaria: 91.435 m2t

En el año 12 programado se culminará el 65% de las edificaciones vinculadas a los usos terciarios

Cálculos tasas:  $65\% \times 91.435 \text{ m}^2\text{t} \times 612 \text{ -/m}^2 \times 3\% = 1.091.185 \text{ -}$

• **Tasas por Industrial**

Edificabilidad industrial: 109.917 m2t

En el año 12 programado se culminará el 65% de las edificaciones vinculadas a los usos industriales

Cálculos tasas:  $65\% \times 109.917 \text{ m}^2\text{t} \times 411 \text{ -/m}^2 \times 3\% = 880.930 \text{ -}$

**RESULTADO TOTAL INGRESOS POR IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES = 6.298.652 DE EUROS.**

Los ingresos del Impuesto de Construcciones, son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

**C. IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS**

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

Para determinar el importe de la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, estimado a los efectos del IBI (el Valor Catastral) el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años transcurrido entre las transmisiones, por el correspondiente porcentaje anual según el siguiente cuadro:

PERÍODO DE GENERACIÓN DEL INCREMENTO DE VALOR PORCENTAJE ANUAL	
Período de 1 hasta 5 años	3,00
Período de hasta 10 años	2,6
Período de hasta 15 años	2,5
Período de hasta 20 años	2,4

La cuota del impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el siguiente tipo impositivo, según que el período de generación del incremento de valor será:

TIPO IMPOSITIVO	
Período de 1 hasta 5 años	27,00%
Período de hasta 10 años	27,00%
Período de hasta 15 años	27,00%
Período de hasta 20 años	27,00%

A los efectos, del presente Informe de Sostenibilidad, se considera que el plazo medio entre transmisiones (en una media ponderada) tendrá lugar a los 2 años.

Y se considera que la comercialización de las viviendas, las naves industriales y las edificaciones vinculadas a servicios terciarios y turísticos en el plazo de los doce años, será del 45% (considerando que al final de la anualidad doce están edificadas en el 65%).

Pues bien, el porcentaje aplicable al Valor catastral, para dos años, según Ordenanzas Fiscales: Período hasta 10 años: 3,00 anual.

Cuota del Impuesto: Período de hasta 10 años: 27,00%.

**INGRESOS POR INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS.**

• **Viviendas**

Número de nuevas viviendas teóricas: 1.983

Valor catastral medio: 32.004 - (Fuente: Dirección General del Catastro. Estadísticas Catastrales)

Total Cuota de viviendas:  $32.004 \cdot 45\% (1.983) \times 2 \text{ años} \times 3,00 \times 27\% = 462.652 \text{ -}$

• **Servicios Terciarios**

Edificabilidad terciaria: 91.435 m2t

Valor catastral medio: 362 -/m2

Total Cuota de servicios terciarios:  $45\% (91.435 \text{ m}^2\text{t}) \times 362 \text{ -/m}^2 \times 2 \text{ años} \times 3,00 \times 27\% = 214.295 \text{ -}$

• **Industrial**

Edificabilidad Industrial: 109.917 m2t

Valor catastral medio: 271 -/m2

Total Cuota de Industrial:  $45\% (109.917 \text{ m}^2\text{t}) \times 2 \text{ años} \times 271 \text{ -/m}^2 \times 3,00 \times 27\% = 217.151 \text{ -}$

**TOTAL INGRESOS IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS: 894.098 EUROS.**

Los ingresos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

**D. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.**

**D.1. INGRESOS IBI DE LOS USOS RESIDENCIALES.**

• **Ingresos IBI de viviendas edificadas:**

Número de nuevas viviendas teóricas 2.507.

Edificabilidad media: 112 m2t.

Valor catastral medio: 32.004 - y período de antigüedad medio de la edificación de 5 años.

Tipo de aplicación general 0,6% que supone una cuota media en el Impuesto.

Cuota anual IBI vivienda resultante:  $32.004 \cdot 0,6\% = 192.024 \text{ -}$

Ingresos durante 10 años, suponiendo una media ponderada de un 45% de viviendas edificadas desde la anualidad 2ª a la doce (en las dos primeras anualidades no se estiman a estos efectos, producción de edificación provenientes de los nuevos desarrollos previstos por el PGOU:

**Total Ingresos 45% (viviendas finalizadas) de las 2.507 viviendas teóricas X 192,024 - x 10 anualidades = 2.166.319 euros.**

- **Ingresos IBI solares de uso residencial:**

A los efectos de la presente evaluación, se estima que el 65% de las parcelas edificables tendrán la condición de solar durante 10 años (anualidad 2 hasta año 12). Como quiera que se ha supuesto que se edifican un 45% de las viviendas, y en éstas el valor de IBI cubre la construcción y el suelo, y que dicho valor ya se ha tenido presente en el concepto anterior en un 45% de los supuesto; a efectos de la presente estimación únicamente se valoran los solares no edificados, que suponen el 20% del total teórico de viviendas.

El valor catastral de los solares se estima en el 15% de las parcelas urbanizadas edificadas. Por ello, la cuota de IBI de los solares se calcula en un 15% de la cantidad adoptada para el caso de situación edificada:

**Total Ingresos 20% (2.507 viviendas x10 años x 15% (cuota de 192,024 -) = 64.990 euros.**

- **Ingresos IBI parcelas residenciales no urbanizadas:**

Situación de suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado no urbanizado:

Se calcula que en esta situación se encontrarán una medida del 35% de las parcelas de uso residencial en una media de doce años; el valor se calcula en el 60% de la situación de parcela urbanizada (solar) sin edificar.

**Total Ingresos: 35% (2.507 viviendas) x12 años x 60% x15% (cuota de 192,024 -) = 181.971 de euros**

**EL TOTAL TEÓRICO DE INGRESOS POR PARCELAS SIN URBANIZAR, SOLARES Y PARCELAS URBANIZADAS EDIFICADAS ES DE: 2.413.280 EUROS.**

## D.2. INGRESOS IBI DE LOS USOS VINCULADOS A LOS SERVICIOS TERCARIOS.

- **Ingresos IBI de edificaciones vinculadas a usos terciarios:**

Valor catastral: 362 euros m2t (50% del valor de mercado corregido).

La edificabilidad total con destino a usos comerciales propuesta por el nuevo Plan General asciende a 91.435 m2t.

Se calcula que el 45% de los locales y edificaciones vinculadas a usos terciarios se encontrarán edificados como promedio durante el plazo de 10 años, desde la anualidad 2 a la 12.

**Total Ingresos: 45% (91.435 m2t) x 362 - m2t x 0,6% (cuota impositiva) x 10 años = 893.686 de euros.**

- **Ingresos IBI solares no edificados con uso vinculados a servicios terciarios:**

Se calcula que en esta situación se encontrarán una medida del 20% de las parcelas de uso servicios terciarios en una media de diez años.

Valor catastral solares, se estima en un 15%: 15% de 362 euros/m2t.

**Total Ingresos solares con uso de servicios terciarios: 20% (91.435 m2t) x 15% (362 -/ m2t) x 0,6 (cuota impositiva) x 10 años = 59.579 -.**

- **Ingresos IBI de parcelas de servicios terciarios no urbanizadas**

Se trata de las parcelas de suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado no urbanizado:

Se calcula que en esta situación se encontrarán una medida del 35% de las parcelas de uso servicios terciarios en una media de doce años; el valor se calcula en el 60% de la situación de parcela urbanizada (solar) sin edificar.

**Total Ingresos parcelas sin urbanizar: 35% (91.435 m2t) x 60% x15% x (362 - m2t) x 0,6 (cuota impositiva)x12 años = 75.070 euros.**

**EL TOTAL TEÓRICO DE INGRESOS POR PARCELAS SIN URBANIZAR, SOLARES Y PARCELAS URBANIZADAS EDIFICADAS ES DE: 1.028.335 EUROS.**

## D.3. INGRESOS IBI DE LOS USOS INDUSTRIALES.

- **Ingresos IBI de edificaciones industriales:**

Valor catastral: 271 -/m2t (50% del valor de mercado corregido).

La edificabilidad total con destino a usos industriales propuesta por el nuevo Plan General asciende a 109.917 m2t.

Se calcula que el 45% de los locales y edificaciones vinculadas a usos industriales se encontrarán edificados como promedio durante el plazo de 10 años, desde la anualidad 2 a la 12.

**Total Ingresos: 45% (109.917 m2t) x 271 - m2t x 0,6% (cuota impositiva) x 10 años = 804.263 euros.**

- **Ingresos IBI de solares no edificados vinculados a usos industriales:**

Se calcula que en esta situación se encontrarán una medida del 35% de las parcelas de uso industrial en una media de diez años;

Valor catastral solares, se estima en un 15%: 15% de 271-/m2t

**Total Ingresos solares con uso de servicios terciarios: 20% (109.917 m2t) x 15% (271-/m2t) x 0,6 (cuota impositiva) x 10 años = 53.618 de euros.**

- **Ingresos IBI de parcelas de usos industriales no urbanizadas:**

Se trata de las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado no urbanizado.

Se calcula que en esta situación se encontrarán una medida del 35% de las parcelas de uso industrial en una media de doce años; el valor se calcula en el 60% de la situación de parcela urbanizada (solar) sin edificar.

**Total Ingresos parcelas sin urbanizar: 35% (109.917 m2t) x 60% x15% x (271 -/m2t) x 0,6 (cuota impositiva) x12 años = 67.558 de euros.**

**EL TOTAL TEÓRICO DE INGRESOS POR PARCELAS SIN URBANIZAR, SOLARES Y PARCELAS URBANIZADAS EDIFICADAS ES DE: 925.439 DE EUROS.**

**LA SUMA TOTAL DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES EN 12 AÑOS ASCIENDE ENTONCES A: 4.367.054 EUROS.**

## E. IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS.

Se estima que cada vivienda dispondrá de un vehículo y que la cuota de la anualidad será de 113,68 euros (cuota de vehículo turismo de 12 hasta 15,99 caballos fiscales, según Ordenanzas Fiscales vigente).

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que la residencialización de los sujetos al pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de las viviendas, estimándose las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas, en consecuencia se considera una media ponderada de ocupación del (45%) de las viviendas edificadas durante 12 años:

RECAUDACIÓN TEÓRICA: 45% (1.983 viviendas, se descuentan del total de 2.507 propuestas las 524 existentes en áreas de regularización que tendrían en este supuesto al menos un vehículo) X 113,68 - X 10 = **1.014.424 EUROS.**

## F. TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS.

Se estima que la tasa media anual por usos en relación con el citado servicio asciende a:

- Usos residencial 88,67 euros

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes serán los mismos que en el capítulo de gastos se han tenido presente para calcular el concepto de mantenimiento del servicio de recogida de residuos, esto es un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 10 anualidades (desde la tercera a la anualidad 12). De igual modo se procede a realizar con los usos industriales, comerciales y turísticos que se consideran al 45% de la edificabilidad prevista para los mismos, y aplicando una ratio de 150 m<sup>2</sup>t equivalen a una vivienda (igual método que el utilizado para el cálculo de los gastos por estos conceptos).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado:

- RECAUDACIÓN TEÓRICA POR VIVIENDA: 45% (2.507 viviendas) X 88,67 - X 10 = 1.000.331 de euros,
- RECAUDACIÓN TEÓRICA POR INDUSTRIA Y COMERCIO: 45% (201.352 m<sup>2</sup>t/150 m<sup>2</sup>t/ i,t) X 128,73 - X 10 = 777.601 de euros.

**TOTAL RECAUDACIÓN TEÓRICA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS: 1.777.932 EUROS.**

## G. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Los costes de funcionamiento, mantenimiento y conservación (ordinaria y extraordinaria) de la infraestructura de abastecimiento se financian con la cuota de servicio (no con la cuota de consumo).

El ingreso actual por este concepto se estima asciende a un importe unitario de 235 euros anuales.

Por ello, para calcular el ingreso proveniente de este concepto por las nuevas actuaciones, se realiza la siguiente proyección: 45% (2.507 viviendas) x 235 euros = 265.115 euros

265.115 de euros (ingreso anual) x 10 años = 2.651.150 euros de ingresos totales provenientes de los usos residenciales por tasa del servicio de abastecimiento para el período que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad 12.

- RECAUDACIÓN TEÓRICA POR LAS VIVIENDAS: **2.651.150 euros.**

De igual modo, se calcula para el resto de usos, con la misma metodología calculada para evaluar su coste (45% de materialización de edificabilidad de estos usos, y realizando la equivalencia de cada 300 m<sup>2</sup>t de estos usos representa una vivienda):

- RECAUDACIÓN TEÓRICA POR INDUSTRIAS Y COMERCIOS: 45% (201.352 m<sup>2</sup>t/300 m<sup>2</sup>t/it) X 235 euros X 10 = **709.766 euros.**

**TOTAL RECAUDACIÓN TEÓRICA POR EL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN: 3.360.916 DE EUROS.**

## 2.3. EL BALANCE FISCAL.

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que es el equivalente al ahorro bruto es:

**BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.**

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

Ahora bien, la conclusión última del análisis de Balance Fiscal Municipal, es un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un Municipio.

En efecto, la Hacienda Municipal debe perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licencias de obras, etc) puedan aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión. En definitiva, **sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles para financiar el gasto corriente.**

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la actuación de nueva urbanización son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; ello implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo, que el municipio es insostenible económicamente si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

En el caso del Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera tenemos:

**GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS**

- Coste de mantenimiento y conservación red viaria:  
833.260 -
- Costes de conservación de infraestructuras del ciclo del agua:  
2.987.279 euros
- Coste de consumo y conservación del alumbrado público:  
651.820 euros
- Coste de conservación de zonas verdes:  
611.720 euros
- Coste de funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de la calle:  
3.800.800 euros

TOTAL GASTOS: 8.884.879 euros

**INGRESOS CORRIENTES**

- Ingresos Recaudación IBI:  
4.367.054 euros.
- Ingresos Impuesto circulación:  
1.014.424 euros.
- Ingresos por el servicio de recogida de basuras  
1.777.932 euros.
- Ingresos Cuota del Ciclo Integral del Agua  
(Abastecimiento, Saneamiento y Depuración):  
3.360.916 euros.

TOTAL INGRESOS 10.520.326 euros.

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS  
CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS  
= 1.635.447 euros DE SUPERAVIT.

En consecuencia, la propuesta de nuevos desarrollos que

contempla el Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento los primeros 12 años..

La proyección a 20 años daría igualmente un resultado favorable en cuanto a la sostenibilidad, dado que la progresión de ingresos será proporcional a los gastos, en la medida que los únicos ingresos considerados son los que tienen la naturaleza de corrientes, descartándose los extraordinarios.

# A3

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL

## INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

*Mónica Salvago Enriquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO. SUS COMPONENTES SUSTANTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

DE LOS SISTEMAS QUE COHESIONAN Y ARTICULAN EL TERRITORIO

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO

LA PROPUESTA PARA LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA. EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

MARCO ECONÓMICO Y TEMPORAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ADECUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JANDA Y AL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA

DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA RELATIVAS A LAS DIMENSIONES DEL CRECIMIENTO URBANO

ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE REPARTO

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III: INFORME DE INFORME DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

A1

A2

A3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 0

## ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL INFORME.

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, deberá tramitar dicho procedimiento en los términos previstos en dichas disposiciones legales.

De acuerdo a lo establecido en el punto 5 del artículo 14 del citado Decreto 169/2014, la solicitud y remisión del Informe de Impacto en la Salud, así como su verificación o adaptación, se realizará a través del órgano colegiado creado al efecto, ajustándose su tramitación a la regulación establecida en la Disposición adicional primera del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o aquella que la sustituya.

Por ello, en el procedimiento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación Urbanística, formulada por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, se realizó consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Cádiz para determinar el alcance del Informe del Impacto en la Salud del Plan General, informando la administración responsable de la siguiente forma:

*"En relación a su escrito nº 6914 de 21 de mayo de 2015, recibido en esta Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, en el que se solicita informe en materia de nuestra competencia para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica relativa al Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, le comunico lo siguiente:*

- 1) *Como usted conoce, con fecha 15 de diciembre de 2014 se publicó en BOJA el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que entra en vigor el próximo día 16 de junio de 2015.*
- 2) *En base a este Decreto y en base a lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se encuentran sometidos a este procedimiento los planes y programas, los instrumentos de planeamiento urbanístico y una serie de actividades y obras incluidas en el anexo correspondiente del Decreto citado.*
- 3) *Considerando que es este procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud el habilitado para que la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales participe e informe sobre si se producen incidencias en materias de su competencia, entendemos que debe ser éste el conducto por el que nos pronunciaremos al respecto del informe solicitado."*

A la vista de este informe, incluido en el documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica conformado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (antes Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente), por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, y según se establece en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procedió a realizar la preceptiva consulta previa a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía, a los efectos de que tal como se establece en el punto 3 del citado artículo 13 procediera en el plazo de quince días a establecer su parecer sobre el alcance, amplitud y grado de especificación de la información que debe contener la valoración del impacto en salud, así como solicitándole toda la información que dispusiera sobre el estado actual de la salud en el municipio. A dicha solicitud se acompañó la documentación a la que se refiere el Anexo IV del citado Decreto 169/2019, así como una



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

Memoria Resumen conteniendo:

- a. Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.
- b. Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.
- c. Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.
- d. Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.
- e. Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.
- f. Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.

Esta solicitud fue respondida con fecha 28 de marzo, indicándose en el mismo, y respecto al perfil sanitario, que no consta la existencia de indicadores que permitan suponer la existencia de grupos de especial vulnerabilidad en Vejer de la Frontera.

El presente Informe de Impacto en la Salud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se estructura en los siguientes apartados:

- a. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluye información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.
- b. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- c. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
- d. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

**En algunos casos, estos apartados se remiten otros documentos del Plan General**, por entenderse, de acuerdo a la legislación vigente, que los distintos documentos que integran el Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan General, expresados en su Memoria de Ordenación.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

# 1

## DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Como se comunicó en consulta previa realizada ante la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera es promovido, en cumplimiento de la legislación vigente, por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, siendo su ámbito de actuación la totalidad del término municipal.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, establece la ordenación urbanística integral del término municipal, y supone por tanto la revisión del planeamiento vigente.

El municipio de Vejer de la Frontera pertenece a la Comarca de La Janda, que comprende siete municipios: Alcalá de los Gazules, Barbate, Benalup-Casas Viejas, Conil de la Frontera, Medina Sidonia, Paterna de Rivera y Vejer de la Frontera. La Janda ocupa una extensión de 1.537 km<sup>2</sup>, que representa el 1,75% de la superficie de la Comunidad Andaluza, y cuenta con unos 80.000 habitantes, resultando, comparativamente hablando, un ámbito de baja densidad poblacional.

El municipio de Vejer de la Frontera, con una extensión superficial de 264 Km<sup>2</sup> (próxima a la media provincial), se encuentra situado a unos 55 kilómetros de la capital de provincia: Cádiz. Limita al norte con los municipios de Chiclana de la Frontera y Medina Sidonia, al este con Tarifa, al oeste con Conil de la Frontera y el Océano Atlántico, y al sur con Barbate. La altitud máxima del término es 222 metros, la altitud mínima de 0 metros, y la del núcleo de población principal de, aproximadamente, 218 metros. El municipio está formado por 15 núcleos de población, donde destacan: el núcleo principal de Vejer de la Frontera, La Barca de Vejer, Cañada Ancha, La Muela, Santa Lucía, El Palmar, La Oliva. Cantarranas. Poblado Varelo, Naveros, Los Parralejos, Nájera, Patria y Libreros.

### 1.1. FINALIDAD, PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS.

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera tiene por finalidad la ordenación urbanística integral del municipio, adaptada completamente tanto a vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De igual forma, tiene por objeto adaptarse al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.

Son principios básicos de la ordenación urbanística que se pretende establecer en el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, en el Estatuto de Autonomía, y en la legislación urbanística de Andalucía (ya adaptada al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal), propiciando así el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

En particular se configuran, como principios y criterios básicos de la ordenación propuesta por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, los siguientes:

1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el Plan establece una ordenación que procura: el uso racional de los recursos naturales; que garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, localizándolos en espacios con características adecuada a su destino, y de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración; y el



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

acceso a una vivienda digna a todos los residentes, así como para la implantación de actividades económicas.

2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
3. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.
4. La preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
5. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.
6. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.
7. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.
8. La normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos.

De igual forma, el Nuevo Plan cumple los objetivos establecidos en la Ley 7/2002 para el planeamiento general municipal, como se explicita en la Memoria de Ordenación de forma detallada. Igualmente, el Plan efectúa una adecuada integración en la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de protección del Corredor Litoral de Andalucía, y por el vigente Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, en

especial mediante la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos; o aquellos en los que se hacen presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización debe ser prevenida; así como aquellos donde se localizan infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad debe ser asegurada; o que presenta cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merecen ser tutelados.

### **1.2. DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO.**

El modelo territorial se apoya en un conjunto de principios rectores y generales que, junto al encuadre conceptual que se ha manifestado con anterioridad, dan fundamento y orientan la ordenación urbanística propuesta, que tiene como objetivo central describir y hacer viable, con equidad, el marco urbano y urbanístico idóneo para dar cabida a la población residente y a su actividad cívica, social y económica. Y hacerlo construyendo desde la ciudad existente y su entorno natural para poder conseguir con todo ello una ciudad más prospera, ordenada y hermosa que contribuya al bienestar de sus ciudadanos y a la evolución positiva de la comarca, la provincia y la región.

El objetivo central entraña muchas facetas. Puede desglosarse en objetivos parciales o de menor rango que, a su vez, den pie a explicitar ordenadamente criterios que han presidido la elaboración del planeamiento. Y que pueden examinarse por separado. Pero, si se olvida el objetivo central, se corre el riesgo de olvidar también que el Nuevo Plan quiere ser más que la suma de objetivos y propuestas fragmentados; el todo quiere ser más que suma de partes.

Básicamente, el modelo urbano-territorial propuesto opta por una serie de fundamentos generales de ordenación que constituyen, en su conjunto, el argumento principal del Nuevo Plan y cuyas determinaciones procuran el cumplimiento de los criterios y objetivos formulados por la Corporación Municipal.

Estos fundamentos generales del modelo urbano-territorial propuesto quedan expresados en el apartado 2 "el Modelo Urbano Territorial propuesto" de la memoria de ordenación del Plan.

En todo caso, es necesario advertir que nadie debe hacer pensar que el Nuevo Plan General va modificar radicalmente el modelo urbano-territorial propuesto por el planeamiento general vigente,

transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades. Pero sí hay que pensar en ajustar dicho modelo a:

- " Una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio, como soporte y como paisaje, precisamente por la ejecución o inejecución de las previsiones del planeamiento vigente.
- " Los fundamentos generales de la ordenación que se proponen una vez analizada la situación de partida.
- " A los cambios producidos en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Este ajuste del modelo se ha obtenido de los trabajos técnicos, del debate y del diálogo, y que tendrá que ser enriquecido por las aportaciones de otras Administraciones y de los imprescindibles procesos de participación ciudadana. Un ajuste cuyo criterio básico ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales.

Un análisis detallado de la idoneidad de las propuestas del nuevo Plan General en relación a las establecidas en el planeamiento que se revisa puede ser consultado en el Estudio Ambiental Estratégico que se integra en el documento de Plan, que en su apartado primero (en el que se describen las determinaciones del planeamiento) incluye un subapartado referido a las distintas alternativas consideradas entre las que figura la no revisión del plan y por tanto el mantenimiento del planeamiento que se revisa valorándose así las determinaciones que se incluyen en la alternativa elegida frente a la del mantenimiento de la situación actual, esto es, la alternativa cero. Se distinguen así las determinaciones nuevas que propone el Plan de las que ya se determinan facilitándose de esta manera la consideración de estas determinaciones para la evaluación de los distintos impactos.

Los materiales de construcción del modelo urbano-territorial propuesto por el Plan General son los que a continuación se enuncian:

- A. Los componentes sustantivos: La definición de la forma general del proyecto de ciudad:
  - " Los sistemas de cohesión y articulación territorial.
  - " La clasificación, ordenación y los usos del suelo.

- B. Los componentes complementarios: cohesión social, sostenibilidad ambiental, eficiencia y funcionalidad.
- " La protección de los valores patrimoniales del territorio.
  - " Las redes y espacios técnicos para el desarrollo sostenible.
  - Ç
  - " Las previsiones en materia de vivienda protegida.

De todos ellos se da cuenta detallada en la Memoria de Ordenación del Plan General, a la que nos remitimos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

## 2

### DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

En relación a las características naturales del territorio y la descripción del entorno físico-biótico, nos remitimos al apartado 1.2 de la Memoria de Información del Plan General donde se analiza el medio sectorialmente, en cuanto a su climatología, geología, edafología, flora, fauna y paisaje. De igual forma nos remitimos al apartado 2 del Estudio Ambiental Estratégico, donde se identifican las Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles, las Unidades de Paisaje (UP) y las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH) presentes en el municipio, a fin de determinar a continuación la Capacidad de Uso y la Fragilidad del Medio de cada una de dichas Unidades Ambientales Homogéneas. La consideración de estos dos factores junto con los riesgos y limitaciones presentes en cada Unidad ha permitido definir la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

Las características de la población, vivienda y estructura económica se realizan en el apartado 1.3 de la Memoria de Información. Al que nos remitimos.

En relación a la participación ciudadana, nos remitimos al Prefacio de la Memoria de Información que, en su punto tercero, detalla el proceso de participación en la redacción del nuevo Plan General.

Si acaso, señalar aquí que, en dicho apartado, y para poder valorar las dinámicas endógenas de Vejer en un contexto más amplio, los distintos indicadores se han comparado con los obtenidos para las localidades de su comarca, La Janda, agregados y desagregados, y con los valores totales de la provincia. Así como que las fuentes de información empleadas son las estadísticas oficiales contenidas en, por un lado, el Censo de Población y Vivienda, cuyos datos permiten remontarnos varias décadas, y por otro, el Padrón Municipal de Habitantes, con registros más actuales, el último publicado de 2014, e información pormenorizada y con carácter anual desde 1996, lo que posibilita el conocimiento con mayor detalle de los comportamientos recientes de la evolución demográfica. De estos datos se derivan que en Vejer habitan 12.897 personas (el 71,77% en el núcleo principal), por lo que el municipio puede considerarse como un municipio de tamaño medio dentro de la comarca, a pesar ser el tercero que cuenta

con mayor número de habitantes, en la medida en que se sitúa lejos de los más poblados -Barbate y Conil de la Frontera. A nivel provincial se posiciona igualmente en un nivel intermedio, ya que en la Provincia de Cádiz existen en ese mismo año 18 localidades de mayor tamaño que Vejer, y 26 que cuentan con menos vecinos. Poniendo estos valores de población actual en relación a la superficie de su término municipal, Vejer de la Frontera alcanza una densidad de población de aproximadamente 48,85 habitantes/Km<sup>2</sup>, inferior a la media de La Janda, que se sitúa en 56,60 habitantes/ Km<sup>2</sup>, ya que es el tercer municipio más extenso después de Medina Sidonia y Alcalá de los Gazules

Indicar, también, que se han realizado tres hipótesis sobre la evolución futura de la población, por cuanto permite planificar acerca de las necesidades futuras. Para ello se ha utilizado el método de los componentes, utilizado por la mayor parte de los países occidentales, según el Instituto de Estadística de Andalucía. Estas proyecciones dejan claro que la población experimentará un incremento moderado. En los próximos tres quinquenios, desde 2014 hasta 2029, es probable que la población de Vejer de la Frontera se sitúe en torno a la cifra de 13.500 habitantes. Las poblaciones absolutas a mediados de la proyección, para el año 2024, plantean un intervalo entre 12.900 personas, en el peor de los casos, y 14.142 en el mejor, lo que supone sólo una diferencia de 1.242 habitantes. En todas las hipótesis el número de personas mayores de 65 años supera, al final de la proyección, a las de menores de 15, definiendo un horizonte de clara madurez de la pirámide, a partir de una situación en 2014 en la que hay todavía un 1,36 % más de jóvenes que de mayores. Solo una reactivación de la inmigración, o mejor, una sustancial reducción de los actuales valores de la emigración, lo que conlleva un cambio notable de las actuales condiciones económicas del municipio, puede garantizar el mantenimiento a medio plazo de los volúmenes de población junto con la subida, o al menos mantenimiento, de los valores de fertilidad en 1,4 hijos por mujer en edad fértil. Vejer de la Frontera se muestra, en este aspecto, como ya lo viene siendo en el último decenio junto con Barbate, como el área más vulnerable al fenómeno del envejecimiento y de la pérdida de población de toda la costa gaditana.

Respecto a la estructura económica, Vejer está haciendo frente, tal vez con unos años de retraso, al cambio y transformación de sus estructuras económicas. Las actividades de carácter tradicional (agricultura y ganadería de vacuno), que todavía continúan siendo muy relevantes económica y socialmente en La Janda, "pierden terreno" -en muchos casos literalmente suelo frente a aquellas vinculadas en general al sector servicios y en particular al nuevo modelo de ocio y turismo.

De los datos se deduce que a pesar de que aparecen en los últimos años indicadores de que se está produciendo el cambio de modelo socioeconómico -destacando la pujanza de las actividades turísticas-, en Vejer de la Frontera sigue siendo evidente el peso de las actividades "tradicionales" de tal manera que cuenta todavía con una estructura más similar a la de los ámbitos del interior de la Comarca - que por otro lado avanzan igualmente hacia la terciarización de sus respectivas economías-, que a la de las localidades donde el sector servicios se encuentra más consolidado debido al desarrollo anterior del turismo, como es el caso, dentro de la propia Janda, de Barbate y Conil de la Frontera. Prueba de ello es que algunas actividades consideradas como "tradicionales" continúan representando una importante base económica para los municipios de esta Comarca. Por ejemplo y en el caso concreto de Vejer de la Frontera, el 20,5 % de su población ocupada lo sigue estando en el sector agrario, porcentaje superior al de la Comarca, donde se alcanza el 16,7%. Simultáneamente la proporción de ocupados en la industria es inferior a la de La Janda, la Provincia y la región. Con relación a los servicios, este último sector Vejer de la Frontera se posiciona en segundo lugar en cuanto a mayor proporción de establecimientos servicios, superando tanto el porcentaje medio comarcal como el provincial.

Estas circunstancias han condicionado, en cierta medida, que Vejer de la Frontera cuente con una de las dos tasas de actividad más baja de la comarca, e inferiores tanto a las de la provincia, la región y la nación; y con unas tasas de ocupación y paro que se encuentran en un nivel intermedio entre los municipios de La Janda donde las tasas son más desfavorables y aquellos en los que se registran unos valores más halagüeños.

Los niveles de renta por habitante, por su parte, pese a encontrarse también en un nivel intermedio dentro de la comarca y de la provincia, se sitúan en la segunda posición más baja con relación a los intervalos de España, por lo que puede considerarse un nivel económico medio-bajo.

En relación al mercado de trabajo, en el año 2013, según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el número de desempleados en Vejer ascendía a 2.589 personas, lo que supone en relación a la población activa (8.689 personas de 15 a 64 años, según datos de 2011) un 29,79%. Por sexos: 1.353 son hombres, y 1.236 mujeres. La tasa de ocupación se encuentra a un nivel intermedio entre los municipios de la Comarca en los que se registran mayores valores -Conil de la Frontera, Alcalá de los Gazules y Benalup-Casas Viejas- y aquellos donde las tasas son menores -Paterna de Rivera, Barbate y Medina Sidonia-. Se sitúa también por debajo de los totales provinciales, regionales y nacionales. Lo mismo ocurre con la tasa de paro, que es superior a la de otros municipios donde los valores son más desfavorables Paterna de Rivera, Barbate y Medina Sidonia- y los que cuentan con unas menores tasas -Benalup-Casas Viejas, Alcalá de los Gazules y Conil de la Frontera. Los porcentajes de Vejer son también desfavorables con respecto a los valores de la provincia, la región y la nación. En cuanto a la distinción por género, la tasa de ocupación masculina es mucho mayor que la femenina, 74,62% frente a 53,74%, lo que supone un 20,88% más de hombres ocupados y por lo tanto este mismo porcentaje de más, en mujeres paradas. Este hecho se asocia a la existencia de un mercado laboral aún predominantemente masculino, vinculado a grandes líneas al protagonismo mantenido de actividades tradicionales vetadas a la mano de obra femenina -determinadas labores agrícolas, ganadería, construcción, cierto tipo de actividad industrial o la pesca, por citar alguna- y simultáneamente al menor nivel de terciarización de la economía, ya que este supone el sector a través del cual las mujeres han logrado incorporarse al mercado laboral. En su conjunto, las tasas de actividad, ocupación y desempleo presentan una situación de desventaja con relación a las que se registran en la provincia y la región.

## 2.1. FACTORES DE RIESGO, HÁBITOS Y ESTILOS DE VIDA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud.

Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Vejer de la Frontera los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud, son los siguientes:

- **Actividad física.**

Las personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, al 30%, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo el descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

- **Sobrepeso y obesidad.**

Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia están entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

- **Consumo de tabaco.**

En Vejer, como en Andalucía, los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el



*Mónica Salvago Enríquez*

conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Sin embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

- **Consumo de alcohol.**

En lo referente al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemia se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado desde 2007 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura.**

Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje un aumento global en su consumo, mayor en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

- **Accidentes de tráfico.**

Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

- **Salud laboral.**

Al igual que en el resto de Andalucía, la percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más del 76% de trabajadores y trabajadoras, siendo más del 81% en los hombres y en un 68% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa

en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

- **Medio ambiente y salud.**

Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gasto sanitario.

El Ecobarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

- **Calidad del Aire**

Existe un gran número de contaminantes atmosféricos con distintas repercusiones en la atmósfera. Entre ellos destacan CO<sub>2</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, NO, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub> (el ozono actúa positivamente en la estratosfera ya que reduce la radiación ultravioleta, pero en la troposfera tiene efectos negativos por su elevado poder oxidante), NH<sub>3</sub>, H<sub>2</sub>S, material particulado atmosférico (incluyendo metales, compuestos inorgánicos secundarios y una gran cantidad de compuestos orgánicos, algunos persistentes) y un elevado número de compuestos orgánicos volátiles.

Entre los principales contaminantes con capacidad de afectar la salud de los individuos están los que provienen de emisiones primarias o transformaciones atmosféricas. Los vehículos automotores son la fuente más importante de algunos de estos contaminantes (en particular el monóxido de carbono), óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no quemados, ozono y otros oxidantes fotoquímicos, plomo y, en menor proporción, las partículas suspendidas totales de bióxido de azufre y los compuestos orgánicos volátiles.

El principal origen de la contaminación del aire en el municipio de Vejer lo constituyen las emisiones procedentes de vehículos a motor y, en mucha menor medida, de las actividades industriales y extractivas.

- **Calidad del Agua**

El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. La calidad del agua potable es una cuestión que preocupa en todo el mundo por su repercusión en la salud de la población. Los agentes infecciosos, los productos químicos tóxicos y la contaminación radiológica son factores de riesgo. La experiencia pone de manifiesto el valor de los enfoques de gestión preventivos que abarcan desde los recursos hídricos al consumidor. La gestión de los riesgos sanitarios asociados al agua exige una adecuada coordinación de las políticas ambientales, hidráulicas y sanitarias, la participación de los distintos sectores en las soluciones y la implicación de los ciudadanos.

- **Ruido**

Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del Ecobarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento del hombre, o el medio ambiente. Las molestias ocasionadas por contaminación acústica se agudizan en época estival en un municipio costero como es el caso de Vejer. Ello originado por la fuerte recepción de turistas que originan un fuerte aumento de los desplazamientos por carretera y un incremento de la oferta recreativa, en gran parte nocturna.

- **Temperaturas extremas**

El benigno clima mediterráneo oceánico que caracteriza a Vejer se caracteriza por sus suaves temperaturas, si bien pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Éstas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la cada vez más numerosa población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

los 65 años. Además, es llamativamente elevada entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

## 2.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD.

El grueso de la población de Vejer de la Frontera percibe su salud como buena. Entre los que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

# 3

## IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Como se ha dicho, no existen en Vejer de la Frontera de grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las distintas actuaciones del Plan, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas del Plan General, más bien al contrario, su ejecución puede suponer una mejora sustancial en la calidad de vida de la población en el municipio de Vejer de la Frontera, habida cuenta que el modelo urbanístico-territorial seleccionado:

- a. Vincula los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad, y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. Tiende a asegurar la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- c. Preserva del proceso de urbanización para el desarrollo urbano aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.
- d. Atiende a las necesidades vecinales de viviendas de precio protegido, así de otros usos de interés público que precisa el municipio conforme a las necesidades de la población, estableciendo la calificación urbanística oportuna.
- e. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.
- f. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada

distribución entre las distintas partes del municipio. De igual modo, garantiza que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social, y procura que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino.

- g. Favorece la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo así las necesidades de transporte privado. Se propone, así mismo, un considerable incremento de los espacios peatonales y de los itinerarios para la movilidad no motorizada.
- h. Supone una propuesta de suelo ajustada a la estructura demográfica actual y a su comportamiento socio-económico, evitando el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad.
- i. Supone la normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos.
- j. Evita la urbanización de todo el frente litoral del término, en este sentido se adecua a lo establecido en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible (Área 10 de la Estrategia), permitiendo el mantenimiento del equilibrio ecológico evitando aquellos usos que alteren el litoral de forma continua e importante.
- k. Supone una mejor proporción de suelo para espacios públicos y equipamientos por habitante, en ambos casos superando con claridad el estándar óptimo determinado por la Organización Mundial de la Salud, la iniciativa para las Capitales Verdes de la Comisión Europea y, en definitiva, la LOUA, lo que redundará en una mayor calidad de vida para los ciudadanos.

### 3.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD

Tras la fase descriptiva de la población y las determinaciones que se establecen en el Plan, llega el momento de comenzar la valoración prospectiva del mismo. El primer paso será el de identificar los potenciales efectos del Plan en los determinantes de la salud. Se trata de identificar los posibles determinantes de la salud afectados por las actuaciones propuestas en el Nuevo Plan, por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía, editado por la Consejería de Igualdad, salud y políticas sociales de la Junta de Andalucía.

Para poder acometer esta tarea, se ha procedido a agrupar por tipologías las actuaciones propuestas en el Nuevo Plan, analizando mediante una lista de chequeo sistemático los posibles impactos.

El resultado final de esta etapa será la determinación de actuaciones sobre las que se puede producir (o no) un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad.

Este proceso se sintetizará en la conformación de una tabla de resultados por actuaciones en los que se tengan en cuenta los aspectos a evaluar de manera acorde con la lista de chequeo establecida en el manual publicado por la consejería competente, describiéndose el impacto sobre los diferentes determinantes con los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las distintas áreas.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se tendrán en cuenta, en todo momento, las siguientes "reglas generales":

- Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.
- Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo es cualitativo. Se ha estimado el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se esté valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) acorde con el manual señalado. Se establecerán así orientaciones globales sobre el alcance de los diferentes determinantes, teniendo en cuenta el significado de los registros:

Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

Se detalla a continuación las actuaciones propuestas por el Plan concretas a valorar, que se agrupan por tipología:

#### a) Actuaciones de renovación en espacio urbano: Sectores de Suelo Urbano S-SUNC y ARI.

Las determinaciones de este tipo de actuaciones se detallan en las fichas urbanísticas de la normativa urbanística de Plan. Se trata de operaciones de renovación urbana en las que se implementan usos residenciales y terciarios en su mayoría por medio de operaciones de nueva y/o transformación de la urbanización. Se incluyen en este tipo de actuaciones las siguientes:

- S-SUN-R-01 EL COLEGIO
- ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL
- ARI-TU-VE-01 AVENIDA ANDALUCIA
- ARI-TE-VE-01 MIRAMUNDO
- ARI-TE-VE-02 MIRALLES
- ARI-TE-VE-03 DON QUIJOTE
- ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA
- ARI-TU-SL-01 LAS PEÑAS

Las determinaciones de ordenación de estos ámbitos pueden ser consultadas en las fichas respectivas de las Normas Urbanísticas del Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 1) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones.

#### b) Actuaciones de integración y regularización urbano-ambiental: ARG-MU y ARG-SL

El Plan propone para estos ámbitos su integración urbano-ambiental, por tratarse de zonas suburbanizadas que presentan un alto grado de consolidación edificatoria y resultar el conjunto de las edificaciones que se asientan en los mismos compatibles con el modelo territorial adoptado por el Plan. Se incluyen en este tipo de actuación el ARG-MU-01 La Muela y el ARG-SL-01 Santa Lucía. Las determinaciones de ordenación de estos ámbitos pueden ser consultadas en las fichas respectivas de las Normas Urbanísticas del Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 2) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones:

#### c) Actuaciones de ampliación del espacio urbano: crecimiento urbano sur: SUS-RES-01 y SUS-RES-02

Se trata de terrenos que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística y que contienen las determinaciones urbanísticas suficientes para garantizar su inserción en el nuevo modelo territorial establecido y que integran el crecimiento natural del núcleo. Se incluyen en esta categoría los sectores SUS-RES-01 La Bodega y SUS-RES-02 El Valle. Las determinaciones de ordenación de estos sectores pueden ser consultadas en las fichas respectivas de las Normas Urbanísticas del Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 3) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones.



ACTUACIONES DE RENOVACIÓN EN ESPACIO URBANO: SECTORES DE SUELO URBANO S-SUNC Y ARI.					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Estas actuaciones incluyen nuevas zonas verdes y equipamientos, así como zonas estanciales para la convivencia y el encuentro entre personas, superándose en la mayoría de casos la proporción de suelo público sobre privado como resultado de la ordenación prevista, generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización de cada uno de estos ámbitos el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Estas actuaciones, contribuyen a la creación de dotaciones y servicios de proximidad al entorno en el que se insertan implementándose de esta manera los modos de movilidad no motorizados y por tanto más sostenibles y saludables. Reducen por lo tanto el nivel de tráfico y mejoran la trama urbana coadyuvando al templado y fluidez del mismo, por lo que tienen en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		MEDIA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Las ARI y el S-SUNC propuestos incluyen entre sus determinaciones la creación de viviendas protegidas, así como una mejora de la habitabilidad para el usuario y peatón de estos ámbitos por lo que en este sentido se deduce un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Los usos a implantar en estas actuaciones (dotacionales, residenciales y comerciales) no suponen incidencia en la generación de fuentes contaminantes del aire, ni acústicas. La nueva urbanización de los ámbitos generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Estas actuaciones provocan una mejora de la habitabilidad del entorno y favorecen la inclusión de personas en riesgo o desarraigo social, impactan en el empleo y desarrollo económico (como puede comprobarse en el estudio económico que incorpora el Plan en la memoria de ordenación del mismo) e implementan medidas para la consecución de una mayor heterogeneidad social, reduciéndose así posibles inequidades en salud, por lo que se deduce de su desarrollo un <b>impacto positivo</b> en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	MEDIA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 1.



ACTUACIONES DE INTEGRACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANO-AMBIENTAL: ARG-MU Y ARG-SL					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Estas actuaciones incluyen nuevas zonas verdes y equipamientos, así como zonas estanciales para la convivencia y el encuentro entre personas, añaden suelo público a unos ámbitos carente de los mismos, generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización de cada uno de estos ámbitos el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar, se prevé un impacto no significativo para el conjunto de la población por cuanto este tipo de actuaciones proceden a normalizar situaciones preexistentes, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	MEDIO	No Significativo
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	La integración urbano-ambiental propuesta supone una mejora de la distribución de tráfico y la propuesta de usos terciarios y nuevos equipamientos de proximidad supondrá una reducción de los viajes motorizados, por lo que se prevé en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. Ahora bien, se prevé un impacto no significativo en cuanto a movilidad sostenible y accesibilidad a servicios para el conjunto de la población por cuanto este tipo de actuaciones no tienen una gran entidad y proceden a normalizar situaciones preexistentes, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		MEDIA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	La inserción de viviendas protegidas en este tipo de ámbitos es de difícil gestión por lo que el Plan propone su compensación en otros ámbitos del término, la integración urbano ambiental si contribuye a una mejora de la disponibilidad de vivienda así como de la densidad y conectividad de la ocupación de suelo así como de la habitabilidad de las vías de comunicación, por lo que en cuanto a diseño urbano y ocupación del territorio podría considerarse un impacto neutro o no significativo en la salud al procederse a regularizar situaciones consolidadas en estos ámbitos no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	-	-	-	No Significativo
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	En este tipo de ámbitos el uso mayoritario es el residencial por lo que no se prevén fuentes contaminantes ni acústicas que generen impacto, contribuyéndose eso sí a la mejora de la red infraestructural, destacándose la mejora de la depuración de aguas que supone este tipo de operaciones. Se prevé un impacto no significativo en la salud derivado de la propia caracterización de esas actuaciones conducentes a la regularización de situaciones preexistentes, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Con la integración urbano territorial de estos ámbitos se contribuye a una mejora de la convivencia social, reduciéndose así posibles inequidades en salud, a la mejora de la habitabilidad del entorno, así como de la calidad del parque edificatorio incidiendo en cuanto a la necesaria inversión en un aumento del empleo local e implementación del desarrollo económico del entorno si bien la entidad y propia consideración de estas intervenciones no hacen prever impacto en la salud, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	BAJA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	BAJA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	BAJA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	La integración urbano ambiental de estas zonas suponen una mejora de la calidad paisajística del entorno. Se producirá una mejora de la cantidad y calidad de las aguas subterráneas al dotar de infraestructuras a estos ámbitos que en la actualidad consumen y contaminan a la vez el acuífero sobre el que se implantan. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria.	-	-	-	No Significativo
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 2.



ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: CRECIMIENTO URBANO SUR: SUR-RES-01 Y SUS-RES-02					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Se propone la cesión de una importante reserva de espacios libres y equipamientos en estos ámbitos generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización de cada uno de estos ámbitos el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar. Si bien se trata de ámbitos de cierta entidad que constituyen el crecimiento a futuro del municipio, el desarrollo secuencial y temporal de estos ámbitos hace prever una transformación progresiva del territorio.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Con el desarrollo de estos dos sectores se contribuye a la creación de dotaciones y servicios de proximidad al entorno en el que se insertan implementándose de esta manera los modos de movilidad no motorizados, más sostenibles y saludables. Se reducen así el nivel de tráfico y se mejora la trama urbana coadyuvando al templado y fluidez del mismo, por lo que tienen en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como no significativo por cuanto se prevé un desarrollo faseado y secuencial y, en cuanto a entidad, este crecimiento supondrá entre un 10 y un 15% del parque residencial del municipio.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Estos ámbitos incluyen entre sus determinaciones la creación de una importante oferta de vivienda protegida, así como una mejora de la habitabilidad para el usuario y peatón os por lo que en este sentido se deduce un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva en un desarrollo equilibrado en relación al diseño urbano y la ocupación del territorio.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Los usos a implantar en estas actuaciones (dotacionales, residenciales y comerciales) no suponen incidencia en la generación de fuentes contaminantes del aire, ni acústicas. La nueva urbanización de los ámbitos generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva un impacto no significativo en la salud de las personas en relación al metabolismo urbano provocado por las actuaciones.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Estas actuaciones provocan una mejora de la habitabilidad del entorno y favorecen la inclusión de personas en riesgo o desarraigo social, reduciéndose así posibles inequidades en salud, impactan en el empleo y desarrollo económico (como puede comprobarse en el estudio económico que incorpora el Plan en la memoria de ordenación del mismo) e implementan medidas para la consecución de una mayor heterogeneidad social, por lo que se deduce de su desarrollo un <b>impacto positivo</b> en la salud (no significativo por cuanto el nivel de intervención de estos ámbitos se sitúa en torno al 12% del parque residencial que supone el Plan).	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	MEDIA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 3.



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

**d) Actuaciones de ampliación del espacio urbano: nuevo polígono industrial.**

Se trata de terrenos que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística y que contienen las determinaciones urbanísticas suficientes para garantizar su inserción en el nuevo modelo territorial establecido y que suponen una clara apuesta municipal por la dotación de un nuevo contenedor de actividades industriales, dinamizadoras de la actividad económica del entorno. Estas actuaciones se escenifican en el sector SUS-IND-01 La Pista. Las determinaciones de ordenación de este sector pueden ser consultadas en las fichas respectivas de las Normas Urbanísticas del Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 4) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones.

**e) Actuaciones de ampliación del espacio urbano: Montenmedio**

Se trata de terrenos que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística y que contienen las determinaciones urbanísticas suficientes para garantizar su inserción en el nuevo modelo territorial establecido y que suponen la integración en el nuevo Plan de la localización de un área de oportunidad para la dinamización turística prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda. Integran esas actuaciones los sectores SUS-TUR-01 Montenmedio y SUS-TUR-02 Montenmedio. Las determinaciones de ordenación de estos sectores pueden ser consultadas en las fichas respectivas de las Normas Urbanísticas del Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 5) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones.

**f) Actuaciones para la movilidad sostenible**

Integran estas actuaciones las propuestas relativas a la movilidad en sintonía con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Vejer, acciones encaminadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad en el municipio implementando la participación de los medio blandos de transporte, del transporte público, haciendo más eficiente el desplazamiento en vehículo privado y regulando el aparcamiento. Todas estas actuaciones son descritas en detalle en el apartado 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 6) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones.

**g) Actuaciones sobre el sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas.**

Se trata de actuaciones encaminadas a la organización del suministro de agua potable mediante la ampliación de los depósitos de distribución y la mejora de la red de tuberías así como de la ampliación de la actual depuradora de Vejer y la conexión al sistema de depuración de aquellos asentamientos y núcleos urbanos que cuentan con un sistema precario en la actualidad. El conjunto de actuaciones previstas por el Nuevo Plan para el sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas puede ser consultado en detalle en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación del Plan.

Se detalla a continuación (Tabla 7) la descripción y valoración de los impactos que sobre los diferentes determinantes de la salud tienen estas actuaciones:

**3.2. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.**

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se realiza, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el plan. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores "ad hoc". El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo. Como puede comprobarse en el apartado siguiente de relevancia de impactos, la mayoría de los indicadores analizados concluyen en la innecesidad de realizar un análisis profundo. Se realiza a continuación no obstante el análisis preliminar que da respuesta a las siguientes cuestiones:

**a) ¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?**

De los determinantes analizados destacan las zonas verdes/espacios vacíos/espacios uso público, por la capacidad del Nuevo Plan de proponer nuevos terrenos destinados a estos usos así como medidas para la movilidad sostenible y la accesibilidad a servicios derivada de la asunción de las propuestas del PMUS de Vejer las mejoras que sobre este prevé el nuevo plan, la ocupación del territorio y el metabolismo urbano también pueden tener incidencia por cuanto el Nuevo Plan prevé medidas para el reequilibrio territorial y el uso sostenible del suelo así como la mejora de la eficiencia y sostenibilidad del metabolismo urbano. La escala de las actuaciones así como el volumen de población que afecta el Nuevo Plan (más de 17.000 personas) hacen prever que no se producirá un impacto significativo en la salud de las mismas, más allá de que se produzcan mejoras en los niveles de acceso a zonas verdes y servicios que si bien suponen un impacto positivo, no inciden significativamente en la salud individual de las personas.

**b) ¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?**

Como se ha puesto de manifiesto, los determinantes analizados que pueden tener un impacto significativo en la salud, redundan en un impacto positivo al constituir o bien mejoras sobre la situación actual o reversión de los déficits presentes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL SUS-IND-01					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	El desarrollo de la actuación supondrá la cesión de una importante reserva de espacios libres y equipamientos en este ámbito generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar. La proporción de usos, el desarrollo secuencial y temporal del ámbito, hacen prever un desarrollo urbano equilibrado.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	La posición de la pieza en colindancia con la A-48 y la A-2230 hace que el impacto en la movilidad del término municipal no se vea alterada, proporcionando en cambio gran cantidad de espacios accesibles para el desarrollo económico y social por lo que en este sentido tiene un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como no significativo por cuanto se prevé un desarrollo equilibrado, faseado y secuencial del ámbito acorde con los principios de sostenibilidad ambiental y económicos-social del nuevo Plan.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Se trata de una actuación industrial por lo que no se proponen viviendas. El principio de sostenibilidad seguido por el Plan para el diseño de este ámbito provoca que se haya establecido una densidad y conectividad equilibrada mejorándose la relación entre espacios públicos y privados pudiendo constituir este aspecto en sí un <b>impacto positivo</b> en la salud. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como poco significativo por cuanto se prevé un desarrollo equilibrado, faseado y secuencial del ámbito	-	-	-	-
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		-	-	-	-
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	La implantación de esta actuación contribuye a la relocalización de industrias diseminadas en el territorio contribuyéndose así al templado y mejor gestión del tráfico lo que se traduce en una mejora de la intensidad de fuentes contaminantes del aire. La nueva urbanización del ámbito generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial del ámbito merced a su programación temporal deriva en un desarrollo pautado y sostenible del que se deduce un impacto no significativo en la salud de las personas en relación al metabolismo urbano provocado por la actuación.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	La actuación tiene una gran incidencia en el desarrollo y dinamización de la actividad económica del entorno, reduciéndose así posibles inequidades en salud, por lo que se considera en este aspecto una mejora de la salud de las personas. El desarrollo equilibrado del ámbito merced a su propia formulación y a su programación temporal deriva en un desarrollo pautado y sostenible del que se deduce un impacto no significativo en la salud de las personas.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	BAJA	
3- La habitabilidad del entorno		MEDIA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	BAJA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		-	-	-	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		-	-	-	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 4.



ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: MONTENMEDIO SUS-TUR-01, SUS-TUR-02					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	El desarrollo de estas actuaciones supondrá la cesión de una importante reserva de espacios libres y equipamientos e instalaciones deportivas, generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar. La proporción de usos, el desarrollo secuencial y temporal del ámbito, así como su entidad frente al conjunto del municipio hacen prever desarrollo urbano equilibrado.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Con el desarrollo de estos dos sectores se contribuye a la creación de espacios para el desarrollo económico y del empleo local, por lo que tienen en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como no significativo por cuanto se prevé un desarrollo equilibrado, faseado y secuencial de estas actuaciones.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Estos ámbitos incluyen entre sus determinaciones la creación de una importante oferta turística basada en la diversificación y la sostenibilidad ambiental, social y económica, por lo que se deduce un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva un desarrollo equilibrado en relación al diseño urbano y la ocupación del territorio.	-	-	-	-
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Los usos a implantar en estas actuaciones (dotacionales, hoteleros, residenciales y comerciales) no suponen incidencia en la generación de fuentes contaminantes del aire, ni acústicas. La nueva urbanización de los ámbitos generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva un impacto no significativo en la salud de las personas en relación al metabolismo urbano provocado por las actuaciones.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Estas actuaciones provocan una mejora de la habitabilidad del entorno, reduciéndose así posibles inequidades en salud, con un gran impacto en el empleo y desarrollo económico (como puede comprobarse en el estudio económico que incorpora el Plan en la memoria de ordenación del mismo) e implementan medidas para la consecución de una mayor heterogeneidad social, por lo que se deduce de su desarrollo un <b>impacto positivo</b> en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	MEDIA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 5.



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

ACTUACIONES PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Las propuestas para la movilidad sostenible que incorpora el Plan, implementan la creación de zonas verdes y espacios públicos para la interrelación y la concurrencia pública, por lo que en este sentido tienen un <b>impacto positivo en la salud</b> , fomentando hábitos saludables y facilitando las relaciones sociales, mejorando la calidad del aire.	MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Las propuestas para la movilidad sostenible que incorpora el Plan, contribuyen a la reducción del número de desplazamientos en vehículos automóviles y por tanto en la calidad del aire, reduciendo los niveles de accidentabilidad ligados a tráfico, así como mejorando la accesibilidad a los diferentes espacios, transporte público, servicios sociales...por lo que se prevé en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Accesibilidad a transporte público		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	MEDIA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	MEDIA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	La propuesta del Plan contribuye a una densidad y conectividad en la ocupación del suelo eficiente proponiendo la mejora de la habitabilidad y el diseño de las vías de comunicación de uso peatonal así como mejorando la relación entre espacios públicos y privados, por lo que es de prever un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		-	-	-	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Las propuestas para la movilidad sostenible que integra el Plan no inciden en la generación de fuentes contaminantes disminuyendo la fuente de contaminación acústica a nivel municipal al contribuir a templar los niveles de tráfico. Mejora con la nueva urbanización de calles de conexión las redes de alcantarillado y abastecimiento con lo que en este sentido supone un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La entidad, escala y relación de estas actuaciones en relación al conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		-	-	-	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Las propuestas para la movilidad sostenible que integra el Plan contribuyen a una mejora en la habitabilidad del entorno y el acceso a los espacios públicos, reduciéndose así posibles inequidades en salud, mejora en este sentido el empleo local y el desarrollo económico así como la estructura. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		-	-	-	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		-	-	-	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 5.



ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Las propuestas para los sistemas de abastecimiento y saneamiento que incorpora el Plan, implementan la creación de nuevos y mejores servicios, por lo que en este sentido tienen un <b>impacto positivo en la salud</b> , facilitándose la mejora de la calidad de las aguas y del entorno. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		MEDIA	BAJA	BAJA	
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	La mejora del sistema infraestructural redundará en la mejora de las dotaciones del ámbito y por tanto en la accesibilidad a los servicios y espacios para el desarrollo por lo que, en este sentido, se considera que la actuación supondrá un impacto positivo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		-	-	-	
3- Accesibilidad a transporte público		-	-	-	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		-	-	-	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	LA mejora del ciclo del agua en el municipio derivada del desarrollo de las propuestas del Plan supondrá una mejora de la habitabilidad urbana así como una mejora de la salud por una mejor relación entre espacios públicos y privados por lo que se produciría en este sentido un impacto positivo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		-	-	-	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		-	-	-	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Las propuestas para el ciclo del agua que integra el Plan no inciden en la generación de fuentes contaminantes ni de contaminación acústica a nivel municipal. Mejora con la nueva urbanización de calles de conexión las redes de alcantarillado y abastecimiento con lo que en este sentido supone un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Las propuestas para sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas que integra el Plan contribuyen a una mejora en la habitabilidad del entorno y el acceso a los espacios públicos, reduciéndose así posibles inequidades en salud, mejora en este sentido el empleo local y el desarrollo económico así como la estructura. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		-	-	-	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		-	-	-	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	

Tabla 6.

c) ¿Cuál es la percepción de la población al respecto?

Los distintos períodos de información y participación pública a los que el Nuevo Plan ha sido sometido no han arrojado una especial preocupación por la ciudadanía en referencia a la salud.

d) ¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?

No existe un colectivo especial afectado por las medidas del Nuevo Plan General. Habrá población afectada por cuanto el Nuevo Plan incidirá en la creación de nuevos empleos nuevas piezas para la prestación de servicios.

e) ¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?

No.

f) en caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

En la información presentada a lo largo de todo el estudio ya se ha dispuesto la no existencia de población expuesta, hecho que no varía con la implementación de medidas dispuestas en el Plan,

El análisis preliminar tiene en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, no existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) una valoración media o alta y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, por lo que se descarta el impacto significativo en la salud de las personas.

No obstante, para una estimación más objetiva de la relevancia de los impactos, en el apartado siguiente, y utilizando indicadores con un mayor nivel de objetividad, se comprobará de la innecesidad de realizar un análisis profundo sobre los distintos determinantes confirmándose así la inexistencia de impactos significativos en la salud de las personas.

### 3.3. RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. VALORACIÓN

A partir de la consideración de la relevancia de los impactos se deriva la necesidad de profundizar en el análisis de los impactos. Para ello se utiliza un método cuantitativo que aleje las conclusiones de posibles niveles de incertidumbre y de subjetividad.

Nuevamente, se utilizará el Manual para la evaluación del impacto en la salud, que incluye un documento de apoyo, el DAU-3 en el que se disponen una batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos, con sus correspondientes estándares para cada uno de los aspectos estudiados en las áreas de intervención:

#### A) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Indicador 1 - Accesibilidad a zonas verdes.

Justificación básica: Se trata de un indicador de probada eficacia a la hora de reflejar la presencia de zonas verdes a las que tiene acceso una población y que además resulta muy sencillo de calcular. Su principal inconveniente es que no refleja realmente la accesibilidad ya que no tiene en cuenta la distribución espacial de la población y de las zonas verdes pero se considera suficiente para un análisis preliminar.

Fórmula:  $S_{verde} (m^2/hab) = [Superficie\ vegetal\ útil\ total / Número\ de\ habitantes]$

Criterios de evaluación:

Indicador < 5 m<sup>2</sup>/hab : Inaceptable.

5 m<sup>2</sup>/hab < Indicador < 10 m<sup>2</sup>/hab : Requiere análisis en profundidad.

Indicador > 10 m<sup>2</sup>/hab: Suficiente con el análisis preliminar.

Observaciones:

- Se necesita también el dato de población residente, bien población real obtenida del padrón de habitantes o población virtual obtenida a partir de las densidades de ocupación y la superficie ocupada.

**En el PGOU de Vejer el estándar alcanzado es de 12,85 m<sup>2</sup> espacio libre por habitante, no siendo necesario un análisis en profundidad.**

Indicador 2: Porcentaje de población a menos de 300 m de un lugar abierto de concurrencia pública.

Justificación básica: Este indicador refleja si existe una proporción adecuada entre aquellos espacios relacionados con las actividades básicas y la organización interna del sistema urbano (el espacio construido) y aquellos espacios descompresores de la tensión urbana orientados a satisfacer las necesidades de recreo, estancia al aire libre y de relación (espacio de estancia) como forma de evaluar la satisfacción de las necesidades de relación de su población.

Fórmula:  $Acces\ LCP\ (\%) = 100 * [Población\ con\ accesibilidad\ a\ un\ espacio\ abierto\ de\ pública\ concurrencia / población\ total]$

Criterios de evaluación:

Indicador > 75%: No es necesario análisis en profundidad.

Indicador < 75%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

- Para el cálculo de la población se necesitan los datos censales que proporciona el Grid de Población (DERA). Para el cálculo del espacio de concurrencia pública se necesita una capa que incluya las diferentes superficies dedicadas a espacios verdes, plazas, calles de uso peatonal, bulevares, ramblas y aceras mayores de un ancho específico (5 m). El cálculo del indicador puede realizarse con una herramienta "buffering", que permite establecer el porcentaje de accesibilidad a espacios de concurrencia pública.

Para casi todas las actuaciones establecidas en el Nuevo PGOU se prevé un espacio dotacional abierto, esto es un espacio verde libre, o un espacio público para el recreo y la concurrencia a menos de 300 metros. Sólo el área de regularización de La Muela y la actuación en transformación urbanística de El Palmar, en algunas manzanas no cumplen esta condición, por lo que para un total de 4.759 nuevos habitantes previstos en estas actuaciones, 4.187 se asentarían en manzanas o ámbitos que sí cumplen con este criterio de accesibilidad. Un 88% de la población.

**88% > 75%: No es necesario análisis en profundidad.**

## B) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: MOVILIDAD

Indicador I: Reparto modal (indicador simplificado: reparto entre vehículo público y privado).

Justificación básica: Los modos de transporte tienen una importante influencia en la salud a través de sus afecciones a diferentes determinantes, como pueden ser la práctica del ejercicio físico, la contaminación del aire o la sociabilidad de la población. Por estos motivos, resulta importante que el diseñador urbano se decante por un modelo de movilidad u otro como forma de influir en la salud. Aunque se es consciente de que buena parte de la responsabilidad en los resultados escapa a su capacidad de influencia, se trata de un indicador con tanta aceptación internacional que debe estar en un documento de estas características.

Fórmula: Para el indicador se caracterizará el porcentaje de personas que realizan sus desplazamientos habituales a pie, en bicicleta, en transporte público colectivo diferenciando autobús, tren, metro y tranvía?, en moto y en coche -diferenciando vehículos eléctricos.

Para el indicador simplificado:  $RM_{privado} (\%) = 100 * \frac{[desplazamientos \text{ en } \text{vehículo } \text{automóvil } \text{privado} / \text{desplazamientos } \text{totales}]}$

Criterios de evaluación: El criterio para este indicador depende del objetivo específico presente en el Plan de Movilidad Sostenible aprobado. Para el indicador simplificado:

Indicador < 30%: No es necesario análisis en profundidad.  
Indicador > 30%: Se necesita análisis en profundidad.

### Observaciones:

- Los datos necesarios para caracterizar el reparto modal se obtienen a partir de una encuesta de movilidad para la población. El indicador simplificado puede obtenerse a partir de una encuesta de hábitos de vida.

En el Plan de Movilidad Sostenible de Vejer se establece un porcentaje de los desplazamientos en vehículo privado alcanzándose un parámetro inferior al 30 %, por lo que no sería necesario un análisis en profundidad, al alcanzarse un indicador final del 29,6%.

## C) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Indicador I: Densidad de viviendas.

Justificación básica: Se trata de un indicador básico y sencillo de calcular que da idea inmediata de la concentración de población en un entorno. El objetivo es optimizar el bienestar de la población descartando valores extremos y sus negativas repercusiones. Así, una excesiva densidad puede generar conflictos de convivencia y presión excesiva sobre bienes y servicios (lo que daña la calidad ambiental del entorno). Por otro lado, una densidad muy baja es una opción ineficaz para la ocupación de suelo y uso de los recursos, dificulta la sociabilidad y genera un modelo de movilidad dependiente del vehículo automóvil.

Fórmula:  $D_{viv} (\text{viviendas/ha}) = \frac{[\text{número de viviendas} / \text{superficie del área de actuación}]}$

Criterios de evaluación:

Indicador < 80: Se necesita análisis en profundidad.  
80 < Indicador < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.  
Indicador > 120: Se necesita análisis en profundidad.

### Observaciones:

- El valor de densidad mínimo se ha tomado del documento "Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas". Ministerio de Fomento, 2011. Recoge la experiencia de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

En el presente PGOU el número de viviendas existentes considerado es de 6.694 propuesta de crecimiento y reconocimiento de viviendas de 2.507. Por tanto, obtenemos un número total de viviendas de 9.201 viviendas

La superficie de área de actuación prevista para suelo residencial es de 304.416 en suelo urbanizable sectorizado y de 826.902 en suelo urbano no consolidado:

El total de superficie de actuación residencial es de: 113,13 hectáreas

$[\text{Número de viviendas} / \text{superficie del área de actuación}] = 9.201 / 113,13 \text{ Ha} = 81,33$

**<80 < 81,33 < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.**

## D) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO

Indicador I: Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire.

Justificación básica: La calidad del aire es, sin duda, el determinante más importante sobre el que se puede incidir desde el planeamiento. Puesto que las fuentes de contaminación son necesarias, la mejor estrategia es introducir distancias de seguridad entre las fuentes y la población, a fin de minimizar la probabilidad de que existan vías de exposición efectivas.

**No se estima en el PGOU una fuente de contaminación del aire o suelo ocupado No es necesaria evaluación en profundidad.**

## E) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL

Indicador I: Accesibilidad a servicios sanitarios, educativos y asistenciales.

Justificación básica: El indicador analiza la accesibilidad de la ciudadanía a una serie de servicios básicos, de forma que se garantice que no sea necesario el recurso al vehículo propio para cubrir sus necesidades. El objetivo último es permitir el encuentro de todos los grupos de población evitando la segregación social y también reducir inequidades, ya que suelen coincidir las personas que más precisan de este tipo de servicios



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

con las que no poseen medio de transporte propio. Por eso, el indicador se particularizará también para las poblaciones en riesgo de exclusión social.

Fórmula:  $P_{servicios} (\%) = 100 * [Población \text{ con accesibilidad simultánea a los 3 servicios} / Población \text{ total}]$

Indicadores  $> 75\%$ : No es necesaria evaluación en profundidad.  
Al menos un indicador  $< 75\%$ : Se necesita evaluación en profundidad.

Observaciones:

- Al tratarse de un indicador con implicaciones territoriales todos los datos necesarios deben estar georreferenciados para su uso. Se necesitan las siguientes capas: Grid de Población, poblaciones en riesgo de exclusión y servicios educativos, sanitarios y asistenciales. De éstas, el Grid de Población y los servicios están disponibles en el DERA. La población en riesgo de exclusión se calcula con datos obtenidos en la caracterización de la población usando un índice combinado con las variables de desempleo, renta y nivel educativo. El cálculo de la accesibilidad se realiza con una sencilla herramienta de buffering.

En el PGOU, se estima una población con accesibilidad a menos de 3 servicios básicos (Poblado Varelo, Naveros, La Barca de Vejer, El Palmar y el diseminado) que sumarían una población de 2.890 habitantes.

La población total prevista es de 17.532 habitantes.

Por tanto:

$P_{servicios} (\%) = 100 * [Población \text{ con accesibilidad simultánea a los 3 servicios} / Población \text{ total}]$

$P_{servicios} (\%) = 83,52\%$

**83,52%  $> 75\%$ : No es necesaria evaluación en profundidad.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

# 4

## CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Tras la elaboración del presente documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS) de las propuestas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera se concluye que:

- **No se producen impactos sobre los determinantes de la salud.** Que son aquellos cambios perceptibles en el medio biofísico, social o económico que pueden influir en el estado de salud, calidad de vida y bienestar de las comunidades afectadas, ya que el nuevo PGOU no prevé actuaciones que puedan producir cambios en los niveles de exposición a sustancias peligrosas, pero si interviene en actuaciones sobre elementos estructurales de espacios libres que fomenten estilos de vida favorables
- **No se producen impactos sobre los resultados en salud,** fundamentalmente cambios medibles en el estado de salud individual o colectiva atribuibles a una actuación o conjunto de ellas, tanto si se han producido de manera intencionada como si no. No obstante estos cálculos no se han tenido en cuenta, ya que requiere la puesta en marcha de estudios en profundidad de las medidas y el entorno, y tras el análisis previo no ha sido necesario la realización del análisis en profundidad.
- **No se producen impactos sobre las inequidades en salud:** Tras la valoración del impacto en la salud, se ha verificado que las propuestas previstas en el Plan General no suponen cambios perceptibles que modifiquen la distribución de los efectos en salud dentro de una comunidad, prestando más atención a grupos más vulnerables o desfavorecidos, entendiendo como tales a aquellos que por su fisiología, estado de salud, hábitos de vida o situación socioeconómica están más expuestos a desarrollar efectos adversos para la salud. Por ejemplo, infancia, personas mayores, personas con discapacidad o enfermedades crónicas, situaciones de desempleo de larga duración, colectivos de personas inmigrantes, etc.

- **No se producen impactos significativos:** No se han previsto impactos que causen modificación sobre los determinantes o sobre los niveles de salud con relevancia como para que deban ser tenidos en cuenta en el análisis de los resultados en salud.

La ejecución de las propuestas del Plan General sí puede suponer una mejora sustancial, y general, de los determinantes de salud de la población en el municipio de Vejer de la Frontera, habida cuenta que además del modelo urbanístico-territorial seleccionado, y que se ha explicitado, en relación con el medio ambiente y los determinantes de salud, se establecen medidas tales como:

- **La identificación de aquellas actividades que son incompatibles con el modelo territorial y aquellas que son incompatibles con el medio urbano.** Las incompatibles con el modelo territorial quedan prohibidas en el ámbito del término municipal, y las incompatibles con el medio urbano, quedan prohibidas en el Suelo Urbano y Urbanizable, por sus posibles afecciones a las personas. Para algunas actividades que se habilitan en el Suelo No Urbanizable se establecen distancias mínimas para no producir afecciones a la población.
- **Medidas en relación a los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos,** destacando, por ejemplo.
  - La prohibición de localizar instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.
  - La prohibición de que las aguas residuales puedan verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

- la Calidad Ambiental. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.
- La prohibición de la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del Plan en estas clases de terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
  - La obligación que las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.
  - La obligación que en los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegure el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire, y la prohibición de que las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, puedan rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
- **Medidas de prevención contra el ruido**, de manera que las actuaciones urbanísticas y edificatorias deban respetar lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012, de 17 de enero), así como la Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007. Se establece también la consideración de Zonas Acústicas, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes. De igual forma, se establece que en la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
  - **Medidas de protección contra incendios**, destacando que en los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. También se establecen normas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.
  - **Exigencias sobre el uso de materiales en las construcciones**, prohibiéndose el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente, y potenciando el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
  - **Estableciendo condiciones de diseño medioambiental**. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, además de exigir el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente, se establecen requisitos adicionales para que en todo el proceso de la edificación se reduzcan los impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, tales como: la adecuada reutilización y reciclaje de materiales, el empleo de recursos renovables, obligaciones en la gestión de los residuos generados en las obras, o la adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
  - **Medidas de protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente**, prohibiéndose cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas, así como las que pudieran realizarse sin las suficientes garantías para la afección de los recursos hídricos de las zonas destinadas a captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección. Así mismo, queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática. Y con objeto de proteger la masa de agua subterránea, se establece que en los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, así como los Proyectos de Obras Ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilicen superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.
  - **Medidas de protección de los cauces públicos**, prohibiendo en la Zona de Dominio Público Hidráulico cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, y procurando que en el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica.
  - **Medidas de ordenación y usos en las zonas inundables**, evitando los nuevos crecimientos urbanísticos en dichas zonas. Con carácter general, en las zonas inundables sólo están permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

- **La realización de medidas correctoras para cada uno de los 7 puntos de riesgo de inundación** identificados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones de los Cauces Andaluces en Vejer de la Frontera.
- **Medidas para la protección de la vegetación existente.** Para ello se define lo que tiene para El Plan General la consideración de masa arbórea, independientemente del tipo de vegetal de que se trate y de su posición en el término municipal, estableciendo medidas para evitar su eliminación. Se establecen también condiciones de protección del arbolado existente en el espacio público, así como de los existentes en espacios privados.
- **Medidas para incrementar la presencia del arbolado en el medio urbano.** Así, para que una parcela en el Suelo Urbano Consolidado merezca la condición de solar, a los efectos de nueva edificación o ampliación de la existente, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos, con una especie arbórea por cada fracción de 50 m<sup>2</sup> edificables de nueva construcción, en el espacio público del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de la misma. Y se exige la plantación de un árbol por cada plaza de aparcamiento en los aparcamientos al aire libre.
- **Establecimiento de condiciones ambientales, de calidad y de higiene a la edificación.** Referidas a la posición de piezas habitables (y su vinculación a espacios libres o patios) y forma de la edificación en relación a la ventilación e iluminación del edificio, servicios higiénicos...

La ejecución de las propuestas del Plan General puede suponer un impacto positivo en los determinantes de salud en el municipio. Pero para que dicha mejora alcance de la forma más efectiva posible al conjunto de la población, y más allá de las evidentes mejoras medioambientales que la ejecución del Plan garantizan, y que promueven un entorno cada vez más seguro y saludable, se hace necesario un esfuerzo en la implantación de una dinámica intersectorial y multidisciplinar de manera que surjan potentes alianzas que van mucho más allá de la coordinación y colaboración entre los diversos actores públicos, de forma que se favorezcan opciones y conductas personales más sanas.

Para ello, se recomienda la elaboración de un **PLAN O PROGRAMA MUNICIPAL DE SALUD LOCAL** que tenga como meta la de fortalecer, consolidar y adecuar la salud pública local, y orientado por las siguientes principales líneas de acción:

#### LÍNEA DE ACCIÓN 1.

Favorecer y promover la equidad y la solidaridad. Con los objetivos de:

- Procurar el envejecimiento saludable de las personas mayores.
- Contribuir a la inserción de población vulnerable.
- Contribuir a la inserción social de personas dependientes.

#### LÍNEA DE ACCIÓN 2.

Impulsar, promover y desarrollar acciones para reducir la morbimortalidad de las enfermedades de mayor impacto social. Con los objetivos de:

- Promover la disminución del consumo de tabaco.
- Evitar, retrasar el consumo de drogas y el inicio de otras adicciones así como favorecer la disminución de los consumos prestando especial atención a los perfiles existentes en Vejer.
- Promover hábitos saludables en la población infantil y en los jóvenes.
- Mejorar y promover hábitos de alimentación saludable.
- Avanzar y progresar en la reducción de los riesgos sanitarios relacionados con los alimentos.
- Promover la salud en la mujer.
- Contribuir a la prevención de enfermedades cardiovasculares.

- Contribuir a la prevención de enfermedades transmisibles.
- Contribuir a la prevención, información, sensibilización y apoyo a familiares en el marco de la salud mental.

#### LÍNEA DE ACCIÓN 3.

Impulsar, promover y desarrollar acciones de prevención y promoción de salud en relación con los accidentes. Con los objetivos de:

- Contribuir a la prevención de accidentes de tráfico.
- Contribuir a la prevención de accidentes laborales.
- Contribuir a la prevención de accidentes domésticos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

# 5

## DOCUMENTO DE SINTESIS

### 5.1. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL INFORME.

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, deberá tramitar dicho procedimiento en los términos previstos en dichas disposiciones legales.

El presente Informe de Impacto en la Salud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se estructura en los siguientes apartados:

- e. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluye información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.
- f. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- g. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
- h. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

#### 5.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera, establece la ordenación urbanística integral del término municipal, y supone por tanto la revisión del planeamiento vigente.

El municipio de Vejer de la Frontera pertenece a la Comarca de La Janda, que comprende siete municipios: Alcalá de los Gazules, Barbate, Benalup-Casas Viejas, Conil de la Frontera, Medina Sidonia, Paterna de Rivera y Vejer de la Frontera. La Janda ocupa una extensión de 1.537 km<sup>2</sup>, que representa el 1,75% de la superficie de la Comunidad Andaluza, y cuenta con unos 80.000 habitantes, resultando, comparativamente hablando, un ámbito de baja densidad poblacional.

El municipio de Vejer de la Frontera, con una extensión superficial de 264 Km<sup>2</sup> (próxima a la media provincial), se encuentra situado a unos 55 kilómetros de la capital de provincia: Cádiz. Limita al norte con los municipios de Chiclana de la Frontera y Medina Sidonia, al este con Tarifa, al oeste con Conil de la Frontera y el Océano Atlántico, y al sur con Barbate. La altitud máxima del término es 222 metros, la altitud mínima de 0 metros, y la del núcleo de población principal de, aproximadamente, 218 metros. El municipio está formado por 15 núcleos de población, donde destacan: el núcleo principal de Vejer de la Frontera, La Barca de Vejer, Cañada Ancha, La Muela, Santa Lucía, El Palmar y Cantarranas. Poblado Varelo, Naveros, Los Parralejos, Nájera, Patria y Libreros.

#### 5.1.2 FINALIDAD, PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS.

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera tiene por finalidad la ordenación urbanística integral del municipio, adaptada completamente tanto a vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal. De igual forma, tiene por objeto adaptarse al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.

Son principios básicos de la ordenación urbanística que se pretende establecer en el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, en el Estatuto de

Autonomía, y en la legislación urbanística de Andalucía (ya adaptada al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal), propiciando así el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.

## 5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

En relación a las características naturales del territorio y la descripción del entorno físico-biótico, nos remitimos al apartado 1.2 de la Memoria de Información del Plan General donde se analiza el medio sectorialmente, en cuanto a su climatología, geología, edafología, flora, fauna y paisaje. De igual forma nos remitimos al apartado 2 del Estudio Ambiental Estratégico, donde se identifican las Áreas Ambientalmente Relevantes y Especialmente Sensibles, las Unidades de Paisaje (UP) y las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH) presentes en el municipio, a fin de determinar a continuación la Capacidad de Uso y la Fragilidad del Medio de cada una de dichas Unidades Ambientales Homogéneas. La consideración de estos dos factores junto con los riesgos y limitaciones presentes en cada Unidad ha permitido definir la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

### 5.2.1 FACTORES DE RIESGO, HÁBITOS Y ESTILOS DE VIDA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud. Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Vejer de la Frontera los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud, son los siguientes:

- **Actividad física.**
- **Sobrepeso y obesidad.**
- **Consumo de tabaco.**
- **Consumo de alcohol.**
- **Consumo de fruta y verdura.**
- **Accidentes de tráfico.**
- **Salud laboral.**
- **Medio ambiente y salud.**
- **Calidad del Aire**
- **Calidad del Agua**
- **Ruido**
- **Temperaturas extremas**

### 5.2.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD.

El grueso de la población de Vejer de la Frontera percibe su salud como buena. Entre los que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

## 5.3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Como se ha dicho, no existen en Vejer de la Frontera de grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las distintas actuaciones del Plan, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas del Plan General, más bien al contrario, su ejecución puede suponer una mejora sustancial en la calidad de vida de la población en el municipio de Vejer de la Frontera.

### 5.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD

Tras la fase descriptiva de la población y las determinaciones que se establecen en el Plan, llega el momento de comenzar la valoración prospectiva del mismo. El primer paso será el de identificar los potenciales efectos del Plan en los determinantes de la salud. Se trata de identificar los posibles determinantes de la salud afectados por las actuaciones propuestas en el Nuevo Plan, por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía, editado por la Consejería de Igualdad, salud y políticas sociales de la Junta de Andalucía.

El contenido de la lista de chequeo es cualitativo. Se ha estimado el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se esté valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) acorde con el manual señalado. Se establecerán así orientaciones globales sobre el alcance de los diferentes determinantes, teniendo en cuenta el significado de los registros:

**Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

**Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

**Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

Se detalla a continuación las actuaciones propuestas por el Plan concretas a valorar, que se agrupan por tipología:

- a) **Actuaciones de renovación en espacio urbano: Sectores de Suelo Urbano S-SUNC y ARI.** (S-SUN-R-01 EL COLEGIO, ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL, ARI-TU-VE-01 AVENIDA ANDALUCIA, ARI-TE-VE-01 MIRAMUNDO, ARI-TE-VE-02 MIRALLES, ARI-TE-VE-03 DON QUIJOTE, ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA, ARI-TU-SL-01 LAS PEÑAS).(Tabla 1).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

ACTUACIONES DE RENOVACIÓN EN ESPACIO URBANO: SECTORES DE SUELO URBANO S-SUNC Y ARI.					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Estas actuaciones incluyen nuevas zonas verdes y equipamientos, así como zonas estanciales para la convivencia y el encuentro entre personas, superándose en la mayoría de casos la proporción de suelo público sobre privado como resultado de la ordenación prevista, generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización de cada uno de estos ámbitos el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Estas actuaciones, contribuyen a la creación de dotaciones y servicios de proximidad al entorno en el que se insertan implementándose de esta manera los modos de movilidad no motorizados y por tanto más sostenibles y saludables. Reducen por lo tanto el nivel de tráfico y mejoran la trama urbana coadyuvando al templado y fluidez del mismo, por lo que tienen en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		MEDIA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Las ARI y el S-SUNC propuestos incluyen entre sus determinaciones la creación de viviendas protegidas, así como una mejora de la habitabilidad para el usuario y peatón de estos ámbitos por lo que en este sentido se deduce un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Los usos a implantar en estas actuaciones (dotacionales, residenciales y comerciales) no suponen incidencia en la generación de fuentes contaminantes del aire, ni acústicas. La nueva urbanización de los ámbitos generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Estas actuaciones provocan una mejora de la habitabilidad del entorno y favorecen la inclusión de personas en riesgo o desarraigo social, impactan en el empleo y desarrollo económico (como puede comprobarse en el estudio económico que incorpora el Plan en la memoria de ordenación del mismo) e implementan medidas para la consecución de una mayor heterogeneidad social, reduciéndose así posibles inequidades en salud, por lo que se deduce de su desarrollo un <b>impacto positivo</b> en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	MEDIA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



Fdo.: Mónica Salvago Enriquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

ACTUACIONES DE INTEGRACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANO-AMBIENTAL: ARG-MU Y ARG-SL					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Estas actuaciones incluyen nuevas zonas verdes y equipamientos, así como zonas estanciales para la convivencia y el encuentro entre personas, añaden suelo público a unos ámbitos carente de los mismos, generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización de cada uno de estos ámbitos el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar, se prevé un impacto no significativo para el conjunto de la población por cuanto este tipo de actuaciones proceden a normalizar situaciones preexistentes, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	MEDIO	No Significativo
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	La integración urbano-ambiental propuesta supone una mejora de la distribución de tráfico y la propuesta de usos terciarios y nuevos equipamientos de proximidad supondrá una reducción de los viajes motorizados, por lo que se prevé en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. Ahora bien, se prevé un impacto no significativo en cuanto a movilidad sostenible y accesibilidad a servicios para el conjunto de la población por cuanto este tipo de actuaciones no tienen una gran entidad y proceden a normalizar situaciones preexistentes, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		MEDIA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	La inserción de viviendas protegidas en este tipo de ámbitos es de difícil gestión por lo que el Plan propone su compensación en otros ámbitos del término, la integración urbano ambiental si contribuye a una mejora de la disponibilidad de vivienda así como de la densidad y conectividad de la ocupación de suelo así como de la habitabilidad de las vías de comunicación, por lo que en cuanto a diseño urbano y ocupación del territorio podría considerarse un impacto neutro o no significativo en la salud al procederse a regularizar situaciones consolidadas en estos ámbitos no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	-	-	-	No Significativo
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	En este tipo de ámbitos el uso mayoritario es el residencial por lo que no se prevén fuentes contaminantes ni acústicas que generen impacto, contribuyéndose eso sí a la mejora de la red infraestructural, destacándose la mejora de la depuración de aguas que supone este tipo de operaciones. Se prevé un impacto no significativo en la salud derivado de la propia caracterización de esas actuaciones conducentes a la regularización de situaciones preexistentes, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Con la integración urbano territorial de estos ámbitos se contribuye a una mejora de la convivencia social, reduciéndose así posibles inequidades en salud, a la mejora de la habitabilidad del entorno, así como de la calidad del parque edificatorio incidiendo en cuanto a la necesaria inversión en un aumento del empleo local e implementación del desarrollo económico del entorno si bien la entidad y propia consideración de estas intervenciones no hacen prever impacto en la salud, no teniendo un carácter integral ni unitario que proceda a una transformación notoria del territorio.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	BAJA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	BAJA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	BAJA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	La integración urbano ambiental de estas zonas suponen una mejora de la calidad paisajística del entorno. Se producirá una mejora de la cantidad y calidad de las aguas subterráneas al dotar de infraestructuras a estos ámbitos que en la actualidad consumen y contaminan a la vez el acuífero sobre el que se implantan. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria.	-	-	-	No Significativo
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: CRECIMIENTO URBANO SUR: SUR-RES-01 Y SUS-RES-02					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Se propone la cesión de una importante reserva de espacios libres y equipamientos en estos ámbitos generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización de cada uno de estos ámbitos el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar. Si bien se trata de ámbitos de cierta entidad que constituyen el crecimiento a futuro del municipio, el desarrollo secuencial y temporal de estos ámbitos hace prever una transformación progresiva del territorio.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Con el desarrollo de estos dos sectores se contribuye a la creación de dotaciones y servicios de proximidad al entorno en el que se insertan implementándose de esta manera los modos de movilidad no motorizados, más sostenibles y saludables. Se reducen así el nivel de tráfico y se mejora la trama urbana coadyuvando al templado y fluidez del mismo, por lo que tienen en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como no significativo por cuanto se prevé un desarrollo faseado y secuencial y, en cuanto a entidad, este crecimiento supondrá entre un 10 y un 15% del parque residencial del municipio.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Estos ámbitos incluyen entre sus determinaciones la creación de una importante oferta de vivienda protegida, así como una mejora de la habitabilidad para el usuario y peatón os por lo que en este sentido se deduce un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva en un desarrollo equilibrado en relación al diseño urbano y la ocupación del territorio.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Los usos a implantar en estas actuaciones (dotacionales, residenciales y comerciales) no suponen incidencia en la generación de fuentes contaminantes del aire, ni acústicas. La nueva urbanización de los ámbitos generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva un impacto no significativo en la salud de las personas en relación al metabolismo urbano provocado por las actuaciones.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Estas actuaciones provocan una mejora de la habitabilidad del entorno y favorecen la inclusión de personas en riesgo o desarraigo social, reduciéndose así posibles inequidades en salud, impactan en el empleo y desarrollo económico (como puede comprobarse en el estudio económico que incorpora el Plan en la memoria de ordenación del mismo) e implementan medidas para la consecución de una mayor heterogeneidad social, por lo que se deduce de su desarrollo un <b>impacto positivo</b> en la salud (no significativo por cuanto el nivel de intervención de estos ámbitos se sitúa en torno al 12% del parque residencial que supone el Plan).	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	MEDIA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



*Mónica Salvago Enríquez*  
Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

- b) Actuaciones de integración y regularización urbano-ambiental: ARG-MU y ARG-SL (Tabla 2).
- c) Actuaciones de ampliación del espacio urbano: crecimiento urbano sur: (SUS-RES-01 y SUS-RES-02) (Tabla 3).
- d) Actuaciones de ampliación del espacio urbano: nuevo polígono industrial. (SUS-IND-01) (Tabla 4).
- e) Actuaciones de ampliación del espacio urbano: Montenmedio. (SUS-TUR-01 Montenmedio y SUS-TUR-02 Montenmedio. ) (Tabla 5).
- f) Actuaciones para la movilidad sostenible. (Tabla 6).
- g) Actuaciones sobre el sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas. (Tabla 7).

### 5.3.2. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se realiza, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el plan. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores "ad hoc". El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo. Como puede comprobarse en el apartado siguiente de relevancia de impactos, la mayoría de los indicadores analizados concluyen en la innecesariedad de realizar un análisis profundo.

El análisis preliminar tiene en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, no existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) una valoración media o alta y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, por lo que se descarta el impacto significativo en la salud de las personas.

No obstante, para una estimación más objetiva de la relevancia de los impactos, en el apartado siguiente, y utilizando indicadores con un mayor nivel de objetividad, se comprobará de la innecesariedad de realizar un análisis profundo sobre los distintos determinantes confirmándose así la inexistencia de impactos significativos en la salud de las personas.

### 5.3.3. RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. VALORACIÓN

A partir de la consideración de la relevancia de los impactos se deriva la necesidad de profundizar en el análisis de los impactos. Para ello se utiliza un método cuantitativo que aleje las conclusiones de posibles niveles de incertidumbre y de subjetividad.

Nuevamente, se utilizará el Manual para la evaluación del impacto en la salud, que incluye un documento de apoyo, el DAU-3 en el que se disponen una batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos, con sus correspondientes estándares para cada uno de los aspectos estudiados en las áreas de intervención:

#### a) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En el Plan de Movilidad Sostenible de Vejer se establece un porcentaje de los desplazamientos en vehículo privado alcanzándose un parámetro inferior al 30 %, por lo que no sería necesario un análisis en profundidad, al alcanzarse un indicador final del 29,6%.

#### b) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

En el presente PGOU el número de viviendas existentes considerado es de 6.694 propuesta de crecimiento y reconocimiento de viviendas de 2.507. Por tanto, obtenemos un número total de viviendas de 9.201 viviendas

La superficie de área de actuación prevista para suelo residencial es de 304.416 en suelo urbanizable sectorizado y de 826.902 en suelo urbano no consolidado:

El total de superficie de actuación residencial es de: 113,13 hectáreas

[Número de viviendas / superficie del área de actuación]=  
9.201/113,13 Ha = 81,33

<80< 81,33 < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.

#### c) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO

No se estima en el PGOU una fuente de contaminación del aire o suelo ocupado No es necesaria evaluación en profundidad.

#### d) DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL

En el PGOU, se estima una población con accesibilidad a menos de 3 servicios básicos (Poblado Varelo, Naveros, La Barca de Vejer, El Palmar y el diseminado) que sumarían una población de 2.890 habitantes.

La población total prevista es de 17.532 habitantes.

Por tanto:

$P_{servicios} (\%) = 100 * [Población con accesibilidad simultánea a los 3 servicios / Población total]$

$P_{servicios} (\%) = 83,52\%$

83,52% > 75%: No es necesaria evaluación en profundidad.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL SUS-IND-01					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	El desarrollo de la actuación supondrá la cesión de una importante reserva de espacios libres y equipamientos en este ámbito generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar. La proporción de usos, el desarrollo secuencial y temporal del ámbito, hacen prever un desarrollo urbano equilibrado.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	La posición de la pieza en colindancia con la A-48 y la A-2230 hace que el impacto en la movilidad del término municipal no se vea alterada, proporcionando en cambio gran cantidad de espacios accesibles para el desarrollo económico y social por lo que en este sentido tiene un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como no significativo por cuanto se prevé un desarrollo equilibrado, faseado y secuencial del ámbito acorde con los principios de sostenibilidad ambiental y económicos-social del nuevo Plan.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Se trata de una actuación industrial por lo que no se proponen viviendas. El principio de sostenibilidad seguido por el Plan para el diseño de este ámbito provoca que se haya establecido una densidad y conectividad equilibrada mejorándose la relación entre espacios públicos y privados pudiendo constituir este aspecto en sí un <b>impacto positivo</b> en la salud. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como poco significativo por cuanto se prevé un desarrollo equilibrado, faseado y secuencial del ámbito	-	-	-	-
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		-	-	-	-
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	La implantación de esta actuación contribuye a la relocalización de industrias diseminadas en el territorio contribuyéndose así al templado y mejor gestión del tráfico lo que se traduce en una mejora de la intensidad de fuentes contaminantes del aire. La nueva urbanización del ámbito generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial del ámbito merced a su programación temporal deriva en un desarrollo pautado y sostenible del que se deduce un impacto no significativo en la salud de las personas en relación al metabolismo urbano provocado por la actuación.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	La actuación tiene una gran incidencia en el desarrollo y dinamización de la actividad económica del entorno, reduciéndose así posibles inequidades en salud, por lo que se considera en este aspecto una mejora de la salud de las personas. El desarrollo equilibrado del ámbito merced a su propia formulación y a su programación temporal deriva en un desarrollo pautado y sostenible del que se deduce un impacto no significativo en la salud de las personas.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	BAJA	
3- La habitabilidad del entorno		MEDIA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	BAJA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		-	-	-	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		-	-	-	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: MONTENMEDIO SUS-TUR-01, SUS-TUR-02					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	El desarrollo de estas actuaciones supondrá la cesión de una importante reserva de espacios libres y equipamientos e instalaciones deportivas, generándose en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud. En cuanto a la presencia de masas de agua para uso recreativo y distribución de ecosistemas naturales y riesgo de alergias por polen, será el preceptivo proyecto de urbanización el instrumento que decida la presencia o no de masas de agua, así como la tipología de especies vegetales, arbóreas o arbustivas a implantar. La proporción de usos, el desarrollo secuencial y temporal del ámbito, así como su entidad frente al conjunto del municipio hacen prever desarrollo urbano equilibrado.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		MEDIA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Con el desarrollo de estos dos sectores se contribuye a la creación de espacios para el desarrollo económico y del empleo local, por lo que tienen en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La probabilidad, intensidad y permanencia del impacto ha de ser considerada como no significativo por cuanto se prevé un desarrollo equilibrado, faseado y secuencial de estas actuaciones.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Accesibilidad a transporte público		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	Estos ámbitos incluyen entre sus determinaciones la creación de una importante oferta turística basada en la diversificación y la sostenibilidad ambiental, social y económica, por lo que se deduce un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva un desarrollo equilibrado en relación al diseño urbano y la ocupación del territorio.	-	-	-	-
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Los usos a implantar en estas actuaciones (dotacionales, hoteleros, residenciales y comerciales) no suponen incidencia en la generación de fuentes contaminantes del aire, ni acústicas. La nueva urbanización de los ámbitos generará una implementación de las redes de abastecimiento y alcantarillado por lo que se considera que supondrán un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La transformación secuencial de estos ámbitos merced a su programación temporal provocan un desarrollo pautado y sostenible del que se deriva un impacto no significativo en la salud de las personas en relación al metabolismo urbano provocado por las actuaciones.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Estas actuaciones provocan una mejora de la habitabilidad del entorno, reduciéndose así posibles inequidades en salud, con un gran impacto en el empleo y desarrollo económico (como puede comprobarse en el estudio económico que incorpora el Plan en la memoria de ordenación del mismo) e implementan medidas para la consecución de una mayor heterogeneidad social, por lo que se deduce de su desarrollo un <b>impacto positivo</b> en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		BAJA	BAJA	MEDIA	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales si bien si tienen que ser en algunos casos remitidas a un estudio del impacto paisajístico. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



ACTUACIONES PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Las propuestas para la movilidad sostenible que incorpora el Plan, implementan la creación de zonas verdes y espacios públicos para la interrelación y la concurrencia pública, por lo que en este sentido tienen un <b>impacto positivo en la salud</b> , fomentando hábitos saludables y facilitando las relaciones sociales, mejorando la calidad del aire.	MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		BAJA	BAJA	MEDIA	<b>No Significativo</b>
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Las propuestas para la movilidad sostenible que incorpora el Plan, contribuyen a la reducción del número de desplazamientos en vehículos automóviles y por tanto en la calidad del aire, reduciendo los niveles de accidentabilidad ligados a tráfico, así como mejorando la accesibilidad a los diferentes espacios, transporte público, servicios sociales...por lo que se prevé en este sentido un <b>impacto positivo</b> en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		MEDIA	BAJA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
3- Accesibilidad a transporte público		MEDIA	MEDIA	MEDIA	<b>SIGNIFICATIVO</b>
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		BAJA	MEDIA	BAJA	<b>No Significativo</b>
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	MEDIA	BAJA	<b>No Significativo</b>
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	La propuesta del Plan contribuye a una densidad y conectividad en la ocupación del suelo eficiente proponiendo la mejora de la habitabilidad y el diseño de las vías de comunicación de uso peatonal así como mejorando la relación entre espacios públicos y privados, por lo que es de prever un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		-	-	-	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	MEDIA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Las propuestas para la movilidad sostenible que integra el Plan no inciden en la generación de fuentes contaminantes disminuyendo la fuente de contaminación acústica a nivel municipal al contribuir a templar los niveles de tráfico. Mejora con la nueva urbanización de calles de conexión las redes de alcantarillado y abastecimiento con lo que en este sentido supone un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas. La entidad, escala y relación de estas actuaciones en relación al conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		-	-	-	
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Las propuestas para la movilidad sostenible que integra el Plan contribuyen a una mejora en la habitabilidad del entorno y el acceso a los espacios públicos, reduciéndose así posibles inequidades en salud, mejora en este sentido el empleo local y el desarrollo económico así como la estructura. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		-	-	-	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		-	-	-	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	<b>No Significativo</b>
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA					
ASPECTOS A EVALUAR	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES DETERMINANTES DE LA SALUD	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACÍOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>					
1- Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	Las propuestas para los sistemas de abastecimiento y saneamiento que incorpora el Plan, implementan la creación de nuevos y mejores servicios, por lo que en este sentido tienen un <b>impacto positivo en la salud</b> , facilitándose la mejora de la calidad de las aguas y del entorno. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para uso recreativos		MEDIA	BAJA	BAJA	
5- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>					
1- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	La mejora del sistema infraestructural redonda en la mejora de las dotaciones del ámbito y por tanto en la accesibilidad a los servicios y espacios para el desarrollo por lo que, en este sentido, se considera que la actuación supondrá un impacto positivo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor		-	-	-	
3- Accesibilidad a transporte público		-	-	-	
4- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Niveles de accidentabilidad ligados a tráfico		-	-	-	
6- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>					
1- Existencia y localización de viviendas de promoción pública	LA mejora del ciclo del agua en el municipio derivada del desarrollo de las propuestas del Plan supndrá una mejora de la habitabilidad urbana así como una mejora de la salud por una mejor relación entre espacios públicos y privados por lo que se produciría en este sentido un impacto positivo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías		-	-	-	
3- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo		-	-	-	
4- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo		BAJA	BAJA	BAJA	
<b>METABOLISMO URBANO</b>					
1- Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población	Las propuestas para el ciclo del agua que integra el Plan no inciden en la generación de fuentes contaminantes ni de contaminación acústica a nivel municipal. Mejora con la nueva urbanización de calles de conexión las redes de alcantarillado y abastecimiento con lo que en este sentido supone un <b>impacto positivo</b> en la salud de las personas.	BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
2- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población		BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
3- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos		MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
4- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales		MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
5- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población		BAJA	BAJA	BAJA	No Significativo
6- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos		MEDIA	MEDIA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>					
1- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	Las propuestas para sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas que integra el Plan contribuyen a una mejora en la habitabilidad del entorno y el acceso a los espacios públicos, reduciéndose así posibles inequidades en salud, mejora en este sentido el empleo local y el desarrollo económico así como la estructura. La entidad, escala y relación de estas actuaciones con el conjunto de la población del municipio determinan un nivel de impacto no significativo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo		BAJA	BAJA	MEDIA	
3- La habitabilidad del entorno		BAJA	BAJA	MEDIA	
4- El empleo local y el desarrollo económico		BAJA	BAJA	MEDIA	
5- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)		-	-	-	
6- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social		-	-	-	
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN</b>					
1- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria	Las actuaciones previstas no revisten transformación de zonas monumentales. No se deriva una probabilidad alta de ocurrencia de grandes accidentes ni exposición a campos electromagnéticos, ni tampoco transmisión de enfermedades a la población no viéndose afectados terrenos por normativa de policía sanitaria mortuoria, por lo que se hace prever un impacto no significativo en la salud.	-	-	-	No Significativo
2- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población		BAJA	BAJA	BAJA	
3- Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas		BAJA	BAJA	BAJA	
4- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas		BAJA	BAJA	BAJA	
5- Exposición de la población a campos electromagnéticos		BAJA	BAJA	BAJA	
6- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona		BAJA	BAJA	BAJA	



*Mónica Salvago Enríquez*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez

#### 5.4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

Tras la elaboración del presente documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS) de las propuestas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera se concluye que:

- **No se producen impactos sobre los determinantes de la salud.** Que son aquellos cambios perceptibles en el medio biofísico, social o económico que pueden influir en el estado de salud, calidad de vida y bienestar de las comunidades afectadas, ya que el nuevo PGOU no prevé actuaciones que puedan producir cambios en los niveles de exposición a sustancias peligrosas, pero si interviene en actuaciones sobre elementos estructurales de espacios libres que fomenten estilos de vida favorables
- **No se producen impactos sobre los resultados en salud,** fundamentalmente cambios medibles en el estado de salud individual o colectiva atribuibles a una actuación o conjunto de ellas, tanto si se han producido de manera intencionada como si no. No obstante estos cálculos no se han tenido en cuenta, ya que requiere la puesta en marcha de estudios en profundidad de las medidas y el entorno, y tras el análisis previo no ha sido necesario la realización del análisis en profundidad.
- **No se producen impactos sobre las inequidades en salud:** Tras la valoración del impacto en la salud, se ha verificado que las propuestas previstas en el Plan General no suponen cambios perceptibles que modifiquen la distribución de los efectos en salud dentro de una comunidad, prestando más atención a grupos más vulnerables o desfavorecidos, entendiendo como tales a aquellos que por su fisiología, estado de salud, hábitos de vida o situación socioeconómica están más expuestos a desarrollar efectos adversos para la salud. Por ejemplo, infancia, personas mayores, personas con discapacidad o enfermedades crónicas, situaciones de desempleo de larga duración, colectivos de personas inmigrantes, etc.
- **No se producen impactos significativos:** No se han previsto impactos que causen modificación sobre los determinantes o sobre los niveles de salud con relevancia como para que deban ser tenidos en cuenta en el análisis de los resultados en salud.

La ejecución de las propuestas del Plan General sí puede suponer una mejora sustancial, y general, de los determinantes de salud de la población en el municipio de Vejer de la Frontera, habida cuenta que además del modelo urbanístico-territorial seleccionado, y que se ha explicitado, en relación con el medio ambiente y los determinantes de salud, se establecen medidas tales como:

- **La identificación de aquellas actividades que son incompatibles con el modelo territorial y aquellas que son incompatibles con el medio urbano.**
- **Medidas en relación a los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos**
- **Medidas de prevención contra el ruido,**
- **Medidas de protección contra incendios**
- **Exigencias sobre el uso de materiales en las construcciones**
- **Estableciendo condiciones de diseño medioambiental**
- **Medidas de protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente**
- **Medidas de protección de los cauces públicos**
- **Medidas de ordenación y usos en las zonas inundables**
- **La realización de medidas correctoras para cada uno de los 7 puntos de riesgo de inundación**
- **Medidas para la protección de la vegetación existente**
- **Medidas para incrementar la presencia del arbolado en el medio urbano**
- **Establecimiento de condiciones ambientales, de calidad y de higiene a la edificación.**

La ejecución de las propuestas del Plan General puede suponer un impacto positivo en los determinantes de salud en el municipio. Pero para que dicha mejora alcance de la forma más efectiva posible al conjunto de la población, y más allá de las evidentes mejoras

medioambientales que la ejecución del Plan garantizan, y que promueven un entorno cada vez más seguro y saludable, se hace necesario un esfuerzo en la implantación de una dinámica intersectorial y multidisciplinar de manera que surjan potentes alianzas que van mucho más allá de la coordinación y colaboración entre los diversos actores públicos, de forma que se favorezcan opciones y conductas personales más sanas.

Para ello, se recomienda la elaboración de un **PLAN O PROGRAMA MUNICIPAL DE SALUD LOCAL** que tenga como meta la de fortalecer, consolidar y adecuar la salud pública local



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
VEJER DE LA FRONTERA



LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES  
DE SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal  
en sesión ordinaria celebrada el día 3 de septiembre de 2018

Fdo.: Mónica Salvago Enríquez