

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

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

Arquitecto: Fernando Vázquez Marín

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 1/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | | |

OBJETO DEL DOCUMENTO:

El presente documento constituye el Documento Inicial Estratégico al que se refiere el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, y se remite por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, como promotor del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares del Sector 7 de El Palmar

AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO:

ÓRGANOS PROMOTORES: Ayuntamiento de Vejer de la Frontera

ÓRGANO AMBIENTAL: Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

FUNDAMENTO LEGAL:

La política ambiental de la Comunidad Europea ha quedado plasmada en numerosas Directivas cuyo objetivo era lograr un desarrollo económico sostenible basado en un alto nivel de protección de la calidad del medio ambiente. De entre ellos cabe destacar la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, del Parlamento y del Consejo, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuyo principal objetivo es conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, imponiendo a tal efecto, a los Estados miembros, la obligación de llevar a cabo una evaluación medioambiental de determinados planes y programas.

Esta Directiva ha sido traspuesta a la legislación estatal a través de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, desarrolla las anteriores disposiciones en el ámbito de las competencias que le correspondan. Posteriormente, mediante el Decreto 19/2010, de 18 de marzo, se aprobó el Reglamento que desarrolla dicha Ley 17/2006, de Control Ambiental Integrado.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.2.b del la Ley 7/2007, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable

Este Documento Ambiental Estratégico se redacta a los efectos previstos en la legislación aplicable.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 2/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | | |

INDICE:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía
- f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 3/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | | |

A) LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 4/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



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

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

Normativa urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por RD 2159/1978 de 23 de Junio, en materia de documentación y determinaciones.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 3288/1978 de 25 de Agosto, en materia de ejecución.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 5/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | | |

B) EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

B.1.- ALTERNATIVAS A LA ACTUACIÓN

Las alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables son las siguientes:

- Alternativa 0: No actuación, dejar el ámbito en su estado actual y no impulsar el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.

- Alternativa 1: Tramitar y aprobar el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares para dotar al ámbito de las infraestructuras básicas e impulsar las mejoras de las existentes.

- Alternativa 2: Recuperar el estado original natural del ámbito con la expropiación y posterior demolición de las edificaciones irregulares existentes para eliminar el actual impacto en el medio.

B.1.1.- Descripción de las alternativas planteadas

Atendiendo a las circunstancias que presenta el ámbito objeto del presente documento, se barajan una serie de alternativas técnicas y ambientalmente viables, sin poder considerarse otras alternativas “de ubicación” dado que lo que se valora precisamente es poder dotar de las infraestructuras urbanas necesarias al ámbito del Sector 7 de El Palmar.

Como punto de partida es necesario aclarar que el objeto del presente documento es muy conciso y claro en cuanto a la intencionalidad de la propuesta.

La primera alternativa propuesta es la llamada Alternativa 0, es decir, la de no actuación, manteniendo la situación que presenta el ámbito tal y como está actualmente.

Alternativa 0

La Alternativa 0 consiste en no efectuar la tramitación del Plan Especial de adecuación ambiental amparado por el DL 3/2019.

Por tanto, se seguiría manteniendo la problemática expuesta presente en El Palmar en el que un gran número de edificaciones irregulares no tienen acceso a los servicios primarios urbanos, obteniéndolos de forma autónoma con el consiguiente impacto en el medio ambiente y físico debido a la sobreexplotación de las aguas subterráneas mediante la extracción de agua mediante pozos y asimismo la propia contaminación de ésta debido a no poseer una red de evacuación de aguas residuales o una regulación de las fosas sépticas que controlen que se encuentran debidamente mantenidas y cumpliendo con la normativa y estándares para instalaciones de este tipo.

Además, no se daría respuesta a una demanda social por parte de los vecinos palmareños que llevan reclamando décadas poder tener acceso a los servicios básicos urbanos.

Alternativa 1

Esta alternativa desarrolla las determinaciones que permite el decreto-ley 3/2019 mediante los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial. Es decir, con la redacción del Plan Especial se consigue identificar un ámbito, que por sus características y densidad edificatoria se considera viable, en el que se mejorarán las infraestructuras existentes, en este caso la viaria y eléctrica, y se proponen nuevas redes de servicios urbanos, así como las medidas para minimizar el impacto ambiental de estas actuaciones y de las propias edificaciones irregulares, adecuando esta agrupación ambiental y territorialmente.

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 6/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | |



Alternativa 2

La alternativa 2 se concibe como la más disruptiva, pretendiendo recuperar el estado original del ámbito para recuperar su valor paisajístico y agrario. Para ello, se podría plantear la expropiación de los terrenos para posteriormente ejecutar la demolición de las edificaciones existentes devolviendo con ello al paisaje de El Palmar a su estado natural de terrenos agrícolas sin impactos edilicios junto a la ribera del mar.

No obstante, aunque el fin de esta alternativa podría eliminar todo tipo de impacto visual, las obras de ejecución de estas demoliciones se deberían llevar a cabo con enormes medidas correctoras y pasivas debido a la magnitud de lo que se plantea y que la solución no incrementara el problema ambiental que existe actualmente en el sector.

A diferencia de la anterior alternativa, que analiza lo existente y propone en base a ello, conforme a lo estipulado por ley, esta segunda posible se ampara en la reposición de la realidad física alterada para devolver los terrenos a su estado natural.

No obstante, debido al estado tan colmatado de parte del sector, puede que nunca se pudiera recuperar tales características naturales, y como ya se ha comentado, el propio impacto de las obras, así como el coste de expropiación y demolición, e incluso su justificación jurídica, podría causar que nunca se consiguiera restaurar lo que se pretende.

B.1.2. Valoración y justificación de la alternativa seleccionada

En base a todo lo expuesto y a las necesidades que plantea el ámbito, se selecciona la alternativa más razonable, técnica y ambientalmente, viable:

- Alternativa 0: No actuación, dejar el ámbito en su estado actual y no impulsar el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares. **DESCARTADA**

- Alternativa 1: Tramitar y aprobar el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares para dotar al ámbito de las infraestructuras básicas e impulsar las mejoras de las existentes. **SELECCIONADA**

- Alternativa 2: Recuperar el estado original natural del ámbito con la expropiación y posterior demolición de las edificaciones irregulares existentes para eliminar el actual impacto en el medio. **DESCARTADA**

La alternativa cero se presenta como la más desfavorable, pues como ya se ha comentado la no actuación conllevaría seguir manteniendo todos los problemas que presenta la zona y el impacto al medio se iría agravando cada vez más, así como el descontento vecinal crearía una situación que perjudicaría gravemente el bienestar de la población.

La alternativa 2, también descartada, presenta un escenario, que si bien en términos ambientales y paisajísticos puede ser el más interesante, en términos viables tanto sociales como económicos, así como jurídicos, se presenta como muy contraproducente, debido a que la administración expropiante, en este caso el Ayuntamiento de Vejer, no podría hacer frente a los costes tanto de las expropiaciones como de las posteriores demoliciones, extremo que queda demostrado en el informe de sostenibilidad económica, donde se desgranar los gastos e ingresos del consistorio municipal, del documento del Plan Especial que acompaña al presente documento en el que el balance de éstos, aunque positivo, no permite la posibilidad de financiar estas actuaciones que se plantean en la segunda alternativa.

Por otro lado, la alternativa 1 recoge lo estipulado en el DL 3/2019 ya comentado, desarrollando un sector donde la existencia de edificaciones, la gran mayoría en situación de haber prescrito

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 7/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



el plazo para poder adoptar medidas para restablecer la legalidad urbanística y territorial, tal y como se establece en el Art.153 de la LISTA, ha provocado una agrupación de primeras y segundas residencias que no tienen acceso a los servicios básicos ni un viario adecuado que garantice las mínimas condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como un impacto en el medio al realizarse el suministro de estos servicios de forma autónoma y descontrolada.

Es por ello que el citado DL 3/2019 articula la redacción de Planes Especiales para agrupaciones de edificaciones irregulares como las presentes en el núcleo de El Palmar. Gracias a este instrumento urbanístico, se promueven medidas que minimizan su impacto medioambiental y garantizan el acceso a los suministros básicos.

Por lo tanto, se considera más favorable la Alternativa 1, dado que desarrolla los instrumentos necesarios que la legislación pone a disposición para casos como el presente e el ámbito de actuación del Plan Especial, en el que urge la necesidad de ordenar infraestructuras urbanas y medidas que frenen la extracción descontrolada de agua de los acuíferos, la contaminación de estos mismos por el vertido descontrolado de aguas residuales en pozos negros, la inseguridad ciudadana por el estado de las vías de comunicación, etc.

B.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA

Por lo tanto, y tras la selección de la Alternativa 1 propuesta como la más viable social, económica y ambientalmente y que satisface de una forma más óptima la problemática que se produce en el ámbito de actuación, el objetivo principal de la presente documentación es la mejora sobre las infraestructuras existentes, red eléctrica y viarios, y la propuesta de nuevos suministros de servicios urbanos como la red de abastecimiento o el control debidamente regulado de la evacuación autónoma de aguas residuales de cada vivienda mediante fosas sépticas correctamente instaladas y mantenidas por empresas homologadas al efecto.

B.2.1. Red Viaria

El estado de deterioro de la red viaria hace necesario la intervención en ésta puesto que, aunque los caminos que componen los lindes del sector, Camino de Guerrero y Camino de Torre Nueva, se encuentran asfaltados, es necesario una regularización pues la inserción de los suministros básicos modificará el estado actual y se aprovechará para adaptar estas calles/caminos a los estándares de urbanización.

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

La colocación consta de:

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

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

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 8/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | | |

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

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

B.2.2. Red de Abastecimiento

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

Las canalizaciones se proyectarán por el viario y cerrando circuito hidráulico, empleando tuberías de polipropileno PE Ø160 de 10 atm, salvo que el posterior cálculo exhaustivo en la ejecución y la compañía suministradora determinen cualquier otro tipo de material y dimensión. La red de abastecimiento se diseña en anillos cerrados con llaves en todos los cruces (válvulas de compuerta), de forma que se pueda independizar en sectores y disponer de servicios alternativos.

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

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

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

B.2.3. Red de Saneamiento

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

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

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 9/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | | |

B.2.4. Infraestructura Eléctrica

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

- 210 viviendas x 9,2 kW/viv = 1.932,00 kW

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

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

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

B.2.5. Red de alumbrado público

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 10/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



C) EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

El planeamiento general vigente que afecta a los terrenos que se incluyen en el Plan está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera, aprobado definitivamente el 30 de junio de 2000, Adaptadas Parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación 30 de diciembre de 2009.

El Plan Especial que se pretende tramitar recoge lo desarrollado en el Título II del DL 3/2019 e identificado con la letra g) "Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares" del Artículo 70.3 de la LISTA.

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

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

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

Por lo tanto, de forma resumida, se detalla a continuación la tramitación previsible del Plan Especial:

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico.
- b) Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.
- c) Consulta, por el órgano ambiental, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción.
- d) Elaboración y remisión, del órgano ambiental al Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio.
- e) Formulación y elaboración, por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, del estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta en documento de alcance y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento. Aprobación inicial, por el Órgano

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 11/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.

f) Sometimiento del instrumento de planeamiento, del estudio ambiental estratégico, y de un resumen no técnico de dicho estudio, por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, al proceso de información pública, consultas y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, por un plazo no inferior al mes.

g) Estudio e informe, por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, de las alegaciones formuladas y de los distintos pronunciamientos recibidos.

h) Modificación, en su caso, del estudio ambiental estratégico y elaboración, de la propuesta final del plan o programa, por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan.

i) Aprobación provisional, por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.

j) Remisión por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan al órgano ambiental del expediente de evaluación ambiental estratégica completo. Dicha remisión se realizará de forma simultánea al proceso de verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales que tengan carácter vinculante.

k) Formulación, por el órgano ambiental, de la declaración ambiental estratégica en el plazo de cuatro meses y remisión de la misma al Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan. Dicho plazo se podrá ser prorrogable por dos meses más por razones justificadas debidamente.

l) En su caso, adecuación, por el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan, del instrumento de planeamiento a la declaración ambiental estratégica.

m) En su caso, nueva información pública, si fuese preceptiva conforme a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), tras la adecuación del instrumento de planeamiento a la declaración ambiental estratégica. En los supuestos en que se produzca una nueva información pública, el Órgano responsable de la tramitación administrativa del plan del plan remitirá nuevamente el expediente completo, junto con el análisis de las nuevas alegaciones recibidas, al órgano ambiental, para que éste dicte declaración ambiental estratégica final, complementando así la inicialmente formulada.

n) Remisión del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, así como de toda la documentación que la legislación urbanística y sectorial requiera, a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su resolución sobre la aprobación definitiva.

ñ) Resolución sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.

o) Publicación del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 12/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



D) LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES.

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

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

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

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

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

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 13/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



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

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

Puesto que gran parte del ámbito del Sector 7, está incluido dentro de los Suelos Urbanizables del SUS S5, y los restantes terrenos, aunque predomine el uso residencial, en su origen y algunos de ellos incluso actualmente siguen destinándose al uso agrícola, los suelos que forman el ámbito de este Plan Especial carecen de la consideración de terrenos forestales según lo dispuesto en la Ley y citado anteriormente.

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

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

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

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

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

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

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 14/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



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

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

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

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

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

- Existencia de edificios en ruina e instalaciones abandonadas.

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

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

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

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

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

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

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

Además, las obras de ejecución de la mejora de las infraestructuras existentes y la implantación de las nuevas proyectadas podrán producir, a efectos de recursos de naturaleza:

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 15/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | | |

A. Calidad de la red hidrológica.

Modificaciones en las líneas naturales de escorrentía producidas por edificaciones así como los movimientos de tierra necesarios para ello. La valoración de estas afecciones sobre la hidrología superficial, es compatible después de la aplicación de medidas correctoras. Por lo demás, se trata de un impacto de extensión parcial, que se genera con carácter inmediato, persistente y reversible.

Sellado del suelo. La implantación definitiva de infraestructuras viarias y edificaciones ocasionara un sellado del suelo que en la práctica se traduce en la pérdida de un área de infiltración de agua (además de la pérdida de suelo con fines productivos). Además, la hidrología subterránea estará afectada por la alteración de las características del suelo derivada de la compresión por la edificación. Se valora por tanto este impacto como compatible de intensidad alta por la repercusión sobre el resto del acuífero con pocas opciones de reversibilidad. Sin embargo, en el cómputo global de la actuación será positivo por las medidas implementadas que favorecen la masas de agua del subsuelo, evitando su explotación y contaminación.

B. Calidad de la red geomorfológica.

Alteración de las formas naturales del terreno de la zona afectada, que a su vez ocasiona un impacto paisajístico. Los impactos sobre la geomorfología se producen como consecuencia de las alteraciones más o menos sustanciales introducidas en la topografía como consecuencia de las adecuaciones necesarias para implantar las actuaciones programadas. La heterogeneidad geológica y morfológica del territorio municipal da lugar a situaciones también distintas de afección sobre este elemento. En el núcleo urbano y su entorno, al tratarse de un relieve menos importante se producen impactos compatibles. Por su parte las redes de abastecimiento y electricidad se considera compatible con la conservación de las formas naturales del terreno. A modo de garantía, se establecen medidas correctoras para estos impactos, que tendrán un carácter puntual, inmediato, permanente y, en la práctica, irreversible.

C. A efecto de residuos:

Generación de residuos de la posible construcción futura ya comentada. Durante la fase de construcción será necesario realizar movimientos de tierras y excavaciones; además, se generarán residuos propios de esta labor (escombros y restos de obra) así como residuos de carácter urbano e incluso residuos peligrosos (latas de pintura, disolventes, baterías, aceites y otros), En el capítulo de medidas correctoras se establecen las prescripciones necesarias para garantizar su correcta gestión, por lo que el impacto se valora como compatible, de intensidad media, extensión puntual, inmediato, temporal e irreversible.

Impactos indirectos ligados a las labores extractivas necesarias para cubrir los déficits de material. Tal y como establecen las medidas correctoras, la obra habrá de plantearse con el criterio de vertido cero/ aprovechando al máximo los materiales extraídos de la propia actuación; se establece además la obligatoriedad de emplear, en caso necesario, materiales procedentes de cantera autorizada.

Afecciones sobre la limpieza viaria relacionadas con la construcción, que afectarán fundamentalmente a las áreas urbanas consolidadas que se encuentren adyacentes a las obras. Se establecen medidas correctoras encaminadas al mantenimiento de la limpieza viaria en las inmediaciones de estas áreas.

Generación de residuos de carácter urbano o asimilables en actividades domésticas, productivas y comunitarias; estos residuos serán gestionados de acuerdo con la legislación

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 16/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | | |

vigente y tal como se precisa en las medidas correctoras' lo que conduce a identificar un impacto compatible con una extensión puntual, inmediato, temporal e irreversible.

D. A efectos de Hábitat Humano y Medio Socioeconómico

Molestias por reducción de movilidad, como consecuencia del trasiego de camiones y maquinarias, cortes ocasionales de tráfico, desviaciones, etc. en el proceso constructivo.

Disminución de la limpieza viaria, aumento del polvo en suspensión y ruidos procedentes del área de actuación en el proceso constructivo. El impacto se valora globalmente como negativo compatible debido a la aplicación de medidas correctoras y a que en parte este impacto ha sido ya considerado en los apartados de impactos sobre la Atmósfera y Residuos.

Riesgo de caída accidental de personas o animales a zanjas en el proceso constructivo. Este riesgo, que introduce un impacto compatible (por la aplicación de medidas correctoras), puntual, inmediato, temporal e irreversible, se deriva de las labores propias de las primeras fases de construcción y edificación: movimientos de tierras, cimentaciones e instalación de infraestructuras.

Riesgo de incendios. Este riesgo, que se atenúa con la aplicación de medidas correctoras es inherente a la acumulación de materiales y maquinaria del proceso constructivo.

Mejora de las infraestructuras y aumento de la superficie de espacios públicos disponibles y suelos productivos, etc. Desde la perspectiva de las necesidades sociales y de la calidad de vida, el impacto de la puesta en funcionamiento de esta nueva área e infraestructuras potencialmente han de ser positivas para la sociedad. Paralelamente se crean nuevas oportunidades de desarrollo para el municipio y se refuerzan las infraestructuras básicas del modelo económico municipal.. Por todo ello, se valora que la aceptación social como buena, asignándosele un impacto positivo de carácter puntual, inmediato, permanente y reversible.

Los impactos sobre el sector de la agricultura están relacionados con la reducción del suelo susceptible de albergar usos agrícolas, impacto que no ha de considerarse significativo a pesar de la buena capacidad agrológica de los suelos y dado la escasa superficie del suelo ocupado para estas labores en el ámbito de estudio. Este impacto ha sido valorado en parte en el bloque correspondiente a los suelos.

E. Disminución de la calidad del aire y de la calidad acústica:

Generación de un aumento de partículas en suspensión como consecuencia del movimiento de tierras para hacer explanaciones o acopios, que supondrá un nuevo impacto sobre la atmósfera. Se trata de un impacto de potencial intensidad, extensión parcial, inmediato, temporal y reversible; por lo demás presentará características similares en áreas residenciales e industriales. El efecto producido por los ruidos y polvo en suspensión se encuentra atenuado por la aplicación de medidas correctoras que deberán incluirse en todos los proyectos de infraestructuras y urbanización. Dado que además los impactos se circunscriben temporalmente al periodo de construcción, su valoración global es de moderado aunque, como en el caso anterior, la intensidad podrá variar localmente en función de la localización.

Generación de Ruidos como consecuencia de las operaciones de urbanización, y en menor medida por la tala y desbroce, movimientos de maquinaria, tierra y explanaciones. La intensidad de este impacto podrá variar localmente en función de las características topográficas (condicionantes de los movimientos de tierra), la proximidad de zonas habitadas susceptibles de recibir los impactos y la influencia del viento, entre otros factores condicionantes.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 17/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | | |

E) LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUUESTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.

E.- a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles:

Dado que en los terrenos incluidos en el ámbito de actuación no se produce una transformación urbanística que posibilite nuevas obras de edificación de gran envergadura, sino todo lo contrario, tanto los impactos previsibles como los relacionados ambiental, económica y socialmente con el cambio climático son exactamente los mismos que los actuales, dado que el Plan Especial no conlleva una construcción concreta que no sea la ya existente y pequeñas obras permitidas en éstas destinadas siempre a la rehabilitación y mantenimiento.

Además, las obras que sí posibilitan el citado documento urbanístico que se redacta, es decir, la ejecución de las infraestructuras urbanas descritas en el Plan, serán de carácter puntual, inmediato y encaminadas a conseguir una adecuación ambiental y territorial de la agrupación de edificaciones irregulares.

E.- b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo:

Estas disposiciones se pueden agrupar en varias categorías, según el ámbito de aplicación y mayor o menor incidencia en el cambio climático y siendo objeto la ejecución de las infraestructuras urbanas propuestas. Son las siguientes:

- Prevención de la contaminación de acuíferos.

Las normas urbanísticas prescriben que se debe evitar cualquier vertido o instalación de vertederos de residuos o lugares de almacenamiento de materiales susceptibles de producir lixiviados que posteriormente se infiltren al terreno.

Toda actuación debe depurarse antes de fluir al exterior, a cauce, o que pueda ser objeto de infiltración en el terreno. Es necesario mencionar que desde la Ley de Aguas, es posible el vertido de agentes contaminantes con autorización.

- Tratamiento de las aguas residuales.

Se controlará el tratamiento de las aguas residuales mediante la instalación, seguimiento y mantenimiento de fosas sépticas por empresas homologadas que garantice la eliminación de vertidos al terreno como se produce actualmente.

- Calidad del aire:

Durante la construcción de las obras públicas planteadas, los impactos potenciales más continuos son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en el control de tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor.

Uso de silenciadores, en aquellas fases del trabajo que lo permitan, reduciendo estos impactos de forma sustancial.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 18/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | | |

Los camiones serán equipados y cubiertos con lonas o lienzos para evitar el polvo y los derrames de escombros durante el transporte de los materiales cargados.

El equipo y maquinaria deben estar sujetos a un mantenimiento periódico de acuerdo a las especificaciones técnicas y operando para cumplir con límites de calidad de aire. Esta medida permitirá obtener una combustión completa, un funcionamiento adecuado de los diferentes equipos y una reducción en los niveles de ruido.

Se efectuarán riegos periódicos a partir del momento en que comience el movimiento de tierras para evitar el levantamiento del mismo y su asentamiento en el entorno.

Además, los valores de contaminación atmosférica serán medidos con regularidad, y se estudiarán sus efectos.

- Ahorro energético

en los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).

- Se deberá regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
- Se recomienda la adopción de medidas en los proyectos y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o láseres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.
- Se propiciará el uso de las energías renovables en el alumbrado público.
- Se tomarán medidas de eficiencia energética y de energía solar de carácter obligatorio.

- Ciclo del agua.

Las siguientes medidas están encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua y en particular a reducir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos:

- Las posibles tomas de riego de las redes públicas de abastecimiento dispondrán de los mecanismos correspondientes de ahorro de agua. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los Viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.
- Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.

- Medidas para proteger la vegetación.

- En caso de que se tengan irremediamente que desplazar pies arbóreos o arbustivos se hará dentro del ámbito cada actuación por personal técnico cualificado.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 19/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | | |

- Respecto a la vegetación de ribera hay que establecer medidas especiales de protección:
 - Exigir que se respeten las zonas de servidumbre y que se preserven y restauren adecuadamente.
 - Restaurar y repoblar cualquier enclave o alledaño contiguo a la zona donde se lleva a cabo una actividad o uso concreto con vegetación de ribera.
 - Restaurar las áreas degradadas y tratar de ampliar la superficie ocupada por vegetación de ribera.
 - Respetar lo establecido en el Plan Forestal de la Junta de Andalucía en relación con los bosques y vegetación de ribera.
- Para la revegetación en aquellas zonas que así lo necesiten se usarán especies autóctonas que se integren en el paisaje y se adapten bien a las condiciones ambientales. Así como aquellos árboles que hayan sido necesarios trasplantar.
- En caso de que fuese necesario el arranque de árboles, identificar y preparar previamente el arranque las zonas donde vayan a ser trasplantados.
- Si es necesario realizar trasplantes y arranques, éstos deben realizarse durante la parada vegetativa.
- Para garantizar la correcta implantación de árboles y arbustos, es necesario llevar unas buenas prácticas de plantación:
 - Realizar la plantación durante la parada vegetativa
 - Evitar la plantación en suelos helados o encharcados.
 - Plantar a la correcta profundidad con suelo seco y luz.
 - Se puede añadir suelo mejorado: rellenar con cuidado alrededor de las raíces, remover los poros de aire mojando y rellenando.
 - Apuntalar los pies para evitar daños por vientos.
 - Proteger de daños producidos por animales.

E.- c) La justificación de la coherencia de los contenidos del plan o programa con el Plan Andaluz de Acción por el Clima:

El Plan Andaluz de Acción contra el Clima (PAAC) contempla 12 áreas de actuación diferenciadas que recogen un total de 48 objetivos y 140 medidas de mitigación frente al Cambio Climático.

Dentro de estas áreas, aunque se han tenido en cuenta todas por su importancia y conocimiento, por el carácter del presente Plan, las siguientes se encuentran directamente enlazadas con el contenido de ésta:

:

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 20/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



- Ordenación del Territorio y Vivienda.

Las medidas a seguir se han contemplado en el presente documento, dado que el Cambio Climático incide en la planificación territorial y urbanística y viceversa, siendo necesario adaptar el urbanismo a las condiciones climáticas propias de Andalucía. Una de ellas es generar a través de la ordenación urbanística una conciencia global que minimice el impacto de la sociedad en el cambio climático, incluyendo en la planificación cuestiones relacionadas con éste, siguiendo la línea del urbanismo sostenible y determinando que los espacios públicos seguirán pautas para ser capaces de minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero generados en su entorno.

- Turismo, Comercio y Servicios Públicos.

Entre las medidas que se proponen está la inclusión de medidas correctoras de los principales factores que intervienen en el Cambio Climático, como la apuesta y fomento por la eficiencia energética en el comercio mediante la utilización de energías renovables así como el uso de tecnologías que disminuyan el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero, o realización de un estudio de las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociadas a la actividad.

E.- d) Indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas:

Para evaluar las medidas adoptadas y cuantificar el impacto real de éstas y sus consecuencias con el tiempo, es necesario conocer la información ofrecida por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía a través de sus indicadores. Estos se agrupan en niveles, y estos a su vez en Sistemas de Indicadores que son los que ofrecen los indicadores en sí a través de datos contenidos en tablas.

Los cuatro niveles en los que se agrupan los sistemas de indicadores son *Andalucía en la Unión Europea, Indicadores generales de Andalucía, Indicadores sectoriales de Andalucía y Percepción y Satisfacción de la Empresa y la Ciudadanía Andaluza.*

Los siguientes indicadores son los que se cree que puedan arrojar la comparación más concisa para conocer el resultado de las medidas adoptadas:

- Andalucía en la Unión Europea:

- Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía. Indicadores Principales: 3. *Cambio climático y energía.*
- Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía. Indicadores de la eficiencia de los recursos: 1.3.1. *Emisión de gases efecto invernadero por habitante.*
- Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía para la Agenda 2030. Objetivo 7 Energía Asequible y limpia. 8. *Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero del consumo de energía.*
- Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía para la Agenda 2030. Objetivo 13 Acción Climática.

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 21/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



- Indicadores sectoriales de Andalucía:

- Indicadores Energéticos. Indicadores medioambientales.

E.- e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

Como ya se ha comentado anteriormente, el impacto directo producido por las determinaciones contenidas en el Plan se considera nulo o en todo caso negativo, fruto del propio objeto por el que se redacta dicho instrumento,

Si bien, como consecuencia de la construcción de la implantación de las infraestructuras urbanas planteadas, se producirá un pico fuerte de intensidad, pero temporal y reversible en cuanto a impacto ambiental, y posteriormente la zona quedará adecuada ambiental y territorialmente.

Por lo tanto, las determinaciones que va a producir este Plan Especial no suponen un incremento de los gases de efecto invernadero en relación a las emisiones actuales en el ámbito que actúa el presente documento. Es más, una de las directrices viarias es dar importancia al peatón y a opciones de movilidad no motorizadas.

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 22/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | |



F) LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Se realiza a continuación una valoración de la incidencia del Plan en la Ordenación del Territorio.

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

El POT La Janda ordena entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable los terrenos pertenecientes a El Palmar, coincidiendo dichos ámbitos con lo propuesto por las Normas Subsidiarias.

Asimismo, incluye en su clasificación como "Áreas Suburbanizadas con Incidencia Territorial" a toda la parte sur de El Palmar tras la Dehesa Comunal.

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

F.1.- COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

F.1.1. Coherencia con la planificación territorial

Desde el punto de vista de la planificación territorial hay dos planes con posible incidencia en el municipio de Vejer de la Fra. en relación a las determinaciones del Plan Especial: Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz), como ya se ha comentado, y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Las actuaciones previstas en el Plan no contradicen los criterios básicos de estos documentos ni obstaculizan ninguna de sus determinaciones.

F.1.2. La planificación sectorial

El presente Plan no altera ni propone la implantación de unos usos y actividades en una posición funcionalmente apta distinta a los usos previstos y en concordancia con el modelo urbanístico y territorial, y no entra en conflicto con ninguna protección de recursos o reserva de suelo para la implantación de infraestructuras. De hecho, simplemente recoge las edificaciones existentes, por las que ha prescrito el plazo para restaurar la legalidad urbanística y territorial, y adecua ambiental y territorialmente esta agrupación mediante las mejoras de las infraestructuras existentes y la propuesta de las necesarias que no se encuentren presentes en el ámbito.

Por ello podemos concluir que la actuación es coherente con la planificación territorial prevista.

F.2.- SISTEMA DE CIUDADES

El Modelo Territorial planteado por el P.O.T. de Andalucía sitúa a Vejer de la Frontera dentro de Redes de Ciudades Medias que lo forma junto a otros municipios como Conil de la Frontera, Barbate o Medina Sidonia.

La ubicación de los terrenos dentro del término municipal de Vejer, así como que precisamente el Plan se redacta para ello, hace pensar que éste no va a tener incidencia territorial.

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 23/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | |



F.3.- SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

El Plan Especial no afecta al sistema de comunicaciones y transportes, pues no aumenta edificabilidad ni población.

F.4.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES

Las determinaciones que producirá la aprobación del Plan Especial no se prevé que puedan tener una incidencia en los equipamientos y servicios supramunicipales que dan cobertura a la población actual de Vejer de la Frontera que éstos no puedan soportar.

F.5.- INFRAESTRUCTURAS

El Plan sí supondrá incidencia en las infraestructuras existentes, pero es en el propio documento donde se describe y detalla la capacidad y previsión de éstas.

F.6.- USOS DEL SUELO Y LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

No es objeto ni lo pretende del documento urbanístico que se elabora modificar los usos del suelo ni la localización de las actividades económicas.

F.7.- USO, APROVECHAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES BÁSICOS

El Plan Especial procura la conservación de los recursos naturales básicos al evitar que se siga extrayendo agua del subsuelo, así como contaminándola, con la implantación de las correspondientes infraestructuras urbanas y/o medidas correctoras.

F.8.- VÍAS PECUARIAS

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

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

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

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

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

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 | |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 24/25 | |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb40X09Aj9Y9VGg== | | | |

El presente documento ha sido redactado por el Arquitecto Fernando Vazquez Marín, colegiado 4169 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Con domicilio a efecto de notificaciones en Tomares, Glorieta Fernando Quiñones, EDIFICIO CENTRIS, Planta BS, Módulo 9ª. C.P. 41940.

Sevilla, marzo de 2.022.



Fernando Vázquez Marín
Arquitecto

| Código Seguro De Verificación | /OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | Estado | Fecha y hora |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por | Carlota Polo Sánchez | Firmado | 23/01/2025 09:57:38 |
| | Mónica Salvago Enriquez | Firmado | 21/01/2025 09:55:02 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Documento de AVANCE del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA, aprobado con la consideración de BORRADOR DEL PLAN-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos del acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al punto 3.1. de la sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco. Fdo. La Oficial Mayor. Mónica Salvago Enriquez. Fdo. La Secretaria General. Carlota Polo Sánchez. | Página | 25/25 |
| Url De Verificación | https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//OZMjxFxb4OX09Aj9Y9VGg== | | |

