

CERTIFICACIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

DOÑA CARLOTA POLO SÁNCHEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, **en sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de enero de 2025,** adoptó el siguiente **ACUERDO:**

“3.1. PROPUESTA PARA LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA.

Siendo la Propuesta de la Sra. Concejala-Delegada del Área de Urbanismo y Desarrollo Estratégico y Productivo del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, que a la Junta de Gobierno Local se somete, del siguiente tenor literal:

“D^a. DOMINIKA GORSKA PARADISO, CONCEJAL DELEGADA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO Y PRODUCTIVO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA, tiene el honor de elevar la siguiente PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:

Con fecha 11/04/2022 y R.M.E. electrónico nº 2022003469E, D. Fernando Vázquez Marín con DNI 28.xxx.6xx-F), en adelante redactor, presenta ante esta administración CD comprensivo de documento electrónico de **PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DE EL SECTOR 7 DE EL PALMAR – BORRADOR DEL PLAN-**, en unión a su **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**, en adelante PEAAYT del Sector 7, al objeto de iniciar el procedimiento de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA**.

A esta figura de planeamiento le resulta de aplicación la siguiente **NORMATIVA:**

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).
 - En el momento de presentación del Presente Plan Especial, en adelante PEAAYP Sector 7, y a falta de desarrollo reglamentario del Título VIII de la LISTA hasta que el mismo se produjere, su Disposición Transitoria séptima apartado 4 dispone que “El 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 seguirá aplicándose, en lo que sea compatible con la Ley, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del título VIII”. Es por ello que el documento objeto de Informe, se encuentra redactado a la luz del DL3/19 citado, si bien a fecha actual, teniendo en cuenta que la tramitación del PEAAYP Sector 7 aún no ha sido impulsada, resulta de aplicación en nuevo desarrollo reglamentario de la LISTA que a continuación se relaciona. **El PEAAYP Sector 7 debe ser adecuado en su contenido al citado reglamento.**
- *Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
- *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera por Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		





Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 30/12/2009, al punto 4, que ha sido publicado, junto al articulado de sus Normas Urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 151, de fecha 09/08/2010 (en adelante, PGOU). En cuanto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera, indicar que éstas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2.000, habiendo sido su Texto Refundido elaborado a requerimiento del citado órgano y aceptado por éste con fecha 21 de noviembre de 2.000 (en adelante, NN.SS.); la publicación del articulado de sus Normas Urbanísticas fue practicada en el B.O.P. de Cádiz nº 63, de 17 de marzo de 2001.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), modificada por las Leyes 11/1999, de 21 de abril, y 57/2003, de 16 de diciembre, entre otras.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre.
- En las siguientes fases procedimentales, será asimismo legislación aplicable la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- POT La Janda aprobado por Decreto 358/2011.
- Hay que tener en cuenta que se encuentra en proceso de aprobación la revisión del PGOU de Vejer de la Frontera: el Pleno Municipal en sesiones extraordinarias y urgentes de fechas 19 de enero y 25 de octubre de 2024 para la adecuación del instrumento a la Declaración Ambiental Estratégica e Informes Sectoriales recibidos tras el acuerdo de aprobación provisional y segundo trámite de información pública. La Declaración Ambiental Estratégica FINAL del PGOU se ha recibido con R.M.E. nº 2024011625E, de 05-12-2024: considera que el NUEVO PGOU en el término municipal de VEJER DE LA FRONTERA sí produce efectos significativos sobre el medio ambiente, concretamente en materia de aguas, a tenor del informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad Aguas, con lo que esta Declaración Ambiental Estratégica Final informa de forma DESFAVORABLE al plan.

*** El Decreto Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica (BOJA Nº 34 de 16 de febrero),** entre otras muchas normas, en lo que al presente expediente respecta en cuanto a la fase de Avance en la que nos encontramos, viene a modificar la LISTA 7/21, el RLISTA D.550/22, la LGICA 7/2007, la Ley de Salud Pública de Andalucía 16/2011, y Decreto 169/2014, del procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tanto el objeto como la finalidad pretendida con el PEAAYT del Sector 7, se centran en la delimitación de un ámbito geográfico determinado en el municipio de Vejer, concretamente en el núcleo rural de El Palmar, para su integración en la red de infraestructuras y servicios urbanos, ámbito en el que se concentran un elevado número de edificaciones irregulares construidas sin título habilitante ni control urbanístico alguno. Dicho Plan tiene, por tanto, ámbito municipal. El objeto del presente Plan responde a lo previsto en el art. 70.3 LISTA, concretamente en su apartado g) "Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares."

Su incidencia en intereses o elementos de carácter supralocal, incidencia en el territorio o en competencias sectoriales concurrentes en el ámbito geográfico del Plan, o ausencia de la misma, deberá ser valorada por la administración autonómica con competencias en la materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y respectivas sectoriales afectadas. A estos efectos se debe tener en cuenta lo indicado en el apartado 2.1 del documento Avance, en el que se señala que los servicios

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



urbanos planteados en el presente Plan se ajustan al ámbito del sector 7, pero será con el desarrollo de los restantes 15 sectores marcados en un Estudio Previo realizado sobre el núcleo de El Palmar, cuando éste adquiera a todos los efectos las condiciones necesarias para garantizar su adecuación ambiental y la consolidación de las infraestructuras urbanas, conectadas a las ya existentes, algunas interiores pero mayoritariamente situadas bordeando el núcleo.

La regulación de este tipo de Plan Especial con el objeto que presenta, la encontramos en el art. 175 LISTA y art. 411 y ss del RLISTA.

De acuerdo con el art. 62.3 LISTA, "Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica." La Disposición Final Quinta de la LISTA, modifica el art. 40 de la LGICA, cuyo apartado 2d), en consonancia con el art. 36.1 de la misma ley, dispone que: "2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones: d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. **Consecuentemente, el PEAAYT Sector 7 está sometido a EAE y, por tanto, el documento AVANCE resulta preceptivo.** La aprobación de AVANCE es un acto preparatorio preceptivo, contemplado en la sección segunda del Capítulo II del Título IV Ordenación Urbanística de la LISTA. Su artículo 77 lo regula como un acto de puro trámite que sirve para ilustrar la voluntad del órgano urbanístico y, por tanto, con efectos meramente internos. Conforme dispone el art. 77.1 LISTA, el **documento Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.** El presente Plan incorpora a esos efectos, el Documento Inicial Estratégico analizado por el Arquitecto Municipal en su Informe emitido. Dicho documento ambiental será sometido al Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, y objeto del Documento de Alcance.

A los efectos referidos en el párrafo anterior, el contenido documental del instrumento urbanístico Plan Especial aportado, **a nivel de fase de AVANCE de planeamiento**, se ha considerado suficiente para el inicio de trámite en cuanto a documento-borrador de plan.

Por otro lado, de acuerdo con el art. 56.1.b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía en su redacción dada por el artículo 90 apartado uno del Decreto Ley 3/2024, se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud: "3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos."

La nueva redacción dada al apartado 3 del citado precepto legal dispone: "No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud: a) ... b) Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de **consultas previas** al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el **artículo 59.5**, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas." En este mismo sentido, el art. 3 del Decreto 169/14, en su redacción dada por el Decreto Ley 3/2024, en su apartado 2, que remite igualmente al proceso de cribado inserto en el trámite de **consultas previas** regulado en los artículos 13, 16 y 17 del citado decreto.

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



Conforme habilita el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, **para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación** con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los **factores, afecciones y demás consideraciones** que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, **deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar**. La solicitud de información se realizará, según modelo establecido en el ANEXO IV del decreto citado, **antes de la aprobación inicial** del instrumento de planeamiento, y deberá incluir **una Memoria-Resumen** que contenga, cuanto menos, las determinaciones referidas en los epígrafes a-f del apartado 3 del citado art. 13.

En cuanto al procedimiento de aprobación del presente instrumento:

De acuerdo con el art. 77 LISTA, apartado 1, el Avance asimismo debe ser sometido a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado 2, de acuerdo con el cual "La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración."

En muy similares términos se pronuncia el artículos 100 y 101 del RLISTA: la consulta Pública Previa se promoverá a través del Portal WEB municipal, en el que se publicará para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación el documento de Avance (artículo 100.3 RLISTA).

Consecuentemente, procede el inicio del trámite a los solos efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y, sometimiento a consulta pública y solicitud de información a la Consejería competente en materia de Salud. Debe tenerse en cuenta que el Decreto Ley 3/2019 al amparo del cual se redactó el presente documento de avance de Plan Especial, mantuvo su vigencia y aplicación en cuanto resultare compatible con la LISTA, hasta que se produjere el desarrollo reglamentario de su Título VIII (DT Séptima apartado cuarto). Dicho desarrollo ha venido a producirse con la aprobación y entrada en vigor del citado hasta ahora RLISTA, es decir, el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre. A tenor de su Disposición Derogatoria única apartado tercero, el RDL 3/2019 ha quedado íntegramente derogado. Es por ello, que el contenido del Plan Especial, debe ser debidamente adaptado al nuevo Reglamento.

Se ha emitido Informe Técnico de fecha de fecha 28/11/2023 y complementario al mismo de fecha 25/11/2024, e Informe Jurídico de fecha 03/01/2025 por la Sra. Oficial Mayor conformado por la Sra. Secretaria General de esta Corporación en fecha 10/01/2025.

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39	
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00	
Observaciones		Página	4/16	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+unv6o0r9RSfT+hw2w==			

En cuanto al órgano municipal competente para la aprobación del AVANCE, a tenor del artículo 21.1.j) de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local corresponde a la Alcaldía “Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno...”. El art. 22.2.c) de la citada LBRL, atribuye al Pleno de la Corporación “La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos”. Sin perjuicio de lo anterior, ha de tenerse en cuenta la delegación efectuada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia de Vejer veintiuno de junio de dos mil veintitrés, con referencia administrativa núm. VJSEC-00158-2023 (art. 21.3 de la LBRL en relación con sus art. 22.2.c) y art. 23, apartados 2 y 4): “PRIMERO.- DELEGAR en la Junta de Gobierno Local, como órgano colegiado, las siguientes atribuciones de la manera expresa: 1.- La resolución de los procedimientos para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno...”.

Es por ello, que a la Junta de Gobierno Local se propone la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- APROBAR el documento de **AVANCE, del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA** – con la consideración de **BORRADOR DEL PLAN**-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria. El documento de avance tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación.

SEGUNDO.- SOLICITAR al órgano ambiental competente de la administración autonómica, **EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ORDINARIO**, y remitiéndole el borrador del Plan junto con el documento inicial estratégico.

TERCERO.- SOMETER a CONSULTA PÚBLICA el documento de Avance-borrador del Plan, a través de su publicación por plazo de 15 días hábiles en el portal web municipal, con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. A tenor del art. 77 LISTA y artículos 100 y 101 del RLISTA, en la consulta pública **se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo**. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web el Avance y su Estudio Ambiental Estratégico.

CUARTO.- Realizar trámite de **CONSULTAS PREVIAS** previsto en el art. 13 del Decreto 169/2014, para recibir información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

QUINTO.- A los efectos del documento de aprobación inicial, deberá tenerse en cuenta que:

1. El PEAAYP Sector 7 debe ser **adecuado** en su contenido documental y de ordenación al reglamento General de la LISTA, y cuanta normativa resulte de aplicación al objeto de procedimiento de aprobación.
2. El Plan Especial debe **motivar la delimitación de su ámbito** atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones que en el mismo se prevean. El documento

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



que se elabore para su aprobación debe contener justificación expresa de los extremos indicados en el presente dispositivo.

3. En cuanto al **contenido jurídico** que debe reflejar el apartado de la Memoria **“Identificación de las parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y situación jurídica”**, la MEMORIA del PEAAYT Sector 7, debe ser completada con la identificación registral y catastral, titularidad y estructura de la propiedad tanto del suelo como de las edificaciones que sobre el mismo se asientan, procedimientos administrativos (sancionadores o de protección de la legalidad urbanística o de naturaleza sectorial) y jurisdiccionales (contencioso administrativos y/o penales) que pudieran afectar a las edificaciones existentes en el ámbito, análisis de las edificaciones del ámbito que se consideran aptas para su asimilación a la situación de fuera de ordenación y, por tanto, en su momento, acceder a los servicios e infraestructuras.
4. El **contenido del apartado 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD** del PEAAYT Sector 7, se considera por lo tanto insuficiente debiendo completarse con lo reflejado en el punto 3. Asimismo, debe relacionar a los efectos del llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, para lo que resulta imprescindible que incorpore la relación de registrales y su correspondencia con la catastral de referencia, así como los datos de titulares a efectos de notificaciones.
5. El documento debe contener el **estudio de las circunstancias jurídicas de las edificaciones en la Memoria**, que posibilite el reconocimiento individual de las edificaciones en situación de AFO una vez aprobado el Plan Especial para aquéllas que cumplan los requisitos establecidos en el art. 405 (art. 414 apartado 2 párrafo primero RLISTA).
6. Sin perjuicio de lo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizarse para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del citado artículo 405. A estos efectos, el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 406 (art. 414.2 segundo párrafo).
7. Por otro lado, la **Memoria** debe completarse con las actuaciones que se propongan para el **fomento de la participación ciudadana** durante el proceso de elaboración y aprobación del Plan Especial, y cuyo resultado será posteriormente incorporado a la denominada “Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.” De acuerdo con el art. 85.1.a)2º del RLISTA, los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.
8. Además de la **documentación ambiental preceptiva**, el PEAAYT Sector 7 debe incluir el **documento Valoración de Impacto en Salud** caso de resultar necesario.
9. En cuanto al **Resumen Ejecutivo**, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, deberá completarse con la delimitación al menos catastral del ámbito, además del plano de su situación. En cuanto a la medida de suspensión de licencias, debe completarse con la justificación de la necesidad y proporcionalidad de la medida, además de la indicación exacta del plazo de duración que se propone para dicha suspensión.
10. Hay actuaciones propuestas en los planos de ordenación que quedan fuera del ámbito delimitado. Al haberse definido los límites del Plan Especial por el eje de los caminos, y al requerirse la conexión a infraestructuras existentes, es comprensible que pudiese haber actuaciones propuestas que queden fuera del ámbito, pero en el apartado 2.1 de la memoria se indica que “[...] los servicios urbanos planteados en el presente Plan se ajustan al ámbito

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



marcado en él [...]”, por lo que se requiere que se aclare **qué actuaciones se incluyen en el PEAAYT Sector 7**, y que se revisen los estudios/informes/justificaciones en las que podría influir la inclusión o no de dichas actuaciones. Debe especificarse si hay actuaciones incluidas en el PEAATs7EIPalmar cuyos costes deban ser asignados a propietarios de otros ámbitos.

11. Según dispone el art. 73.3 RgmtoLISTA, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley, **el PEAATs7EIPalmar deberá indicar expresamente el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R)** de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales.
12. Se requiere que se aclare si la **cartografía** del PEAATs7EIPalmar está georreferenciada.
13. Las actuaciones descritas en el PEAATs7EIPalmar en relación a las infraestructuras propuestas de abastecimiento de agua afectan a las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, por lo que, según el apartado c) 3º del art. 71.1 RgmtoLISTA, se trata de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio y por tanto el PEAATs7EIPalmar **debe completarse con la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en la ordenación del territorio** según el art. 72.2 RgmtoLISTA.
14. Aunque el PEAATs7EIPalmar tiene un apartado con el nombre “Identificación de las parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y situación jurídica”, no se recogieron todas las edificaciones que había en el ámbito en la fecha de redacción del documento. Actualmente hay más edificaciones. **Deben recogerse las edificaciones existentes en el ámbito y deben completarse los datos técnicos y jurídicos** de las mismas según lo dispuesto en el apartado c) del art. 412 RgmtoLISTA.



Extracto plano I04



Extracto Google Earth – 09/2021



Extracto Google Earth – 05/2023

15. En el apartado 2.8 del PEAATs7EIPalmar, se enumeran los riesgos de las edificaciones existentes, se relacionan una serie de impactos en el medio ambiente y en el marco territorial, y para minimizarlos se anuncian unas medidas respecto a tres aspectos, pero en el desarrollo de este apartado no se localizan las medidas anunciadas en el apartado b). Respecto a las medidas correspondientes al subapartado “**Saneamiento – Contaminación del subsuelo**”, no concuerda con lo expuesto en el apartado 2.6.3 del PEAATs7EIPalmar; si se opta por una red de saneamiento, se requiere un mayor desarrollo del mismo y, en su caso, la planimetría correspondiente, para que la solución planteada pueda ser evaluada por la empresa/servicio correspondiente, y por los organismos sectoriales que se vean afectados. Por tanto, se debe revisar y completar las **medidas del apartado 2.8 del PEAATs7EIPalmar para minimizar los riesgos de las edificaciones existentes y su impacto ambiental y territorial**. Reflejar a cuál o cuáles de los tres aspectos anunciados, pertenece cada medida incluida.
16. En base al apartado d) del art. 4.2 LISTA, y al apartado e) del art. 61.2 LISTA, el PEAATs7EIPalmar, entre las medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico de la agrupación, deberá incluir como requisito a contemplar en la redacción de los proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, la obligación de

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



incluir actuaciones/instalaciones encaminadas a alcanzar la **utilización racional** de los recursos naturales y la **eficiencia energética**, que serán evaluadas por las empresas suministradoras.

17. Aunque en el PEAATs7EIPalmar se indica que no se permiten ampliaciones en edificaciones existentes, ni nuevas edificaciones en parcelas no ocupadas, **deberán añadirse medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones** en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato, según el art. 175.1 LISTA, y según artículos 24.1 y 413.4 RgmtoLISTA.
18. El PEAATs7EIPalmar deberá incluir como requisito a contemplar en la redacción de los **proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización** (en adelante, ProPordUrb), la obligación de incluir/justificar los siguientes aspectos, que serán verificados, junto con la observancia de la normativa sectorial de aplicación, por las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos correspondientes:
 - a. Los ProPordUrb deberán justificar su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas.
 - b. Los ProPordUrb deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios generales, y acreditar su capacidad y funcionalidad.
 - c. Los ProPordUrb deberán justificar la disponibilidad de recurso de cada suministro previsto.
 - d. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Las redes en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización.
 - e. El ProPordUrb que contemple actuación sobre los viales, deberá incluir la señalización vial que corresponda.
19. Respecto a las **aguas pluviales**, no sólo se deberían tener en cuenta en el PEAATs7EIPalmar las que caigan sobre los viales. Las aguas pluviales que caen sobre las edificaciones, y sobre superficies no porosas del interior de parcelas terminan normalmente en los viales. Por otro lado, en la enumeración de impactos del apartado 2.8 se incluye "[...] 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. [...]" Por tanto, debe reestudiarse el riesgo e impacto que suponen las aguas pluviales debido a las transformaciones realizadas en el ámbito, y proponerse medidas destinadas a minimizar esos riesgos e impactos, a tener en cuenta en el interior de parcelas edificadas y, si resultase necesario tras reestudiar este asunto, también en los viales.
20. **El Documento Inicial Estratégico deberá adaptarse a las correcciones/modificaciones que se hagan en el PEAATs7EIPalmar.**
21. En el último párrafo del subapartado c) Infraestructura Eléctrica del apartado 2.5.2 del PEAATs7EIPalmar, se ha indicado que existen tendidos eléctricos secundarios. **Debe revisarse y, en su caso, corregirse el nombre de los caminos mencionados.**
22. Los datos reflejados en el apartado 3.3 del PEAATs7EIPalmar respecto a superficie y linderos del sector 7 se corresponden con los del sector 6. Se requiere corregir dichos datos.
23. En los **cálculos** indicados en los **apartados 5.6.1, 5.6.2 y 5.7** del PEAATs7EIPalmar, no se han empleado correctamente los datos reflejados en el apartado 5.5 respecto a ingresos y gastos por habitante. Se requiere revisar y corregir, en su caso, dichos cálculos.
24. En relación al **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO** del PEAATs7EIPalmar, en el apartado B.2.1, al indicar los caminos que componen las **lindes del sector**, en lugar de "Camino de Torre Nueva" debe indicar "Camino del Camping".

SEXTO.- SOLICITAR INFORME de los siguientes servicios y entidades:

Código Seguro De Verificación	STJT+uny60r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny60r9RSfT+hw2w==		



- **Empresa/Servicio responsable del suministro de agua potable**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto en los apartados 2.5, 2.6, 2.8 y planimetría del Plan Especial respecto a abastecimiento de agua, y respecto a lo indicado sobre inspecciones a realizar a la vez que se ejecute la conexión al abastecimiento regulado. Se requiere también que se pronuncie acerca de si con la red de abastecimiento interior propuesta en el plano O02, se podría cumplir lo dispuesto en el art. 410.5 RgmtoLISTA, respecto a que, cuando las edificaciones cumplan las condiciones que se le exigen, podrá autorizarse el acceso al abastecimiento de agua "[...] siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. [...]"

- **Mantenimiento Urbano**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto respecto a viales en los apartados 2.5, 2.6, 2.10 y planimetría del Plan Especial.

- **Empresa/Servicio responsable de saneamiento y depuración, EDAR de Vejer** (situada entre La Barca y Barbate), para que se pronuncie en relación a los vertidos que llegarán a dicha EDAR teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado 2.6.3 del Plan Especial respecto a las fosas sépticas.

- **Empresa/Servicio responsable del alumbrado público**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto respecto a alumbrado público en los apartados 2.6, 2.10 y planimetría del Plan Especial.

- **Consortio de Bomberos de Cádiz**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo previsto respecto a hidrantes en el plano O02 del Plan Especial.

- **Empresa responsable del suministro de energía eléctrica**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto respecto a la infraestructura y suministro de energía eléctrica en los apartados 2.5, 2.6 y planimetría del Plan Especial. Se requiere también que se pronuncie acerca de si con la red enterrada propuesta de baja tensión en el plano O04, se podría cumplir lo dispuesto en el art. 410.5 RgmtoLISTA, respecto a que, cuando las edificaciones cumplan las condiciones que se le exigen, podrá autorizarse el acceso al suministro eléctrico "[...] siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. [...]"

- **Policía Local**, para que informe en cuantas materias resulten de su interés.

SÉPTIMO.- A los efectos del general conocimiento por la ciudadanía en el proceso de elaboración del instrumento, se hace constar:

- 1) Según art. 404.4 RgmtoLISTA, "**Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación**". Según art. 410.5 RgmtoLISTA, "**Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. [...]**" Los procedimientos AFOs/FOs que procedan en el ámbito del Plan Especial,

Código Seguro De Verificación	STJT+uny60r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny60r9RSfT+hw2w==		





VEJER.es
AYUNTAMIENTO

SECRETARIA GENERAL

resultan imprescindibles para evitar que las infraestructuras y algunas de las medidas correctoras propuestas no cumplan la función para las que se han previsto, y esto suponga un agravamiento de los problemas que se dan en El Palmar descritos en el Plan Especial.

- 2) Según apartado c) del art. 175.2 LISTA, **"En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados" o deberán incoarse los no iniciados. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.**
- 3) Según el art. 25.2 RgmoLISTA, "Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico. [...] 2. **En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.** [...]"
- 4) Según el art. 414.2 RgmoLISTA, "[...] En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación. [...]"
- 5) Según el art. 415. RgmoLISTA, "1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. [...] 2. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un proyecto de distribución de cargas, conforme a lo establecido en el artículo 167, que se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en el artículo 246 [...] 4. Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización. [...]"

No obstante, la Junta de Gobierno Local con superior criterio decidirá."

La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad a favor de sus miembros, **ACUERDA:**

PRIMERO.- APROBAR el documento de **AVANCE**, del **PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE VEJER DE LA FRONTERA** – con la consideración de **BORRADOR DEL PLAN**-, a los efectos de su presentación a inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria. El documento de avance tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación.

SEGUNDO.- SOLICITAR al órgano ambiental competente de la administración autonómica, **EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ORDINARIO**, y remitiéndole el borrador del Plan junto con el documento inicial estratégico.

TERCERO.- SOMETER a CONSULTA PÚBLICA el documento de Avance-borrador del Plan, a través de su publicación por plazo de 15 días hábiles en el portal web municipal, con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. A tenor del art. 77 LISTA y artículos 100 y 101 del RLISTA, en la consulta pública **se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de**

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web el Avance y su Estudio Ambiental Estratégico.

CUARTO.- Realizar trámite de **CONSULTAS PREVIAS** previsto en el art. 13 del Decreto 169/2014, para recibir información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

QUINTO.- A los efectos del documento de aprobación inicial, deberá tenerse en cuenta que:

1. El PEAAYP Sector 7 debe ser **adecuado** en su contenido documental y de ordenación al reglamento General de la LISTA, y cuanta normativa resulte de aplicación al objeto de procedimiento de aprobación.
2. El Plan Especial debe **motivar la delimitación de su ámbito** atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones que en el mismo se prevean. El documento que se elabore para su aprobación debe contener justificación expresa de los extremos indicados en el presente dispositivo.
3. En cuanto al **contenido jurídico** que debe reflejar el apartado de la Memoria **“Identificación de las parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y situación jurídica”**, la MEMORIA del PEAAYT Sector 7, debe ser completada con la identificación registral y catastral, titularidad y estructura de la propiedad tanto del suelo como de las edificaciones que sobre el mismo se asientan, procedimientos administrativos (sancionadores o de protección de la legalidad urbanística o de naturaleza sectorial) y jurisdiccionales (contencioso administrativos y/o penales) que pudieran afectar a las edificaciones existentes en el ámbito, análisis de las edificaciones del ámbito que se consideran aptas para su asimilación a la situación de fuera de ordenación y, por tanto, en su momento, acceder a los servicios e infraestructuras.
4. El **contenido del apartado 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD** del PEAAYT Sector 7, se considera por lo tanto insuficiente debiendo completarse con lo reflejado en el punto 3. Asimismo, debe relacionar a los efectos del llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, para lo que resulta imprescindible que incorpore la relación de registrales y su correspondencia con la catastral de referencia, así como los datos de titulares a efectos de notificaciones.
5. El documento debe contener el **estudio de las circunstancias jurídicas de las edificaciones en la Memoria**, que posibilite el reconocimiento individual de las edificaciones en situación de AFO una vez aprobado el Plan Especial para aquellas que cumplan los requisitos establecidos en el art. 405 (art. 414 apartado 2 párrafo primero RLISTA).
6. Sin perjuicio de lo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizarse para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del citado artículo 405. A estos efectos, el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 406 (art. 414.2 segundo párrafo).
7. Por otro lado, la **Memoria** debe completarse con las actuaciones que se propongan para el **fomento de la participación ciudadana** durante el proceso de elaboración y aprobación del Plan Especial, y cuyo resultado será posteriormente incorporado a la denominada

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39	
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00	
Observaciones		Página	11/16	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==			

“Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.” De acuerdo con el art. 85.1.a)2º del RLISTA, los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

8. Además de la **documentación ambiental preceptiva**, el PEAAYT Sector 7 debe incluir el **documento Valoración de Impacto en Salud** caso de resultar necesario.
9. En cuanto al **Resumen Ejecutivo**, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, deberá completarse con la delimitación al menos catastral del ámbito, además del plano de su situación. En cuanto a la medida de suspensión de licencias, debe completarse con la justificación de la necesidad y proporcionalidad de la medida, además de la indicación exacta del plazo de duración que se propone para dicha suspensión.
10. Hay actuaciones propuestas en los planos de ordenación que quedan fuera del ámbito delimitado. Al haberse definido los límites del Plan Especial por el eje de los caminos, y al requerirse la conexión a infraestructuras existentes, es comprensible que pudiese haber actuaciones propuestas que queden fuera del ámbito, pero en el apartado 2.1 de la memoria se indica que “[...] los servicios urbanos planteados en el presente Plan se ajustan al ámbito marcado en él [...]”, por lo que se requiere que se aclare **qué actuaciones se incluyen en el PEAAYT Sector 7**, y que se revisen los estudios/informes/justificaciones en las que podría influir la inclusión o no de dichas actuaciones. Debe especificarse si hay actuaciones incluidas en el PEAATs7EIPalmar cuyos costes deban ser asignados a propietarios de otros ámbitos.
11. Según dispone el art. 73.3 RgmoLISTA, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley, **el PEAATs7EIPalmar deberá indicar expresamente el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R)** de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales.
12. Se requiere que se aclare si la **cartografía** del PEAATs7EIPalmar está georreferenciada.
13. Las actuaciones descritas en el PEAATs7EIPalmar en relación a las infraestructuras propuestas de abastecimiento de agua afectan a las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, por lo que, según el apartado c) 3º del art. 71.1 RgmoLISTA, se trata de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio y por tanto el PEAATs7EIPalmar **debe completarse con la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en la ordenación del territorio** según el art. 72.2 RgmoLISTA.
14. Aunque el PEAATs7EIPalmar tiene un apartado con el nombre “Identificación de las parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y situación jurídica”, no se recogieron todas las edificaciones que había en el ámbito en la fecha de redacción del documento. Actualmente hay más edificaciones. **Deben recogerse las edificaciones existentes en el ámbito y deben completarse los datos técnicos y jurídicos** de las mismas según lo dispuesto en el apartado c) del art. 412 RgmoLISTA.



Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



15. En el apartado 2.8 del PEAATs7EIPalmar, se enumeran los riesgos de las edificaciones existentes, se relacionan una serie de impactos en el medio ambiente y en el marco territorial, y para minimizarlos se anuncian unas medidas respecto a tres aspectos, pero en el desarrollo de este apartado no se localizan las medidas anunciadas en el apartado b). Respecto a las medidas correspondientes al subapartado “**Saneamiento – Contaminación del subsuelo**”, no concuerda con lo expuesto en el apartado 2.6.3 del PEAATs7EIPalmar; si se opta por una red de saneamiento, se requiere un mayor desarrollo del mismo y, en su caso, la planimetría correspondiente, para que la solución planteada pueda ser evaluada por la empresa/servicio correspondiente, y por los organismos sectoriales que se vean afectados. Por tanto, se debe revisar y completar las **medidas del apartado 2.8 del PEAATs7EIPalmar para minimizar los riesgos de las edificaciones existentes y su impacto ambiental y territorial**. Reflejar a cuál o cuáles de los tres aspectos anunciados, pertenece cada medida incluida.
16. En base al apartado d) del art. 4.2 LISTA, y al apartado e) del art. 61.2 LISTA, el PEAATs7EIPalmar, entre las medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico de la agrupación, deberá incluir como requisito a contemplar en la redacción de los proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, la obligación de incluir actuaciones/instalaciones encaminadas a alcanzar la **utilización racional** de los recursos naturales y la **eficiencia energética**, que serán evaluadas por las empresas suministradoras.
17. Aunque en el PEAATs7EIPalmar se indica que no se permiten ampliaciones en edificaciones existentes, ni nuevas edificaciones en parcelas no ocupadas, **deberán añadirse medidas necesarias para evitar nuevas edificaciones** en el interior de la agrupación y en su entorno inmediato, según el art. 175.1 LISTA, y según artículos 24.1 y 413.4 RgmtoLISTA.
18. El PEAATs7EIPalmar deberá incluir como requisito a contemplar en la redacción de los **proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización** (en adelante, PrOPordUrb), la obligación de incluir/justificar los siguientes aspectos, que serán verificados, junto con la observancia de la normativa sectorial de aplicación, por las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos correspondientes:
 - a. Los PrOPordUrb deberán justificar su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas.
 - b. Los PrOPordUrb deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios generales, y acreditar su capacidad y funcionalidad.
 - c. Los PrOPordUrb deberán justificar la disponibilidad de recurso de cada suministro previsto.
 - d. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Las redes en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización.
 - e. El PrOPordUrb que contemple actuación sobre los viales, deberá incluir la señalización vial que corresponda.
19. Respecto a las **aguas pluviales**, no sólo se deberían tener en cuenta en el PEAATs7EIPalmar las que caigan sobre los viales. Las aguas pluviales que caen sobre las edificaciones, y sobre superficies no porosas del interior de parcelas terminan normalmente en los viales. Por otro lado, en la enumeración de impactos del apartado 2.8 se incluye “[...] 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

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39	
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00	
Observaciones		Página	13/16	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==			

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. [...] Por tanto, debe reestudiarse el riesgo e impacto que suponen las aguas pluviales debido a las transformaciones realizadas en el ámbito, y proponerse medidas destinadas a minimizar esos riesgos e impactos, a tener en cuenta en el interior de parcelas edificadas y, si resultase necesario tras reestudiar este asunto, también en los viales.

20. **El Documento Inicial Estratégico deberá adaptarse a las correcciones/modificaciones que se hagan en el PEAATs7ElPalmar.**
21. En el último párrafo del subapartado c) Infraestructura Eléctrica del apartado 2.5.2 del PEAATs7ElPalmar, se ha indicado que existen tendidos eléctricos secundarios. **Debe revisarse y, en su caso, corregirse el nombre de los caminos mencionados.**
22. Los datos reflejados en el apartado 3.3 del PEAATs7ElPalmar respecto a superficie y linderos del sector 7 se corresponden con los del sector 6. Se requiere corregir dichos datos.
23. En los cálculos indicados en los apartados 5.6.1, 5.6.2 y 5.7 del PEAATs7ElPalmar, no se han empleado correctamente los datos reflejados en el apartado 5.5 respecto a ingresos y gastos por habitante. Se requiere revisar y corregir, en su caso, dichos cálculos.
24. En relación al **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO** del PEAATs7ElPalmar, en el apartado B.2.1, al indicar los caminos que componen las **lindes del sector**, en lugar de "Camino de Torre Nueva" debe indicar "Camino del Camping".

SEXTO.- SOLICITAR INFORME de los siguientes servicios y entidades:

- **Empresa/Servicio responsable del suministro de agua potable**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto en los apartados 2.5, 2.6, 2.8 y planimetría del Plan Especial respecto a abastecimiento de agua, y respecto a lo indicado sobre inspecciones a realizar a la vez que se ejecute la conexión al abastecimiento regulado. Se requiere también que se pronuncie acerca de si con la red de abastecimiento interior propuesta en el plano O02, se podría cumplir lo dispuesto en el art. 410.5 RgmtoLISTA, respecto a que, cuando las edificaciones cumplan las condiciones que se le exigen, podrá autorizarse el acceso al abastecimiento de agua "[...] siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. [...]"

- **Mantenimiento Urbano**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto respecto a viales en los apartados 2.5, 2.6, 2.10 y planimetría del Plan Especial.

- **Empresa/Servicio responsable de sanemiento y depuración, EDAR de Vejer** (situada entre La Barca y Barbate), para que se pronuncie en relación a los vertidos que llegarán a dicha EDAR teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado 2.6.3 del Plan Especial respecto a las fosas sépticas.

- **Empresa/Servicio responsable del alumbrado público**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto respecto a alumbrado público en los apartados 2.6, 2.10 y planimetría del Plan Especial.

- **Consortio de Bomberos de Cádiz**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo previsto respecto a hidrantes en el plano O02 del Plan Especial.

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		



- **Empresa responsable del suministro de energía eléctrica**, para que informe sobre las determinaciones que consideren que deben incluirse en el Plan Especial para que se tengan en cuenta en la redacción de los posteriores proyectos de obras públicas ordinarias de urbanización, y sobre lo expuesto respecto a la infraestructura y suministro de energía eléctrica en los apartados 2.5, 2.6 y planimetría del Plan Especial. Se requiere también que se pronuncie acerca de si con la red enterrada propuesta de baja tensión en el plano O04, se podría cumplir lo dispuesto en el art. 410.5 RgmoLISTA, respecto a que, cuando las edificaciones cumplan las condiciones que se le exigen, podrá autorizarse el acceso al suministro eléctrico “[...] siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. [...]”

- **Policía Local**, para que informe en cuantas materias resulten de su interés.

SÉPTIMO.- A los efectos del general conocimiento por la ciudadanía en el proceso de elaboración del instrumento, se hace constar:

- 1) Según art. 404.4 RgmoLISTA, **“Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación”**. Según art. 410.5 RgmoLISTA, **“Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. [...]”** Los procedimientos AFOs/FOs que procedan en el ámbito del Plan Especial, resultan imprescindibles para evitar que las infraestructuras y algunas de las medidas correctoras propuestas no cumplan la función para las que se han previsto, y esto suponga un agravamiento de los problemas que se dan en El Palmar descritos en el Plan Especial.
- 2) Según apartado c) del art. 175.2 LISTA, **“En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados” o deberán incoarse los no iniciados. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.**
- 3) Según el art. 25.2 RgmoLISTA, **“Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico. [...] 2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. [...]”**
- 4) Según el art. 414.2 RgmoLISTA, **“[...] En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación. [...]”**

Código Seguro De Verificación	STJT+uny60r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny60r9RSfT+hw2w==		





VEJER.es
AYUNTAMIENTO

Según el art. 415. RgmtoLISTA, "1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. [...] 2. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un proyecto de distribución de cargas, conforme a lo establecido en el artículo 167, que se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en el artículo 246 [...] 4. Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, los propietarios de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización. [...]"

Y para que conste y surta efectos, expido el presente, con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 206 del ROF, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde.

Vº Bº
EL ALCALDE.

Fdo.: Antonio González Mellado

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	17/01/2025 13:57:39
	Antonio González Mellado	Firmado	17/01/2025 13:48:00
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/STJT+uny6o0r9RSfT+hw2w==		

