

INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL.

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

DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL.

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

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO IV: CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS.

DOCUMENTO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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

DOCUMENTO VI: ANEXO DE VÍAS PECUARIAS.

DOCUMENTO VII: EPÍTOME.

DOCUMENTO VIII: RESUMEN EJECUTIVO.

0. ANTECEDENTES
1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.
2. DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.
3. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.
 - 3.1. LOS SISTEMAS DE COHESIÓN Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL.
4. LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.
 - 4.1. EL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 4.2. EL SUELO URBANIZABLE.
 - 4.3. EL SUELO URBANO.
5. LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.
 - 5.1. LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
 - 5.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.
6. DE LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.
 - 6.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
 - 6.2. DEL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.
 - 6.3. LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.
 - 6.4. LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.
 - 6.5. LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS.
 - 6.6. LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.
7. LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.
8. EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.
9. DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
10. LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

Según la definición de la Real Academia Española de la Lengua, un epítome (del griego ἐπιτομή *epitomé*) es el resumen o compendio de una obra extensa, que expone lo fundamental o lo más preciso de la materia tratada en ella. De eso se trata en este documento: de hacer un resumen de aquellos aspectos más importantes de un documento extenso y complejo como es un Plan General de Ordenación Urbanística, en este caso el de Vejer de la Frontera.

0

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

El documento de Aprobación Inicial se realiza tras haberse culminado una etapa de Avance, que tuvo lugar en el año 2007, y que fue sometido a información pública durante el plazo de dos meses a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Durante este período de información pública se presentaron un total de 113 sugerencias, que fueron informadas en su día de forma pormenorizada por el Equipo Redactor.

También, se realiza este documento tras haberse producido por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el denominado DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PGOU DE VEJER DE LA FRONTERA. Y ello porque de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de carácter ordinario. En dicho Documento de Alcance se establecen, además de la amplitud y nivel de detalle que debe contener el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General, las determinaciones y medidas correctoras a tener en cuenta para la redacción de dicho Estudio. En un apartado del documento "Estudio Ambiental Estratégico" del presente documento de Aprobación Inicial se explicita como todas y cada una de esas determinaciones y medidas han quedado recogidas en el Plan General.

1

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

El Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del término municipal de Vejer de la Frontera, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 (Texto Refundido de la Ley de Suelo). De igual forma, se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012. Revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio: el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Así, el planeamiento general anterior quedará íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del mismo, salvo los efectos de transitoriedad que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

El Plan General, que tiene naturaleza jurídica reglamentaria, es de aplicación a la totalidad del término municipal de Vejer de la Frontera, y tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.

El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.

2

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

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

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

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

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

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

- A. Opta por el modelo urbanístico-territorial que tienden a asegurar:
 - Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de protección del Corredor Litoral de Andalucía, y por el vigente Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.
 - La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad consolidada atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en algunos casos, a su remodelación.

- Adecuada inserción del Conjunto Histórico en la estructura urbana del municipio. La adecuada conservación, protección y mejora del Conjunto Histórico, queda garantizada por el vigente Plan Especial de Protección que se respeta en su integridad.
 - La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad realmente existente, mejorando y completando su ordenación estructural.
 - La dotación, en condiciones de funcionalidad, economía y eficacia, de las redes de infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
 - La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merecen ser tutelados; aquellos en los que se hacen presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización debe ser prevenida; y aquellos donde se localizan infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad debe ser asegurada.
- B. Mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.
- C. Atiende de forma adecuada las necesidades de la población en cuanto al número y situación de las viviendas a precio asequible, así como de otros usos de interés público que se considera precisa el municipio, estableciendo la calificación urbanística oportuna.
- D. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.
- E. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como una equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.
- F. La localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social, localizándose en espacios con características adecuada a su destino, y cuando es posible, se procura que se localicen en edificios posean interés arquitectónico o histórico.
- G. Favorece la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo las así las necesidades de transporte privado.
- H. Evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad.

3

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

3.1. LOS SISTEMAS DE COHESIÓN Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

- 3.1.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.
- 3.1.2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA.
- 3.1.3. LA INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.
- 3.1.4. LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

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

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

1. La adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos formulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, y del vigente Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.
2. Desde el modelo urbano-territorial ha querido apoyarse en los recursos productivos territoriales. En definitiva, se trata de garantizar la capacidad del Municipio de Vejer para cumplir con los requerimientos exigidos en el marco socioeconómico actual para desempeñar sus funciones económicas, territoriales y ambientales y, por tanto, tenga una posición favorable respecto a otras de similar rango. La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local, tales como: el establecimiento de una política explícita de localización y gestión de suelos productivos, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, llevando a cabo la reserva de suelos estratégicos en suelos adyacentes a la A-48 ; la potenciación de la oferta turística, o la escenificación de una difusión equilibrada de la centralidad a través de la estrategia de inserción de microcentralidades relevantes en los principales núcleos que conforman el sistema de asentamientos (Núcleo Principal, El

Palmar, Área de La Muela-Santa Lucía y Dehesa de Montenmedio-Sicalec).

3. La mejora de la habitabilidad de la ciudad, habitabilidad que se mide por la oportunidad que la ciudad ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. Por tanto, el modelo urbano-territorial propuesto tiende a mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental, procurando:
 - Un nivel mínimo dotacional, en función de estándares admitidos comúnmente.
 - Configuración de la red de espacios libres como elemento básico -junto a la red viaria y al equipamiento- de la estructura de la ciudad.
 - Configuración de un sistema de dotaciones, acorde acordes con la actual estructura demográfica, conectado con el sistema de transportes y comunicaciones.
 - La mejora de los niveles de urbanización y del medio ambiente urbano.
 - Establecimiento de los mecanismos que garanticen el incremento de los servicios de forma paralela a la densidad de la edificación.
 - Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad.
 - Criterios para la preservación y mejora del paisaje urbano.
 - Potenciación de la diversidad interna de la ciudad.

- Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.
4. La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias.
 5. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio).
 6. Establecer las condiciones necesarias para la regularización de los asentamientos marginales que se detectan en el escenario territorial del término municipal, introduciendo signos de racionalidad en los mismos, resolviendo la sintomatología carencial que presenta su estructura urbana en materia dotacional, viaria y de espacios libres y solucionando los déficit infraestructurales.
 7. Un modelo sostenible de utilización del litoral y de las zonas turísticas. Un caso singular, como recurso endógeno de Vejer de la Frontera, lo constituye el litoral, tanto en relación con su potencialidad como al modelo de utilización de las zonas turísticas de la localidad.

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

1. **Los componentes sustantivos: La definición de la forma general del proyecto de ciudad:**
 - Los sistemas de cohesión y articulación territorial.
 - La clasificación, ordenación y los usos del suelo.
2. **Los componentes complementarios: cohesión social, sostenibilidad ambiental, eficiencia y funcionalidad.**
 - La protección de los valores patrimoniales del territorio.

- Las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible.
- Las previsiones en materia de vivienda protegida.

3.1. LOS SISTEMAS DE COHESIÓN Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad. De acuerdo con la vigente legislación urbanística en Andalucía, se identifican tres categorías en estos materiales de construcción urbana y territorial.

3.1.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.

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

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

EL VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL (C-IB-VT), se corresponde con el nivel asumido por las vías de aproximación y distribución desde el viario provincial y autonómico externo. La función de este nivel se centra en distribuir el tráfico motorizado externo, por lo que su trazado debe ser cómodo para la circulación y permitir, cuando sea necesaria la coexistencia con tráfico pesado medio y Transporte Público Colectivo. Las actuaciones viarias previstas en el Nuevo Plan General de Vejer de la Frontera, están dirigidas a dar cobertura a los siguientes objetivos de ordenación:

1. Mejorar la articulación de la unidad territorial del litoral de la Comarca de La Janda con los centros regionales de Bahía de Cádiz-Jerez y Bahía de Algeciras. Para ello la actuación principal es el trazado viario, de la autovía A-48, que viene a sustituir funcionalmente a la actual carretera nacional CN-340. Junto a ella y en un nivel jerárquico inferior destaca la carretera A-396 Vejer-Medina Sidonia y la A-314 Barbate-Vejer, que garantizan una adecuada relación de la unidad territorial del litoral con la autovía Jerez-los Barrios (A-381), eje de articulación regional que optimiza la conexión con el Centro Regional de Sevilla y con la red territorial nacional.
2. Establecimiento de una correcta articulación interna de los diferentes sectores que configuran la unidad territorial del litoral de la Comarca de La Janda, favoreciendo la optimización de una accesibilidad capilar y jerarquizada complementaria a la red regional y subregional. A destacar la conexión A-48 con la A-2230, al objeto de optimizar la accesibilidad al subsector territorial de litoral.
3. Consolidación del nuevo rol asumido por la CN-340 en el tramo que discurre paralelo al trazado de la A-48 y que transforma esta infraestructura en un sistema de conexión y articulación con nuevos y dinamizadores usos y actividades.
4. Permeabilidad y conectividad del entre los diferentes núcleos urbanos presentes en el término a través de las carreteras A-2228 a Benalup-Casas Viejas, A-2233 Conil-Barbate, que dota de accesibilidad al frente litoral, y la CA-520, de conexión con Naveros.

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

EL VIARIO DE NIVEL URBANO PRINCIPAL (C-IB-VU). Constituye el sistema arterial de lo urbano, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de los distintos núcleos urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de los distintos núcleos, zonas y barrios. Son los siguientes:

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

- C-IB-VU-01. Prácticamente coincidente con la Calle Los Remedios, eje que constituye una de las entradas y salida "natural" del municipio desde la A-48.
- C-IB-VU-02. Avenida Andalucía-Ronda Sur. Este eje constituye hoy en día la espina dorsal del núcleo de Vejer, disponiéndose en sentido norte-sur desde la entrada al municipio por la Calle Los Remedios hasta el entronque con la Ronda Sur por la Avenida de Buenavista, elemento llamado a establecer la articulación del núcleo principal tradicional del municipio con los nuevos crecimientos que se han llevado a cabo y que se proponen al sur del núcleo principal.
- C-IB-VU-03. Ronda Sur. Se trata este del elemento básico de distribución y penetración de todo el crecimiento sur ya desarrollado y que queda aún por completar y que parte como borde delimitador que el nuevo modelo plantea para el núcleo principal de Vejer en su extremo más meridional. Esta Ronda integrará además los siguientes viales existentes: Avenida de Buenavista, Calle Don Quijote y Avenida de San Miguel,
- C-IB-VU-04. Conexión Avenida de San Miguel- CA-5203.
- C-IB-VU-05. Conexión por la Calle Federico García Lorca con la carretera CA-5203.
- C-IB-VU-06. Se trata este del eje vertebrador del núcleo de La Muela, conectándose con la CA-4200, y esta a su vez con N-340.
- C-IB-VU-07. Se trata este del eje vertebrador del núcleo de Santa Lucía, que se conecta directamente con la N-340.

En el área de El Palmar:

- C-IB-VU-08. Se trata del eje principal de accesibilidad al área del Palmar desde la A-2233.
- C-IB-VU-09. Este eje dotaría de accesibilidad al ámbito más septentrional de El Palmar, generando un nuevo enlace con la A-2233, facilitando así la consecución de un modelo de movilidad y accesibilidad rodada más funcional y sostenible, lo que a su vez permitiría la implantación de modos de movilidad no motorizada, más sostenible.
- C-IB-VU-10. Nuevo eje de centralidad El Palmar, verdadero configurador de la nueva estrategia de accesibilidad y movilidad de este entorno, conector de las principales bolsas de aparcamiento previstas en la zona, servirá de eje de articulación entre los accesos a esta zona.

- B. LA RED BÁSICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS.** Se incorporan al Plan General, dentro de los componentes del modelo de comunicaciones, la red de caminos rurales públicos principales existentes, por constituir en el término municipal de Vejer de la Frontera un elemento estructural de comunicación, esencial para el desarrollo actual y futuro del medio rural, así como por lo que puede suponer como base de apoyo al sector turístico, a la vez que habilita un mejor contacto social con la naturaleza de los ciudadanos. Del mismo modo, es imprescindible disponer de una estructura viaria especialmente diseñada para el desarrollo de las nuevas actividades económicas que comienzan a surgir en el medio rural en torno y como complemento de las actividades convencionales de la agricultura y ganadería, entre las que cabe destacar el prometedor desenvolvimiento del turismo rural y de las pequeñas empresas de valorización de productos endógenos de calidad.

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

Viapecuario y los Corredores Fluviales que se proponen, y que se describen el apartado relativo la Infraestructura Verde.

C. LA INTERRELACIÓN ENTRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE. EL PLAN GENERAL Y EL PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE.

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

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

4. Regular el aparcamiento.

- a. Limitando el aparcamiento en el Conjunto Histórico a residentes, siendo obligatorio (en período estival) el aparcamiento a la entrada del Núcleo Principal de los turistas.
- b. Construcción de nuevos aparcamientos públicos, e intercambiadores-aparcamientos. Se proponen el núcleo principal un total de 820 nuevas plazas, que se consideran más que suficientes para acoger tanto a residentes como visitantes. Así como unas 743 en la zona de el Palmar.

5. **Otras medias, tales como:** Caminos Escolares Seguros; garantizar una distribución de mercancías ágil y ordenada, con el mínimo impacto sobre el sistema de movilidad pero garantizando el pleno desarrollo de las actividades económicas de la localidad; y eliminación de las barreras y obstáculos que dificultan o impiden la movilidad de las persona con movilidad reducida.

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

- A. **EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. La propuesta del Plan General se estructura en cuatro escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales.

LAS ÁREAS RECREATIVAS (D-EL-AR). Se trata de espacios destinados al ocio y el esparcimiento, estrechamente vinculados, en el caso de Vejer de la Frontera, con la implementación de la dimensión natural, ambiental y ecológica del medio en el que se desarrollan, así como al desarrollo de las actividades propias vinculadas a la demandada ampliación del recinto ferial. Son tres: D-EL-AR-01. RECINTO FERIAL. D-EL-AR-02. AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL. D-EL-AR-01. LAS QUEBRADAS.

LOS PARQUES URBANOS (D-EL-PU). Su definición no resulta de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial.

En el núcleo principal de Vejer:

- D-EL-PU-01. PARQUE DE LOS REMEDIOS. Se trata de una pieza referencial para el municipio de Vejer pues constituye el elemento de entrada al núcleo principal. En este parque se ubican dos de los miradores propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (M-01. Los Remedios y M-03. La Corredera).
- D-EL-PU-02. PARQUE DE MIRAMUNDO. Esta pieza constituye una decidida apuesta por la correcta articulación rural-urbana de la cara oeste del núcleo principal, atendiendo a la especificidad de este borde, de gran sensibilidad paisajística. También en este Parque se ubica uno de los miradores (M-05. Miramundo) propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.
- D-EL-PU-03. PARQUE DE LOS MOLINOS. Elemento llamado a ser referente del entorno en el que se inserta, dada su doble condición de pieza escénica de valores culturales tradicionales así como también elemento de esparcimiento y ocio de la población con la inserción en la misma de jardines y zonas habilitadas para ello entre las que destaca la Zona Infantil del Parque del Viento.
- D-EL-PU-04. PARQUE DE LA BODEGA. Reserva de espacios libres que viene a continuar con la estrategia de conformación de un borde ambiental, anillo verde, en el núcleo principal, elemento articulador de lo urbano y lo rural, pieza de articulación con el cauce colindante al sector en su borde occidental y así mismo pieza funcional contenedora de actividades de ocio y esparcimiento para la población.
- D-EL-PU-05. PARQUE DE EL VALLE. Reserva de espacios libres que viene a continuar con la estrategia de conformación de un borde ambiental, anteriormente comentada.

En el núcleo de El Palmar:

- D-EL-06. PARQUE DE LA DEHESA COMUNAL. Localizado sobre la Dehesa Comunal de El Palmar.
- D-EL-07. PARQUE DE MALCUCAÑA. Localizado de forma anexa al Corredor Litoral, se corresponde con la zona de afección por servidumbre de costas en el interior del sector SUO-TUR-01 Malcucaña.
- D-EL-08. PARQUE DE EL PALMAR. Localizado de forma anexa al Corredor Litoral, se corresponde con la zona de afección por servidumbre de costas en el interior del ámbito denominado SUNS-01 El Palmar.

LOS PARQUES Y JARDINES DE ESCALA LOCAL (D-EL-PJ). En la escala local, los parques y jardines, son el último grado taxonómico de los espacios libres de Vejer. Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

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

- B. **LOS ELEMENTOS PARA LA ARTICULACIÓN RURAL-URBANA**, que están dirigidos a conseguir una correcta articulación en integración del medio rural en el contacto con los núcleos urbanos. Estos elementos lo constituyen lo que podríamos denominar "áreas naturales relevantes", en las que quedarían incorporados el **Sistema Viapecuario** y los **Corredores Fluviales**, que son elementos clave para la configuración de este subsistema relacional. Estos espacios quedan clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Coadyuva también a esta articulación rural-urbana la caminería rural, a la que nos hemos referido con anterioridad. Este subsistema funcionará, complementariamente, como canalizador de sistemas de movilidad alternativos (carriles-bici, senderismo, etc.), que en el escenario actual no presentaban condiciones para su desarrollo,

y facilitará una concepción del espacio comarcal distinta a la que otorgan las infraestructuras viarias.

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

- CF-01. EL CORREDOR FLUVIAL DEL ARROYO CONILETE.
- CF-02. EL CORREDOR FLUVIAL DEL RÍO SALADO.
- CF-03. EL CORREDOR FLUVIAL DEL ARROYO DE LA ZARZA.
- CF-04. CORREDOR FLUVIAL DEL ARROYO RIBERA DE LAS PEÑAS.
- CF-05. CORREDOR FLUVIAL DEL RÍO BARBATE.

Con respecto al tratamiento de otra de las riberas de los cauces que surcan el término municipal de Vejer (en este caso por su extremo meridional), esto es, la ribera occidental del cauce del Arroyo de San Ambrosio, cabe puntualizar que se asume la directriz establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda para este espacio, considerado en dicho planeamiento como un Parque Comarcal (**Parque Comarcal de San Ambrosio**), que el Nuevo Plan incorpora como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por constituir reservas de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de vocación comarcal (SNUEP-PTU-RSA)**.

3.1.3. LA INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

La infraestructura dotacional está constituido por los elementos llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, docentes, administrativos públicos, etc.).

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

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

De carácter supramunicipal:

- Con carácter territorial, destacamos la localización del D-EQ-SS-01. HOSPITAL COMARCAL en el encuentro de la CN-340, la carretera de acceso al núcleo principal y la carretera de acceso al litoral (CA-2141), con una superficie de unos 40.000 m², elemento llamado a dotar a este territorio de unos servicios avanzados y de calidad sanitaria que contribuirán a propiciar nuevas estrategias de dinamización para el propio municipio vejariago.
- En la falda oriental del núcleo principal, y colgado de la carretera que sube al mismo, la CA-5203 se localiza el D-EQ-SS-02. CENTRO DE INTERPRETACIÓN GANADERA DE MONTEMARISMAS, un elemento de unos 9.777 metros cuadrados de superficie, destinado a la difusión de esta actividad tan presente en el municipio.

De carácter municipal:

- D-EQ-SIPS-01. CASA DE LA JUVENTUD
- D-EQ-SIPS-02. CINE TEATRO SAN FRANCISCO
- D-EQ-SIPS-03. AYUNTAMIENTO
- D-EQ-E-04. OFICINAS MUNICIPALES
- D-EQ-SIPS-05. CENTRO DE SALUD
- D-EQ-SIPS-06. CEMENTERIO
- D-EQ-SIPS-07. CASA CUARTEL
- D-EQ-D-08. PABELLÓN POLIDEPORTIVO
- D-EQ-E-09. IES LA JANDA
- D-EQ-D-10. CAMPO DE FÚTBOL LA BODEGA, Y AMPLIACIÓN
- D-EQ-SIPS-11. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VIENTO
- D-EQ-SIPS-12. NUEVO CEMENTERIO

Cabe señalar la importante oferta establecida por el Nuevo Plan **prevista en el futuro crecimiento sur de la ciudad**, vinculadas a los usos ya preexistentes derivados de la implantación del Recinto Ferial y que permitirá además llevar a cabo un abanico mayor de actividades y eventos relacionados con los servicios públicos de interés social y cultural. Este elemento además de posicionarse en colindancia con la pieza actual del Recinto Ferial, propicia que se establezca un nuevo papel para esta pieza, ya articuladora de los desarrollo del crecimiento sur oriental y occidental de la Bodega y el Valle respectivamente, dada su posición central y las condiciones orográficas de este entorno,

elemento ya referencial de este ámbito. La calificación de esta pieza como se ha puesto de manifiesto es la de área recreativa, de ahí que se analizase en el capítulo referente a los espacios libres.

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

Teniendo en cuenta que los espacios libres que tienen la consideración se Sistemas Generales (Parques Urbanos y Áreas Recreativas) que se clasifican como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado, y que suman un total de 230.937 m², se obtendría una ratio por habitante de **12,45 m² de Sistema General de Espacios Libres por habitante (actuales y previstos)**. Si solo se tuviese en cuenta para el cálculo de la ratio la superficie de Parques Urbanos, el resultado sería de 9,73 m² de Parque Urbano por habitante. Se trata, en ambos casos, de una ratio que supera ampliamente el estándar mínimo que establece el artículo 10 de la LOUA.

Respecto al Sistema General de Equipamientos, no existe referencia legal sobre los estándares de metros cuadrados/habitante, aunque procedemos a su cálculo para expresar los índices que se obtienen en el Modelo de Ciudad establecido por el Nuevo Plan General, por resultar indicativos de la apuesta por la calidad de vida y bienestar de la población que se está realizando. Teniendo en cuenta que los equipamientos que se clasifican como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado suman un total de 56.406 m², se obtendría una ratio por habitante de 3,05 m² de suelo de Sistema General de Equipamiento por habitante (56.406 m²/18.545 habitantes). Si se tuviese en cuenta para el cálculo de la ratio la superficie de todos los equipamientos (existentes y propuestos) en cualquier clase de suelo, descontando las instalaciones militares, el resultado sería de **5,55 m² de Sistema General de Equipamiento por habitante**.

4

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

- 4.1. EL SUELO NO URBANIZABLE.
- 4.2. EL SUELO URBANIZABLE.
- 4.3. EL SUELO URBANO.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

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

- **El Suelo No Urbanizable.** Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.
- **El Suelo Urbanizable,** diferenciando entre las categorías sectorizado y no sectorizado. El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad. La importancia de los suelos a los que se les atribuye esta clasificación no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. De igual modo, se identifican como no sectorizado, aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantiza su adecuación integración en la nueva estructura urbana propuesta.
- **El Suelo Urbano,** diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización. El Suelo Urbano se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas, pero integrados en la malla urbana actual.
- **Suelos de Sistemas Generales de relevancia territorial, excluidos de la clasificación.** Como se ha explicitado con anterioridad, el Plan General ha decidido no otorgar clasificación urbanística a una serie de Sistemas Generales de interés supramunicipal y de carácter singular, conforme a la habilitación que le confiere el artículo 44 de la LOUA en su párrafo segundo. Son los siguientes: D-EQ-SS-01. HOSPITAL COMARCAL; D-EQ-SS-02. CENTRO DE INTERPRETACIÓN GANADERA DE MONTEMARISMAS; D-EQ-SS-03. EQUIPAMIENTO MILITAR CERRO DE BUENAVISTA; y D-EQ-SS-05. CENTRO DE COMUNICACIONES BUENAVISTA.

4.1. EL SUELO NO URBANIZABLE.

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

- A. **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEP-LE).** Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente. Los ámbitos que tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:

Por legislación específica medioambiental:

- a. Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate (SNUEP-LE-PNBMB).
- b. ZEC. Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (SNUEP-LE-ACH)
- c. ZEC. Cuevas de las Mesas de Algar (SNUEP-LE-CMA)

Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:

- a. Los bienes del Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT).
- b. Los bienes del Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DPH). Reseñar que en esta subcategoría también se incluyen los denominados "Humadales" en el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda: Laguna de Tarifa, Laguna Derramaderos, Laguna de Cantarranas, y Laguna de Alcalá.
- c. Las vías pecuarias (SNUEP-LE-VP).
- d. Montes Públicos (SNUEP-LE-MP).

Por legislación específica de aguas y presentar riesgos naturales:
Las Zonas Inundables (SNUEP-LE-ZI).

- B. **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA (SNUEP-PTU).** Coincide con aquellos ámbitos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, o/y el Nuevo Plan General de Vejer le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación. Son los siguientes.

Por ser paisajes rurales singulares:

- Litorales de Interés Territorial (SNUEP-PTU-LIT).
- De Interés Paisajístico (SNUEP-PTU-IP).

Por ser áreas con riesgos naturales y de restricción de usos: El Corredor Litoral (SNUEP-PTU-CL). El Nuevo Plan establece para el frente litoral, con especial interés en la franja urbanizada del área de El Palmar, la generación de un plan especial, el Plan Especial del frente litoral de El Palmar, que permita la implementación del desarrollo de este ámbito abordando la problemática funcional presente en el mismo, articulando medidas que faciliten el desarrollo sostenible del litoral acorde con esta nueva legislación de costas referida.

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

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

Por constituir áreas de valor etnológico e histórico. Las Hazas de Suerte (SNUEP-PTU-HS), que son una parte clave del patrimonio cultural de Vejer y un hecho diferencial ya que, con la excepción de Barbate, es un fenómeno único en el estado español, y sobre el que se ha iniciado el proceso para su consideración como Patrimonio Inmaterial de la Humanidad por la UNESCO.

- C. **SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.** Se establece una sola subcategoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: la Campiña de Vejer de la Frontera (SNU-CNR-CVF). , en la que se incluyen tanto los suelos de regadío como de secano que cuenta con valores agropecuarios existentes o potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos, y por ello deben seguir mantenimiento su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose impropio su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural.
- D. **SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.** Atendiendo a sus características y al reconocimiento de un fenómeno histórico y tradicional en el municipio de Vejer de la Frontera, el Nuevo Plan General le otorga la consideración de Hábitat Rural Diseminado a los asentamientos siguientes:
- PATRÍA (SNU-HRD-PT).
 - NÁJARA (SNU-HRD-NJ).
 - LIBREROS (SNU-HRD-LB).
 - LOS PARRALEJOS (SNU-HRD-LPR).

La concreta ordenación de cada uno de los distintos Hábitat Rurales Diseminados identificados se remite a un Plan Especial de Mejora y Acondicionamiento, que podrá ajustar los límites de la delimitación propuesta por el presente Plan para adaptarlo con mayor precisión a la realidad, sin que ello suponga una modificación del Plan General.

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

Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:

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

Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos.

- D-EQ-SIPS-12. NUEVO CEMENTERIO.

Sistemas Generales de Espacios Libres.

- D-EL-AR 03. LAS QUEBRADAS.

En relación a los usos, y según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, se establece que éstos pueden ser:

- Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como no urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza. También se incluyen los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del Suelo No Urbanizable, así como los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables.

- Usos susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público: Son aquellos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación o implantación de instalaciones no desmontables, y que precisan de una declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria la justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas y, en su caso, la formulación de una evaluación ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la legislación ambiental según la actividad a realizar.

4.2. EL SUELO URBANIZABLE.

En el Plan General, para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, ha adoptado las decisiones en materia de clasificación del Suelo Urbanizable, en sus diversas categorías, amparado en los siguientes fundamentos generales:

- Confirmación de su aptitud para ser objeto de transformación urbanística, y de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general propuesta por el Nuevo Plan. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.
- Coherencia con la estrategia de ordenación territorial prevista por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda; y establecimiento de una lógica de crecimiento y consumo de

suelo urbanizado de conformidad con los criterios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

A. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES, O SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

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

Son un total de 7 sectores. La superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) en Vejer asciende a un total de 244,98 hectáreas (1,2% de la superficie del término municipal). Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el Nuevo Plan General son:

En el núcleo principal de Vejer:

- SUO-T-RES-01. BUENAVISTA.
- SUS-RES-01. LA BODEGA.
- SUS-RES-02. EL VALLE.
- SUS-IND-01. AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA
- SUS-IND-02. LA PISTA

En el área de El Palmar:

- SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA

En el entorno de Montenmedio:

- SUS-TUR-01. MONTENMEDIO

Indicar que los sectores SUO-T-RES-01 BUENAVISTA (de uso global Residencial) y SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA, (de uso global Turístico), son desarrollos del planeamiento vigente; y que el sector SUS-TUR-02. MONTENMEDIO (de uso global Turístico), está considerado como un Área de Oportunidad en el

Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.

En relación a los usos globales o característicos propuestos, señalar que en para los sectores de uso global residencial (SUS-RES), los objetivos que persigue el Plan General con las nuevas áreas residenciales pueden, sucintamente, enumerarse así:

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

Respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Industrial (SUS-IND), los criterios empleados en el Plan para determinar las áreas de crecimiento urbano con dicho uso característico son:

- Ampliaciones de áreas de actividades económicas existentes (SUS-IND-01. AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA).
- Nuevas localizaciones de áreas de actividades económicas (SUS-IND-02. LA PISTA). Se implanta sobre un ámbito que cuenta con una localización caracterizada por disponer de la mayor parte de los condicionantes y requerimientos para el óptimo desarrollo de este tipo de espacios, creado al objeto de favorecer la diversificación y complementación e implementación de las actividades económicas, con una dimensión superficial conveniente, y que manifiestan una óptima accesibilidad (en este caso derivada de su proximidad al enlace/conexión con la Variante de la A-48 y con conexión a la A-2230), disponiéndose sobre un soporte territorial caracterizado por sus escasos valores ambientales y naturales, que presenta un relieve poco accidentado, exento de riesgos de erosión o inundación, características por otra parte

poco dadas en el entorno territorial, caracterizado por la presencia de un sustrato natural y ambiental muy valioso, con una orografía singularmente accidentada y normalmente surcada por vaguadas de cursos fluviales con riesgos ciertos de inundación que incompatibilizan un desarrollo de estas características.

Y por último, y en lo que se refiere al Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global o característico Turístico, los criterios presentes en el Nuevo Plan General han sido:

- Integración en el modelo de ordenación urbanístico-territorial del Nuevo Plan de la localización de un Área de Oportunidad para la Dinamización Turística prevista en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda: SUS-TUR-02. MONTENMEDIO. El Plan opta por desarrollo de los contenidos del Área de Oportunidad sobre los suelos ya clasificados por el planeamiento que se revisa, esto es el SAU-4. SICALEC, no proponiendo ninguna nueva clasificación.

Respecto a la gestión del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, y remitidos a planeamiento de desarrollo, se establecen 7 Áreas de Reparto, las siguientes:

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	N° VIV.	N° VPO	EDIF INDUSTRIAL	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF HOTELERA	EDIF VPO
SUO-T-RES-01 BUENAVISTA	RESIDENCIAL	73.908	0,816	60.309	65,21	482	41		60.309			5.055,5
SUS-RES-01 LA BODEGA	RESIDENCIAL	116.682	0,4	46.673	40	467	159		39.672	7.001		17.853
SUS-RES-02 EL VALLE	RESIDENCIAL	142.111	0,4	56.844	40	568	193		48.318	8.527		21.743
SUS-IND-01 AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA	INDUSTRIAL	78.264	0,50	39.132				25.436		13.696		
SUS-IND-02 LA PISTA	INDUSTRIAL	314.047	0,50	157.024				109.917		47.107		
SUO-T-TUR-01 MALCUCAÑA	TURÍSTICO	272.448	0,15	40.867							40.867	
SUS-TUR-01 MONTENMEDIO	TURÍSTICO	1.373.853	0,066	90.646	2,1	288			31.726	10.200	48.720	
TOTAL SUELO URBANIZABLE		2.358.960		491.495		1805	437	135.353	180.025	86.531	89.587	44.651,5

- Asunción del modelo urbanístico-territorial de desarrollos previstos en el planeamiento que se revisa: SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente (BOP de la Provincia de Cádiz nº174, de 10 de septiembre de 2010). El Proyecto de Urbanización de este sector deberá considerar que parte del mismo presenta una afección por inundabilidad para un período de retorno de 500 años, derivado del paso del cauce del arroyo de Conilete, como acredita el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda, efectuado por la administración autonómica.

ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-01, BUENAVISTA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUO-T-RES-01	BUENAVISTA	(*)
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-02, LA BODEGA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-RES-01	LA BODEGA	0,3668
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-03, EL VALLE		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-RES-02	EL VALLE	0,3668
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-04 AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-IN-01	AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA	0,3687
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-05 LA PISTA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-IN-02	LA PISTA	0,3625
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-06 SICALEC		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUS-TUR-01	MONTENMEDIO	0,0815
ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-07 MALCUCAÑA		
IDENTIFICACIÓN SECTOR	DENOMINACIÓN	IND. APROV MED. (UA/m2)
SUO-T-TUR-01	MALCUCAÑA	(*)

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

B. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS). Se trata de la reserva de suelo que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Nuevo Plan, en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas de suelo que puedan presentarse en posteriormente a los años programados. Son los siguientes ámbitos:

SUNS-01. EL PALMAR. Se trata este de un ámbito que, estando clasificado como Suelo Urbanizable por el planeamiento que se revisa (las NNSS), no ha tenido ningún tipo de desarrollo desde que se aprobara inicialmente por pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de Marzo de 2009. La complejidad y singularidad del ámbito aconsejan el cambio de categorización así como un reajuste en la delimitación del mismo que permita una nueva aproximación a la normalización e integración urbano-ambiental de este entorno.

SUNS-02. LA CHANCA. Este ámbito responde a la estrategia de regularización de áreas suburbanizadas con incidencia territorial establecida por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, limitándose el Nuevo Plan General a proceder a un ajuste en cuanto a la delimitación de la misma atendiendo al propio soporte jurídico de la misma, esto es, atendiendo a límites catastrales y también al soporte natural, esto es teniendo en cuenta la presencia de zonas de riesgo cierto de inundación en el extremo sur de la misma, motivadas por el cauce del arroyo de San Ambrosio.

Adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado se propone un Sistema General de Espacios Libres: el **PARQUE DE LA DEHESA COMUNAL**.

4.3. EL SUELO URBANO.

El Plan General propone una clasificación de Suelo Urbano de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el marco de las situaciones básicas que establece legislación estatal. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano, por reunir algunas de las circunstancias expresadas anteriormente, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

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

El Suelo Urbano de Vejer de la Frontera tiene una extensión superficial de 238,12 hectáreas, de las que 105,78 hectáreas pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, de esta superficie 41,71 hectáreas corresponden a actuaciones en proceso de transformación urbanística y 47,08 hectáreas a actuaciones de regularización o integración urbano-ambiental. El Suelo Urbano de Vejer, consolidado y no consolidado, supone un 1,10 % de la superficie del término municipal.

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

1. Áreas Homogéneas de Edificación en Suelo Urbano Consolidado, para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del Suelo Urbano Consolidado. Se establecen por el Nuevo Plan las siguientes áreas homogéneas:

ZONA EN SUELO URBANO	USO GLOBAL	Edif. (m ² /m ²)	Densidad (Viv/Ha)
ZONA 1. CASCO HISTÓRICO	RESIDENCIAL	1,10	100
ZONA 2. ENSANCHE	RESIDENCIAL	0,42	32
ZONA 3. MIRAMUNDO	RESIDENCIAL	0,60	46
ZONA 4. SAN MIGUEL	RESIDENCIAL	0,71	64
ZONA 5. BUENAVISTA	RESIDENCIAL	0,55	47
ZONA 6. AVENIDA ANDALUCÍA	RESIDENCIAL	1,30	94
ZONA 7. LA BARCA	TERCIARIO	0,40	10
ZONA 8. CAÑADA ANCHA	TERCIARIO	0,70	0
ZONA 9. AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,70	0
ZONA 10. SANTA LUCÍA	RESIDENCIAL	0,43	10
ZONA 11. LOS NAVEROS	RESIDENCIAL	0,43	10
ZONA 12. ARI-R-NA-01 LOS NAVEROS	RESIDENCIAL	0,30	26
ZONA 13. CANTARRANAS	RESIDENCIAL	0,43	10
ZONA 14. LA CHARCA	RESIDENCIAL	0,30	25
ZONA 15. EL VARELO	RESIDENCIAL	0,42	60
ZONA 16. LA MUELA	RESIDENCIAL	0,12	10
ZONA 17. EL COLEGIO	RESIDENCIAL	0,20	15
ZONA 18. LA OLIVA	RESIDENCIAL	0,10	7
ZONA 19. EL PALMAR	RESIDENCIAL	0,15	10

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

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

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

A. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

- ZO-1. CONJUNTO HISTÓRICO. (ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO).
- ZO-2. EXTENSIÓN DE CASCO.
- ZO-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
- ZO-4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.
- ZO-5. NÚCLEOS PERIFÉRICOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
- ZO-6. POBLADO VARELO.
- ZO-7. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.
- ZO-8. ESTACIONES DE SERVICIOS.
- ZO-9. EL PALMAR (ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO).

En el Suelo Urbano Consolidado, fuera del ámbito del Conjunto Histórico, se identifican también una serie de actuaciones urbanizadoras:

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

- AA-01. AVENIDA DE LOS REMEDIOS-CALLE DEL RETIRO.
- AA-02. INTERCAMBIADOR LA CUESTA.
- AA-03. CAÑADA ANCHA.
- AA-04. NAVEROS.

Actuaciones de Mejora Urbana (AMU), que se refieren a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Son las siguientes:

- AMU-01. CAÑADA ANCHA.
- AMU-02. SANTA LUCÍA.
- AMU-03. LA CRUZ.

B. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

Áreas de intervención Prioritaria establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer. El Plan General reconoce y asume las determinaciones urbanísticas establecidas para estos ámbitos en el vigente Plan de Protección y Reforma del Conjunto Histórico de Vejer, que se respeta en su integridad.

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

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF VPO
ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL	RESIDENCIAL	5.611	0,18	1.000	3,6	2	2		501	499	0
ARI-R-VE-02 MIRAMUNDO	RESIDENCIAL	20.151	0,4	8.060	28,8	70	12	45	7.254	806	3.990
ARI-R-VE-03 AVENIDA ANDALUCIA	RESIDENCIAL	3.411	1,30	4.434	94	33	1	13	4.275	159	1.283
ARI-TE-VE-01 CRUZ DE CONIL	TERCIARIO	14.320	0,19	2.729						2.729	
ARI-TE-VE-02 MIRAMUNDO	TERCIARIO	21.112	0,19	4.062						4.062	
ARI-TE-VE-03 MIRALLES	TERCIARIO	6.455	0,44	2.853						2.853	
ARI-TE-VE-04 DON QUIJOTE	TERCIARIO	8.199	0,48	3.928						3.928	
ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA	RESIDENCIAL	5.179	0,24	1.249	9,7	5	3	0	1.249		0
ARI-R-MU-01 EL COLEGIO	RESIDENCIAL	20.592	0,20	4.103	14,6	30	1		3.600	503	0
ARI-R-NA-01 NAVEROS	RESIDENCIAL	14.152	0,3	4.246	25	36		12	3.949	256	1.197
ARI-R-CA-01 LA CHARCA	RESIDENCIAL	23.170	0,3	6.951	25	58		20	6.409	542	1.923
TOTAL		142.352		43.615		234	19	90	27.278	16.337	8.393

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

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

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

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

NOMBRE	USO GLOBAL	SUP	I. EDIF	MAX EDIF	DENSIDAD	Nº VIV.	Nº Viv. Exist	Nº VPO	EDIF RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	EDIF CONSTRUIDA	EDIF VPO
ARG-MU-01 LA MUELA	RESIDENCIAL	383.262	0,1	44.075	10	365	247	0	41.292	2.783	32.682	0
ARG-LO-01 LA OLIVA	RESIDENCIAL	87.562	0,1	8.756	7	60	45	0	7.936	820	5.625	0
ARG-SL-01 EL MOLINO	RESIDENCIAL	24.875	0,13	3.225		24	15	0	3.225	0	1.875	0
TOTAL		495.699	0	56.056	17	449	307	0	52.453	3.603	40.182	0

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

5

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

- 5.1. LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
 - 5.1.1. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS.
 - 5.1.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO
- 5.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

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

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

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

5.1. LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

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

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

5.1.1. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS.

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

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

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

- **Nivel 1: Protección Integral.** Además del Conjunto Histórico (BIC), que se regula por su vigente Plan Especial, se corresponde con los inmuebles de Interés Territorial del POTLJ por estar incorporados al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. son los siguientes: **N1-01. Torre del Palmar.**
- **Nivel 2, de Protección Parcial.** Es el asignado a aquellas edificaciones con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado singular de los anteriormente calificados con el Nivel A, de Protección Integral, sin embargo, por sus características arquitectónicas y formales, deben ser objeto de una protección que asegure su mantenimiento y preservación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. Se proponen un total 16 inmuebles.
- **Nivel 3, de Protección Ambiental.**

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

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

B. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CATÁLOGO EXTERIOR

Se establecen tres niveles de protección para los yacimientos:

- **El Nivel de Protección Arqueológica Preferente (Y-PAP).** Es el nivel asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. En este nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, y así se reconoce en el POTLJ. Contamos con el siguiente: **Y-PAP-01. Tumbas Antropomorfas de Naveros (Los Banquetillos).**

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

5.1.2. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

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

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

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

5.2. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS AMBIENTALES.

De forma complementaria al eje de sostenibilidad que de manera general guía las propuestas de ordenación de este Nuevo Plan, y que se exponen en otros apartados de esta Memoria, se establece también en el documento una regulación específica de protección del medio urbano y natural que comprende la genérica del medio ambiente, la del suelo, la de los recursos hidrológicos, la del litoral, la de la vegetación y la fauna; culminando, con la protección de los recursos paisajísticos y la protección de los bienes demaniales.

Las normas que se incorporan en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

Las medidas más destacadas que se incorporan son las siguientes:

- DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE LOS TERRENOS INUNDABLES.
- DE PROTECCIÓN DEL LITORAL.
- DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE.
- DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN.

6

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

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

- 6.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- 6.2. DEL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.
- 6.3. LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.
- 6.4. LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 6.5. LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS.
- 6.6. LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

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

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

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

6.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

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

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

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

Las principales actuaciones planteadas son:

- AMPLIACIÓN DE LOS DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN GENERAL EN EL NÚCLEO PRINCIPAL. Se propone un nuevo depósito de distribución con capacidad de 4.500 m³, alimentado desde la tubería general del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana. Este nuevo depósito permite aumentar el volumen almacenado desde los 2.100 m³ actuales hasta los 6.700 m³, que representa 2,8 veces el consumo máximo del verano.
- NUEVAS TUBERIAS PRINCIPALES EN EL NÚCLEO DE VEJER. La nueva estructura de tuberías para dotación a los suelos de la propuesta consiste en un anillo de reparto de presión para el área Sur del Núcleo Principal.
- NUEVO DEPÓSITO EN LA MUELA. Mediante este nuevo depósito, de 1.000 m³, y su conexión con los depósitos de "El Santo", se consigue reservar el manantial del que actualmente se suministran La Muela y San Lucía para situaciones de emergencia, y así, también, rehabilitar su funcionalidad como atractivo singular ambiental y turístico.
- NUEVO RAMAL DE SUMINISTRO GENERAL A LA MUELA, SANTA LUCÍA, CAÑADA ANCHA, LA BARCA DE VEJER Y LA OLIVA.
- DOTACION A LOS SUELOS TURISTICOS MONTEENMEDIO-SICALC Y EXTENSIÓN A VARELO Y EL CAÑAL.

- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS.

B. EL SISTEMA DE EL PALMAR-LA PISTA.

Con suministro también desde el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, con referencia en los depósitos de Costa y Los Caños, con capacidad total de 12.350 m3.

Para El Palmar, la red propuesta consiste en una red mallada, que tiene origen en la tubería principal, estableciéndose un anillo de presión principal desde donde se derivan las tuberías secundarias que dan suministro a la totalidad de los suelos. Para los nuevos suelos productivos de la Pista (Sector SUS-IND-02. LA PISTA), la dotación de agua se realiza mediante una toma desde la tubería de la actual derivación a Vejer de la conducción del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana Conil-Barbate, colindante con la parcela, proponiéndose en su ámbito un nuevo depósito de almacenamiento, regulación y distribución con capacidad de 1.000 m3..

C. EL SISTEMA DE CANTARRANAS-NÁJARA, Y LOS NAVEROS.

Tanto para Cantarranas como para Nájara y Los Naveros, en una primera etapa, se propone mantener el actual suministro mediante aguas subterráneas provenientes de las captaciones existentes (un sondeo que suministra a Cantarranas y Nájara, y un manantial - "Charco Dulce"- y un sondeo para el suministro de Los Naveros), así como los depósitos existentes en estos tres núcleos: de 900 m3 (en Cantarranas), de 130 m3 (en Nájara, y conectado con el de Cantarranas), y de 400 m3 en Los Naveros. En una segunda etapa, y si llega a materializarse la propuesta incluida en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, de ejecución de una conducción general de suministro a Benalup-Casas Viejas y Vejer de la Frontera desde el Embalse de Barbate, se podrían sustituir los suministros de aguas subterráneas existente actualmente por los de esta conducción, manteniéndose la estructura actual de depósitos.

D. LOS PARRALEJOS Y LOS LIBREROS.

Los Parralejos mantendrían las condiciones de suministro actual, mediante captación de aguas subterráneas y depósito de almacenamiento de 60 m3. Para el abastecimiento a Los Libreros, del que actualmente carece, se propone una captación de aguas subterráneas en su entorno y un depósito de almacenamiento.

6.2. DEL SANEAMIENTO Y LA DEPURACIÓN.

Las actuaciones principales referidas al sistema de recogida y tratamiento de las aguas negras son las siguientes:

1. AMPLIACIÓN DE LA ACTUAL DEPURADORA DE VEJER. Para dar cobertura a los desarrollos propuestos en el Núcleo principal, y para incluir los vertidos de La Muela, Santa Lucía, La Barca de Vejer, Cañada Ancha, los nuevos suelos productivos de La Pista, los nuevos desarrollos turísticos de Monteneemdio-Sicalec, y La Oliva. Esta propuesta implica, además de la conversión de la actual Depuradora de Cañada Ancha en una Estación de Bombeo hacia la Depuradora de Vejer, las siguientes nuevas Estaciones de Bombeo de aguas residuales: EBAR LA BODEGA (en el la zona sur del Núcleo Principal), EBAR LA PISTA (en el Sector SUS-IND-02. LA PISTA), EBAR SICALEC (en el Sector SUS-TUR-02 MONTEENMEDIO), EBAR LA BARCA (en la Barca de Vejer), y EBAR SANTA LUCÍA (en Santa Lucía).
2. CONEXIÓN NUEVA DEPURADORA PROPUESTA EN SAN AMBROSIO (BARBATE). Se trata de una nueva Depuradora en tramitación, localizada junto al cauce del arroyo San Ambrosio, en término de Barbate. Tiene como finalidad solventar los vertidos de El Palmar y de los futuros desarrollos turístico-residenciales de Zahora y Los Caños de Meca (Barbate). Las instalaciones de la nueva Depuradora se han dimensionado en tres fases, construyendo las líneas de depuración en función de los ritmos de urbanización.
3. NUEVAS DEPURADORAS, EN TRAMITACION, DE CANTARRANAS Y EL VARELO-EL CAÑAL.
4. NUEVA DEPURADORA EN LOS NAVEROS.
5. DEPURACIÓN EN LOS HÁBITATS RURALES DISEMINADOS.
6. LA RED DE COLECTORES PRINCIPALES, tanto en el Núcleo Principal de Vejer como en El Palmar, La Muela, Santa Lucía, Cañada Ancha y La Barca de Vejer.
7. MONTEENMEDIO Y LA PISTA: NUEVAS ESTACIONES DE BOMBEO Y TUBERIAS DE IMPULSION A LA DEPURADORA DE VEJER.

Las actuaciones singulares de usos turísticos y productivos de Monteenmedio y La Pista enviarían sus vertidos a la Depuradora de Vejer mediante estaciones de bombeo y tuberías de impulsión.

6.3. LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

La propuesta de desarrollo urbanístico del PGOU lleva asociada la ampliación de potencia de energía eléctrica en la Comarca de La Janda, actualmente limitada al no disponer de potencia desde la red principal de transporte en Alta Tensión. Es decir, no solamente padece este problema Vejer, sino también Barbate, Conil, Tarifa y Benalup-Casas Viejas, y por ello resulta imprescindible la construcción de la SUBESTACIÓN DE LOS PARRALEJOS conectada desde la línea principal de 400 kV de Puerto Real a Alcalá de los Gazules, comprometida desde más de 10 años con Red Eléctrica Española (REE). El proyecto está aprobado, pero aun no ejecutado al no haber disponibilidad económica. Esta infraestructura condiciona por tanto la viabilidad funcional de la propuesta, ya que ENDESA no tiene capacidad de ampliación de potencia mientras tanto. Con independencia de la SUBESTACIÓN DE LOS PARRALEJOS, es necesario ampliar la capacidad de la SUBESTACIÓN DE SANTA LUCÍA, actualmente saturada en capacidad.

6.4. LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Además de que a estas instalaciones de alumbrado público les son de aplicación las normativas sectoriales vigentes, incluidas las disposiciones recogidas en el Decreto 357/2010, para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, se propone por El Plan que el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera realice un Programa Director para la mejora de estas instalaciones, estableciéndose los objetivos y las medidas.

6.5. LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y PUNTOS LIMPIOS.

Se propone mantener las instalaciones de la Estación de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos del Polígono Cañada Ancha. Y se propone, también, ampliar las instalaciones del Punto Limpio de "Las Quebradas de San Miguel" en la calle La Oliva, para reciclaje de materiales, enseres productos susceptibles de aprovechamiento en otros procesos industriales y escombros de obra. En todos los núcleos secundarios se propone gestionar el depósito de los productos susceptibles de reciclaje, recogiendo con frecuencia semanal o quincenal en lugares concertados con los vecinos. En los intercambiadores propuestos C-IB-IT-01. VEJER y C-IB-IT-02. SAN MIGUEL, así como en los aparcamientos de rotación y residentes previstos por el Nuevo Plan, se plantea reservar espacios destinados a

la concentración de recogida de residuos, a modo de puntos limpios de superficie reducida, y con las fracciones correspondientes a la recogida selectiva de envases, vidrio y papel.

6.6. LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

La disponibilidad de servicios de comunicaciones electrónicas de calidad es el criterio del PGOU para garantizar la calidad de las telecomunicaciones de red fija y móvil, (fundamentalmente esta última). Se reconoce el derecho de los operadores autorizados por la Administración competente en la materia la ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos establecidos por las disposiciones legales vigentes. Pero, y de conformidad, con las previsiones del artículo 32 de la Ley 9/2014, si la administración municipal considera que por razones de medio ambiente u de ordenación urbanística o del territorio, procede la imposición de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, puede instar del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones la iniciación del oportuno procedimiento. En cualquier caso, los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación; y en los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

7

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

La propuesta del Plan General en ámbitos en los que se desarrollen usos residenciales resulta lo siguiente:

En Suelo Urbano No Consolidado:

- En las ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, del total de edificabilidad residencial es de 27.237 m² de techo, y se destina a vivienda protegida un total de 8.393 m², lo que supone el 30,82 % del total de la edificabilidad residencial, que frente al teórico 30% de los 27.237 m²-2.196 m² ya construidos (7.512 m²) implica un SUPERÁVIT de (8.393 m² - 7.512 m²): 881 m².
- En las ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, y dado que son actuaciones que provienen del desarrollo del planeamiento que se revisa, no tienen establecida reserva alguna de vivienda protegida.
- En las ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL no se propone reserva alguna para este tipo de uso, entre otras razones debido a la imposibilidad de materializar operaciones unitarias que permitan el desarrollo de promociones de este tipo de viviendas al no poderse detectar vacíos en los que pueda insertarse este uso al contar los ámbito con un nivel elevado de consolidación de suelo.

Todo ello supone que en Suelo Urbano No Consolidado, se produzca un déficit de reserva de vivienda protegida con respecto al mínimo exigible de 3.884 m².

Hay que señalar no obstante, (y aunque se trate de viviendas vinculadas a una actuación propuesta en suelo urbano consolidado) que a este déficit habría que restar la edificabilidad que se deriva de la puesta en carga de las viviendas que se proponen junto al área de mejora AMU-03 La Cruz, y que vienen determinadas por las disposiciones contenidas en la Modificación puntual nº 7 de las Normas que si bien se encuentra aprobada definitivamente no ha sido aún desarrollada, quedando pendientes de ejecución un total de 30 viviendas. Esta cifra supondría unos 2.880 m² de superficie edificable destinada a vivienda protegida.

En Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Residencial.

Entre estos sectores cabe señalar que el SUO-T-RES-01 BUENAVISTA se corresponde con una actuación del desarrollo del planeamiento que se revisa, habiendo ya establecido una reserva de vivienda protegida (al incluir el planeamiento que se revisa la ordenación pormenorizada de las mismas) tal y como se pone de manifiesto en el documento de PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VEJER DE LA FRONTERA aprobado en Diciembre de 2009, y por otro lado también cabe señalar que el sector de uso global turístico SUS-TUR-02 se corresponde con una actuación prevista como área de oportunidad por el Plan de Ordenación del Territorio de la Janda, y que por tanto no resulta computable a efectos de reserva de vivienda protegida. Es por ello que para establecer el cumplimiento de dicha reserva sólo se han de considerar los sectores SUS-RES-01 LA BODEGA y SUS-RES-02 EL VALLE, los cuales arrojan un SUPERÁVIT en cuanto a la reserva de VPO de 13.199 m² (39.596 m²-26.397 m²).

En conclusión

Si se tiene en cuenta el mayor superávit del Suelo Urbanizable Sectorizado frente al déficit de la reserva que se produce en el Suelo Urbano No Consolidado, esto es 13.199 m² de superávit en Suelo Urbanizable Sectorizado frente a los 3.884 m² de déficit del Suelo Urbano No Consolidado, se estaría produciendo un **superávit para el conjunto de las actuaciones previstas en el Nuevo Plan de 9.315 m²**, dándose cumplimiento pues al mandato del establecimiento de reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sometidas a cualquier régimen de protección.

Además, teniendo en cuenta la actuación residencial pendiente de desarrollar en suelo urbano consolidado derivada del desarrollo de la Modificación Puntual nº 7 del PGOU de Vejer y que supone un total de 2.880 m² de techo destinado a vivienda protegida, el superávit planteado por el presente Plan para el modelo previsto en atención al uso residencial sería de 12.195 m² de techo con destino a vivienda protegida.

Si se tuviese en cuenta para la cuantificación de la edificabilidad residencial propuesta en el modelo la referida a las unidades residenciales incluidas en el desarrollo correspondiente al ámbito del SUS-TUR-01 Montanmedio (de uso global Turístico, y que incluye un total de 288 viviendas con una edificabilidad de 31.726) el balance seguiría siendo positivo, arrojando un superávit final 2.677 m² techo.

8

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

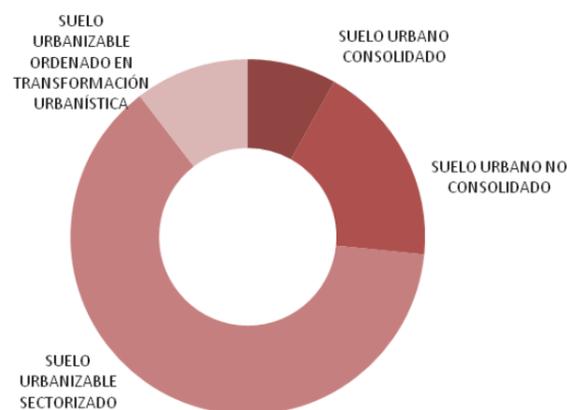
9

10

El importe total de las inversiones previstas en las distintas actuaciones planteadas en el presente Plan asciende a un total de 103.724.124 euros.

Esta cantidad referida en bloques de inversión atendiendo a la clase y categoría de suelo quedaría expresada de la siguiente manera:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	8.604.317
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	19.633.087
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	64.403.328
SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	11.083.392
TOTAL	103.724.124



Si se tienen en cuenta las inversiones realizadas con respecto a las infraestructuras necesarias para desarrollar las actuaciones previstas el montante total asciende a 80.712.950 de euros, que quedan distribuidas de la siguiente manera:

SISTEMA DE COMUNICACIONES Y MOVILIDAD	24.595.670
INFRAESTRUCTURAS CICLO DEL AGUA	24.047.000
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	26.000.000
ALUMBRADO PÚBLICO	60.000
SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	1.006.200
RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS	400.000
ACTUACIONES NATURALÍSTICAS	1.700.000
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	2.904.080
TOTAL	80.712.950

• **INVERSIÓN PÚBLICA /INVERSIÓN PRIVADA.**

Si se atiende a inversión pública/privada, y referido a las actuaciones previstas, la suma total prevista sería de 8.604.317 de euros de inversión pública, frente a 95.119.807 euros de inversión privada, lo que se traduce en un porcentaje del 8% de inversión pública frente al 92% de inversión privada. Esa misma distribución, pero referida a la inversión realizada en infraestructuras, supone un total de 62.598.698 de euros para la inversión pública y 18.114.252 de euros para la privada, esto es un 77,7 % frente a un 22,3 % respectivamente.

La inversión municipal asciende a un total de 2.270.754 euros, si se refiere a las actuaciones urbanísticas previstas, y de 10.252.213 de euros referido a infraestructuras. Esto se traduce en un 26 % y un 16% de la inversión pública prevista, respectivamente.

• **EMPLEO.**

Y por último, si queremos referir la inversión total prevista a la creación de empleo, prevista, y en base a la estimación comúnmente aceptada que cada 600.000 euros en el ámbito de la urbanización y construcción son capaces de generar un total de diez puestos de trabajo directos y seis indirectos, la inversión prevista en actuaciones de urbanización del Nuevo Plan supondría una generación de más de 1.729 de empleos directos y 1.037 indirectos.

9

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Con el Informe de Sostenibilidad Económica se trata de analizar el impacto de las actuaciones previstas en la hacienda de la Administración Municipal de la implantación y el mantenimiento de los servicios públicos necesarios una vez se hayan ejecutado las actuaciones previstas por el Plan General.

En definitiva, se trata de conocer el Balance Fiscal Municipal, ya que supone un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un Municipio.

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

En efecto, la Hacienda Municipal debe perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licencias de obras, etc) puedan aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión.

En definitiva, sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles para financiar el gasto corriente. Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la actuación de nueva urbanización son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; ello implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo, que el municipio es insostenible económicamente si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

El Balance Fiscal para el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, de acuerdo a las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística, resulta ser de un SUPERAVIT DE 1.355.690 EUROS.

10

DOCUMENTO VII: EPÍTOME

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

ANTECEDENTES.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VEJER DE LA FRONTERA.

DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y LOS USOS DEL SUELO.

LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES PRESENTES EN EL TERRITORIO.

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

LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

EL MARCO INVERSOR DEL MODELO Y LA GENERACIÓN DE EMPLEO.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL MODELO TERRITORIAL AUTONÓMICO.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

La Disposición Adicional Octava de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía requiere la integración del Plan General en el modelo territorial autonómico, que en nuestro caso tiene tres referentes fundamentales:

- **El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.** El Plan General adecua el crecimiento propuesto a las disposiciones del inciso primero del apartado 4.A de la Norma 45 del POTA relativo a las necesidades de viviendas; se ajusta al criterio general establecido para el crecimiento poblacional en el inciso segundo del citado apartado 4. A de la Norma 45; así como al criterio general relativo a la limitación del crecimiento superficial establecida en el inciso tercero del apartado 4.A de la Norma 45 del POTA. En ambos casos cumpliendo también con las prescripciones del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda en relación con los suelos considerados como Áreas de Oportunidad de Dinamización Turística.
- **El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.** El Nuevo Plan General, de acuerdo con lo establecido en este Plan de Protección, otorga a los suelos afectados por el mismo en a zona de El Palmar la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística. Ello implica proponer la protección del área más meridional del sector SUS-5 EL PALMAR, aislada y desvinculada del Suelo Urbano de El Palmar, con el objeto de que se considere conjuntamente con los suelos colindantes. Con esta protección, dice el PPCLA, se pretende evitar la intensificación de la ocupación urbanística del litoral, en un tramo especialmente regresivo y de alta fragilidad paisajística, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico general pueda identificar y ordenar los asentamientos urbanísticos existentes conforme a lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- **El Plan de Ordenación del Territorio de La Janda.** El Plan General asume las determinaciones vinculantes en lo referido a la ordenación y compatibilización de usos establecida en el plan subregional, especialmente en lo relativo al Suelo No

Urbanizable de Especial Protección, y las determinaciones relativas a las Áreas de Oportunidad de Dinamización Turística, y a la integración de las áreas suburbanizadas. Y asume los elementos territoriales de la infraestructura viaria, de la movilidad y del sistema de transportes propuesto, en consonancia y coordinación, también, con los planes de movilidad sostenible desarrollados en el ámbito con posterioridad a la aprobación de este plan subregional de La Janda: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Vejer de la Frontera y Plan de Movilidad Sostenible de la Costa Sur-Atlántica de Cádiz. Igualmente, el Plan General, coadyuva a la conformación de la red de espacios libres de interés comarcal dispuesto por el plan subregional, a la protección de los recursos territoriales, y a la prevención de riesgos.

