DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A PE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN EL SECTOR S7 EL PALMAR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

N.º Expediente: EAE/CA/001/25

0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo.

Es por ello que en la documentación pública de la tramitación se hará referencia a la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental entendiéndose el régimen transitorio establecido en en la disposición segunda de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y la tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía siendo el articulado del documento el anterior a la modificación de esta última.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto 6/2024, de 26 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determinan que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, salvo las competencias en materia de puertos que se asignan a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 1/16

Vivienda y las competencias relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos que se asignan a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Asimismo, corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las competencias en materia de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030, actualmente asignadas a la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa. Se mantienen en la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente las entidades actualmente adscritas a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, salvo la Agencia Pública de Puertos de Andalucía que se adscribe a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Por otro lado, advertimos de los plazos tanto de la entrega de la documentación tras la aprobación provisional como la vigencia una vez resuelta la declaración o el informe atendiendo a que:

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su artículo 22.d) marca:

> “Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.”

En ese sentido, se indica a los promotores en el sentido de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

En otro sentido, tenemos que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

A tenor de lo establecido en el artículo 5.2.d) de la Ley de Evaluación Ambiental, podemos definir la Declaración Ambiental Estratégica como el “informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 2/16

que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa". Culmina así el procedimiento de evaluación ambiental, que pretende introducir la variable ambiental en el procedimiento de toma de decisiones desde un enfoque preventivo y participativo.

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar a la Declaración Ambiental Estratégica de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

Respecto de los instrumentos de planeamiento suspendidos parcialmente o totalmente por deficiencias sustanciales a subsanar, el transcurso del plazo de dos años, prorrogable otros dos, desde su publicación sin la aprobación del plan, obliga a reiniciar el procedimiento ante la administración ambiental.

No es posible modificar la declaración ambiental estratégica de un plan suspendido parcial o totalmente, toda vez que la redacción del artículo 38.9 de la Ley GICA exige la previa concurrencia de un plan o programa aprobado.

1. ANTECEDENTES.

En fecha de 28/01/25 tuvo entrada en esta Delegación Territorial de Cádiz, solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario de la PE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN EL SECTOR S7 EL PALMAR en el término municipal de VEJER DE LA FRONTERA, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de VEJER DE LA FRONTERA, conforme a lo establecido en la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encontraba sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 30/01/25 se emite Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de VEJER DE LA FRONTERA, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se procede a elaborar el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial , pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 3/16

2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

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

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

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

Por ello, se proponen las redes de abastecimiento, media y baja tensión y alumbrado público, así como la mejora de la infraestructura viaria para su correcta integración visual y paisajística. Los terrenos comprendidos en el presente documento comprenden el denominado como Sector 7 del “Estudio Previo para el análisis de la aplicación del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, en relación al ámbito de El Palmar (Vejer de la Frontera)”.

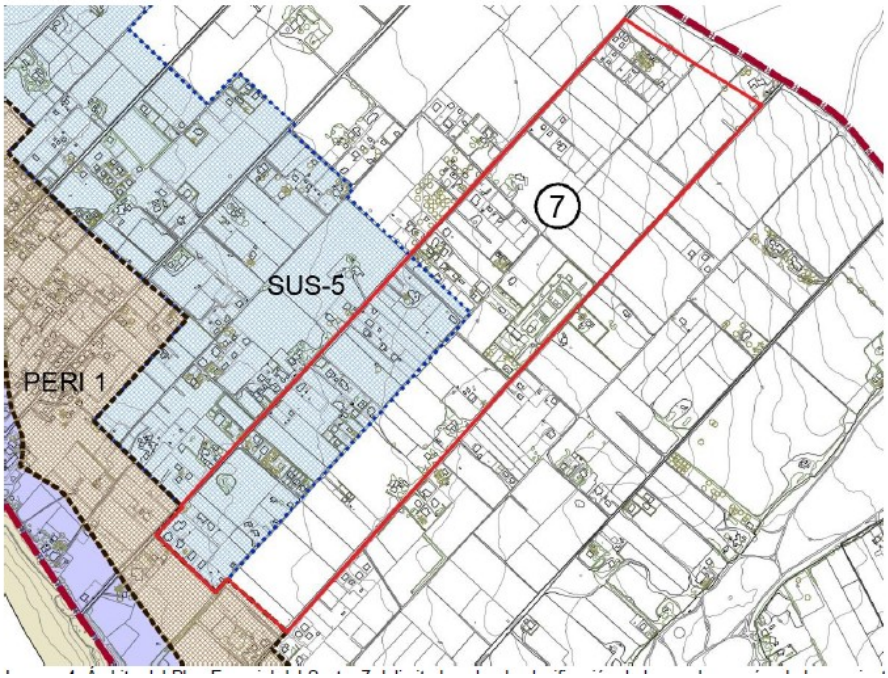
El Plan Especial se desarrolla sobre terrenos situados en el núcleo de El Palmar de Vejer de la Frontera.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 4/16



Ámbito del plan

3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las siguientes:

ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS	Fecha consulta	Fecha respuesta
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio	31/01/25	06/03/25
D.T. Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural. Servicio de DPH y Calidad de Aguas	31/01/25	17/02/25
ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	31/01/25	-
AGADEN	31/01/25	-

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 5/16

A los efectos previstos en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Documento de Alcance se pondrá a disposición del público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

4. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B 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 y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

a) Ámbito de actuación del planeamiento.
b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
e) Descripción de las distintas alternativas consideradas.

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

a) Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
c) Descripción de los usos actuales del suelo.
d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

a) Examen y valoración de las alternativas estudiadas, justificación de la alternativa elegida.
b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, presentado especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidad de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4.4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento.

a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 6/16

b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:
a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental realizada.
b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

5. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, la Delegación Territorial informa lo siguiente:

5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con carácter previo a la formulación del mismo, así, de acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se identificará, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación del plan.

Es por ello, que de acuerdo con el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la descripción de las determinaciones del planeamiento que contenga el Estudio Ambiental Estratégico, se desarrollará convenientemente la descripción de las distintas alternativas consideradas, y en la identificación y valoración de impactos, el examen y valoración de las alternativas estudiadas, así como la justificación de la alternativa elegida.

En este sentido, deberá incluir de manera esquemática una descripción de las distintas opciones o alternativas tenidas en cuenta, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas. Esto se hará mediante el análisis de las ventajas e inconvenientes de las zonas de expansión o crecimiento urbanístico posible del municipio, y en particular las que se refieren a los usos globales vinculantes propuestos, la localización de los distintos sistemas generales u otras decisiones estratégicas.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 7/16

5.2. Contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 9 del Decreto 50/2025, se solicita desde esta Delegación evaluación por parte de la Unidad Móvil de Medida de la Contaminación Acústica, la presente Revisión del Planeamiento General conlleva la necesidad de revisar la zonificación acústica en su ámbito territorial, ya que supone modificaciones en los usos del suelo.

Conforme al artículo 42, la Revisión del Plan General deberá incluir entre la documentación comprensiva del Estudio Ambiental Estratégico un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento. El contenido mínimo del Estudio Acústico para los instrumentos de planeamiento urbanístico, será el establecido en la instrucción técnica 3, apartado 4.1. Dicho estudio acústico comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbre acústica que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

En lo que respecta al "análisis de la situación existente" el Estudio Acústico se puede realizar mediante mera descripción del territorio y sus condiciones acústicas, aportando si existiesen estudios acústicos de la zona o simplemente mediante una serie de mediciones acústicas "in situ" que permitan evaluar la realidad acústica actual de dicha área. El "estudio predictivo" será realizado mediante los métodos de cálculo definidos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005.

Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cual será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruidos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

La Innovación del Plan General adoptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación lumínica en Andalucía.

Éste establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 8/16

5.4. Contaminación del suelo.

Conforme el art 55 del Decreto 18/2015 que aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, si el instrumento de planeamiento contempla cambios de uso en terrenos en los que se desarrollen o se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, el ayuntamiento requerirá los propietarios de los terrenos un informe histórico de situación, con el contenido previsto en el Anexo II de dicho Decreto, advirtiendo expícitamente de las consecuencias del incumplimiento de dicha obligación según lo establecido en los artículos 143,144 y 145 de la Ley 7/2007, sobre disciplina ambiental en materia de calidad ambiental del suelo.

Las actividades potencialmente contaminantes del suelo vienen recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

5.5. Adecuación paisajísta.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

5.6. Cambio Climático.

A efectos de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el presente instrumento de planeamiento urbanístico tiene la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático. De acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 8/2018, para los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones anteriores debe llevarse a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental, razón por la que se emiten las consideraciones siguientes.

Deberá incluirse, en el estudio ambiental estratégico, un análisis de la incidencia de la innovación propuesta en el cambio climático, debiéndose abordar los aspectos contenidos en el artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que deberá citarse expresamente. Para el tratamiento del contenido del epígrafe b) del citado precepto legal, es fundamental que las medidas se expongan de manera pormenorizada y específica.

Se detallarán las medidas concretas que el instrumento de ordenación establecerá, así como el método mediante el que las hará ejecutivas, esto es, la forma en que se condicionará a los proyectos de urbanización y de obras para obligar a que se implementen estas medidas que reduzcan la emisión de gases de efecto invernadero. No se dejará al albur de la dirección de las obras o de los promotores la decisión a posteriori de qué medidas concretas y específicas implementar, sino que dicha elección habrá de acometerse en el marco del presente procedimiento de evaluación ambiental estratégica en aras a que pueda analizarse y evaluarse su oportunidad y su adecuación a los objetivos ambientales que se pretende en el ordenamiento jurídico vigente.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 9/16

De igual manera, el apartado c) del ya citado artículo 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, precisa, para una adecuada justificación de la coherencia de la innovación con el plan andaluz de acción por el clima – aprobado mediante el decreto 234/2021, de 13 de octubre, publicado en el BOJA extraordinario número 87 del sábado 23 de octubre de 2021 – que se tenga en cuenta que éste plantea, como uno de sus pilares básicos, el programa de mitigación, el cual se fundamenta, por una parte en la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero, y por otra, en el incremento de la capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero de Andalucía.

La reducción en la emisión de gases de efecto invernadero deberá quedar justificada suficientemente en el desarrollo de la batería de medidas a que se aludía en el párrafo anterior, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 19.2 b) de la ley 8/2018, de 8 de octubre. Sin embargo, no puede dejarse sin abordar el objetivo de incrementar la capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero del ámbito que, como mínimo, garantice la neutralización del incremento del carbono atmosférico que se emitirá en el desarrollo y funcionamiento de las actuaciones a que habilite la innovación.
El estudio ambiental estratégico deberá pronunciarse, pues, acerca de esto, para lo que habrá de proponer un programa de incremento de la biomasa gracias a la forestación de determinadas superficies que se estimen idóneas a tal efecto. Deberá precisarse el número y densidades de árboles y arbustos a plantar, qué taxones se emplearán – habrán de ser especies y variedades autóctonas y locales –, qué superficies se reforestarán, y mediante qué metodología se llevará a la práctica. Se explicitará, asimismo, quién o quiénes quedarán obligados a acometer tales tareas de reforestación. De igual manera, deberá incluirse entre las medidas de seguimiento los riegos a los pies arbóreos durante al menos los dos primeros veranos, así como la reposición de aquellos ejemplares que se sequen en el plazo temporal en que las actuaciones permanezcan en funcionamiento.

En cualquier caso, el estudio ambiental estratégico y el instrumento de ordenación habrán de establecer la obligatoriedad en la implementación tanto de la batería de medidas para lograr la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero como en el incremento de capacidad de sumidero, así como los procedimientos mediante los que el titular de la actuación cuyo desarrollo habilite el instrumento de planeamiento urbanístico deba justificar su correcta ejecución.

Deberá, pues, motivarse debidamente que las nuevas infraestructuras y las emisiones de gases que lleven aparejadas, tanto en las obras de construcción, como durante la fase de funcionamiento, se compensen hasta el punto de que no sólo no se merme la capacidad de sumidero del ámbito, sino de que se incremente la misma hasta hacerla capaz de fijar las emisiones de carbono que se deriven de las nuevas infraestructuras y actividades que pretenden implantarse, así como al incremento de tráfico rodado que pudieren conllevar.

Deberá manifestarse la relación que debe haber entre el Plan Andaluz de Acción por el Clima (en adelante PAAC) , los Planes Municipales contra el Cambio Climático (en adelante PMCC) y el desarrollo del presente epígrafe dentro del Estudio Ambiental Estratégico del plan.

El Plan Municipal contra el Cambio Climático es el instrumento general de planificación local para mitigar los efectos negativos sobre el clima que los ayuntamientos debían tener antes del 13 de octubre de 2022, un año posterior a la aprobación del Plan Andaluz de Acción por el Clima como se establece en la Disposición adicional segundan de Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 10/16

Para ello la Dirección General de Cambio Climático ha desarrollado una serie de herramientas y documentos que permiten tanto calcular la huella de carbono como desarrollar los PMCC. La referencia al PAAC y al PMCC permitirá en gran medida justificar el desarrollo del presente epígrafe.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

Igualmente, deberá incluir los posibles efectos significativos del planeamiento en el medio ambiente correspondiente a los factores climáticos, esto es, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la intervención entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Por último, las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la Revisión, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

5.7. Economía Circular.

El artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía establece la Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación.

1. Las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico.

2. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

La ley modifica a la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental indicando que debe contemplarse desde la documentación inicial para iniciar el trámite del plan.

Entendiendo que la disposición adicional quinta de la Ley 3/2023 establece “las entidades locales, en ejercicio de sus competencias, que tengan o presten servicio a una población superior a cinco mil habitantes, deberán disponer de un plan local de economía circular aprobado en base a su artículo 9. En el caso de población igual o inferior a cinco mil habitantes, dicho plazo máximo será de cuatro años” entretanto el plazo de regularización expira, el presente instrumento deberá contemplar medidas

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 11/16

coherentes con dicho artículo.

5.8. Salud.

De acuerdo con la normativa en vigor, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el presente Instrumento de Planeamiento podría estar sometido a Evaluación de Impacto en Salud, por lo que deberán dirigirse a la Consejería competente en materia de salud, a los efectos de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que deba realizarse la valoración del impacto en la salud, si fuera el caso.

5.9. Protección Patrimonio Histórico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones que pueda realizar mediante emisión de informe el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz.

5.10. Aguas

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de fecha 31/01/25, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. A continuación se extraen las principales consideraciones, debiéndose atender a su contenido completo:

En relación con las masas de aguas subterráneas, el Plan Especial determinará a qué masa de agua subterránea pudiera afectar conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Atlánticas Andaluzas vigente. Debiendo incorporar un plano de información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas. Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Se recuerda la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subte rráneas. También deberá incorporarse en dicho plano los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el Plan propuesto. Incluyendo en el texto las garantías suficientes para la no afección a los recursos hídricos de dichas zonas, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles a los acuíferos o cuya recuperación sea gravosa ec n mica o temporalmente.

Es necesario cumplir en relación con la disponibilidad de recursos hídricos del término municipal de Vejer de la Frontera lo expuesto a continuación:

• Se debe disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender la demanda urbana del municipio.

• Si el ayuntamiento no dispone de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas debe regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.

• La solicitud de informe en materia de aguas del Ayuntamiento, regulada en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En el caso que se de la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe en materia de Aguas la solicitud de concesión.

• Si se prevén incrementos de la demanda de agua para cualquier uso deberá incluirse la siguiente

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 12/16

información:

1. Consumos anuales de agua bruta previstos para atender las nuevas demandas, expresados en m3/año.

2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m3/año.

3. Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.

4. Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas.

• Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente. recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

• El plan deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua. En este sentido, sería recomendable que se establezcan medidas que racionalicen usos complementarios al habitacional que pueden suponer un incremento significativo del consumo del recurso (jardines, praderas de césped, piscinas, etc)

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad. También se deberá aportar certificado de la Entidad supramunicipal garantizando el abastecimiento en alta del ámbito de crecimiento

2. Se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la demanda bruta estableciendo medidas específicas para reducir las dotaciones y consumos generados.

3. Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

4. En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas que forman el ámbito de desarrollo, se d berán aportar los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto, una planificación de su futura eliminación y la prohibición expresa de captación de recursos subterr neos por incumplir la normativa vigente y poder provocar impactos sobre la hidrología subterránea.

Dado que el Plan Especial contempla una futura conexión a red municipal de abastecimiento, el plan deberá identificar cada pozo existente en el ámbito. Sólo podrán permanecer operativos los pozos que acrediten encontrarse en situación legal. En caso de no poder acreditar lo anterior, deberá clausurarse el pozo mientras se tramitar la correspondiente autorización o concesión. En caso de no tramitarse o ser denegada se procederá a su sellado conforme a la normativa vigente.

Se recuerda que cada aprovechamiento de aguas va asociado a un uso ya sea doméstico, riego, ganadero… por lo que si la autorización o inscripción no contempla el uso al que se destina cada edificación objeto del Plan Especial, deberá solicitarse modificación de la misma. Igualmente dado que no pueden existir dos fuentes de abastecimiento para un mismo uso, ya que la opción elegida para el abastecimiento es conexión a red municipal, deberá renunciar al aprovechamiento que implique uso doméstico.

A continuación, se sintetizan las consideraciones en relación con el abastecimiento necesarias para

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 13/16

el desarrollo del plan especial y que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente a la aprobación inicial:

- Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.

- La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos el plan incorporará soluciones destinadas a fomentar los objetivos señalados.

- La documentación, en función de su escala, incorporará planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

- No deben realizarse las conexiones directas a la red de abastecimiento en alta gestionada por el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, por tanto se debe proponer la conexión a la red de abastecimiento en baja del sector.

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Las infraestructuras necesarias para el plan deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración.

6. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el presente Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en los artículos 38 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.*g)* en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública; y de las consultas previstas **será de 15 meses** desde la notificación al promotor del

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 14/16

presente documento de alcance (de acuerdo con el artículo 38.4.).

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.*k)* de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho expediente **se remitirá a esta Delegación Territorial, y deberá contener** (de acuerdo con el artículo 38.5 :

- **Estudio Ambiental Estratégico**.
- **Documento de planeamiento**.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

De acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

****

De acuerdo con todo lo expuesto y conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta delegación territorial procede a emitir el Documento de Alcance sobre la PE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN EL SECTOR S7 EL PALMAR formulada por el Ayuntamiento de VEJER DE LA FRONTERA.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente .

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 15/16

Junta de Andalucía

ANEXO I

- Servicio de Urbanismo. D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	02/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm38CQZHM3ZJCF4U7F29SJBSG7Z	PÁG. 16/16

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO AL DOCUMENTO BORRADOR PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE "EL PALMAR" EN VEJER DE LA FRONTERA.

Con fecha 4 de febrero de 2025, tiene entrada en el Registro General de esta Delegación escrito remitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente por el que se solicita informe/consulta sobre la posible incidencia en materia de urbanismo del *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupación de edificaciones irregulares del sector 7 de "El Palmar"*, al haberse recibido solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. A tal fin se remite copia de los documentos técnicos.

1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe, de carácter preceptivo, se emite de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA).

2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

El municipio de Vejer cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente con fecha de 30 de junio de 2000. Dicho planeamiento se encuentra adaptado parcialmente a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha de 30 de diciembre de 2009.

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático
11071 – Cádiz

T: 956006300
dt.cadiz.cfatv@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	06/03/2025
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBYBV8P8V6ZF6DZD63AM9GND82	PÁG. 1/3

3.- DOCUMENTO TÉCNICO

El borrador de Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial para la emisión del presente informe ha sido redactado, a iniciativa del Ayuntamiento, por el arquitecto Fernando Vázquez Marín.

4.- CONSIDERACIONES

- El ámbito de suelo afectado por el Plan Especial en estudio engloba suelos con dos clasificaciones: por un lado tenemos suelos clasificados como no urbanizable de carácter natural o rural, y por otro suelos clasificados como urbanizable sectorizado (SUS-5).

- El objeto de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares viene fijado en el artículo 175 de la LISTA. Remitiendo el contenido del mismo al posterior desarrollo reglamentario de la Ley.

- El Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), en su artículo 411 y siguientes, amplía lo establecido en la ley, en lo que a las determinaciones que deberá contener el Plan Especial.

El objetivo del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial es identificar y delimitar la agrupación de edificaciones irregulares, establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística, y garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad. Para ello se podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, así como telecomunicaciones.

El contenido del Plan Especial debe incluir:

- La justificación del ámbito, que debe ser el estrictamente necesario para implantar las infraestructuras comunes de servicios básicos y las medidas de mejora de la calidad ambiental e integración territorial y paisajística.
- Recoger la clase y categoría del suelo, conforme a los instrumentos urbanísticos y territoriales vigentes.
- Identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, indicando sus características básicas y situación jurídica.
- La estructura de la propiedad del suelo.
- Infraestructuras viarias y servicios existentes.
- Análisis de los riesgos a los que puedan estar sometidos los terrenos.
- Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	06/03/2025	
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmBYBV8P8V6ZF6DZD63AM9GND82	PÁG. 2/3	

- Estudio paisajístico y medidas a adoptar para minimizar su impacto.
- Estudio de viabilidad económica y plazos de ejecución de las medidas propuestas.

Mediante estos contenidos, las determinaciones concretas del Plan Especial deben comprender:

- Delimitación del ámbito.
- Medidas correctoras para el saneamiento, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad y se evite la contaminación de los terrenos y de las aguas subterráneas.
- Actuaciones para reducir los impactos sobre el paisaje o el patrimonio histórico
- Actuaciones para evitar los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas (inundaciones, erosión...)
- Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
- Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación.
- Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizables en las edificaciones irregulares.
- Plazos y programación temporal para la ejecución de las medidas y obras contempladas en el Plan Especial.

5.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el borrador del *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupación de edificaciones irregulares del sector 7 de "El Palmar"* deberá tener en cuenta las consideraciones expuestas en el apartado anterior, de cara a los contenidos del documento que se someta a aprobación inicial. Sin perjuicio del análisis más exhaustivo de sus determinaciones, que se llevará a cabo en el momento de la emisión del preceptivo informe estipulado en el art. 75.2.b) de la LISTA.

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

VºBº JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO	JEFE DE LA SECCIÓN GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANES. ARQUITECTO
Fdo: M.ª Teresa Ortega Álvarez-Ossorio	Fdo: Gabino San Emeterio Pérez

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	06/03/2025
	MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBYBV8P8V6ZF6DZD63AM9GND82	PÁG. 3/3

INFORME EN MATERIA DE AGUAS EN EL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES DEL SECTOR 7 DE EL PALMAR, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ (CA11039-E-25.007).

ANTECEDENTES:

PRIMERO: El planeamiento vigente que afecta al presente documento está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera, aprobado definitivamente el 30 de junio de 2000, Adaptadas Parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación 30 de diciembre de 2009

SEGUNDO: Es de aplicación el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía de 24 de septiembre, el TÍTULO VIII, “Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares” y concretamente su artículo 411 en el que se establece la normativa para los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial.

TERCERO: Con fecha 14 de febrero de 2025, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, petición de informe desde el Servicio de Protección Ambiental, en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del “Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares del Sector 7 de El Palmar, en el término municipal de Vejer de la Frontera (EAE/CA/001/25).

LOCALIZACIÓN:

Las determinaciones que plantea para el núcleo de El Palmar son las siguientes:

- Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1): Formado por los únicos suelos urbanos clasificados como no consolidados presentes en El Palmar.

- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): Dos piezas que abarcan la zona norte y central de El Palmar, están en condición de suelos urbanizables sectorizados, esto es, Malcucaña (SUS-6) y el SUS-5.

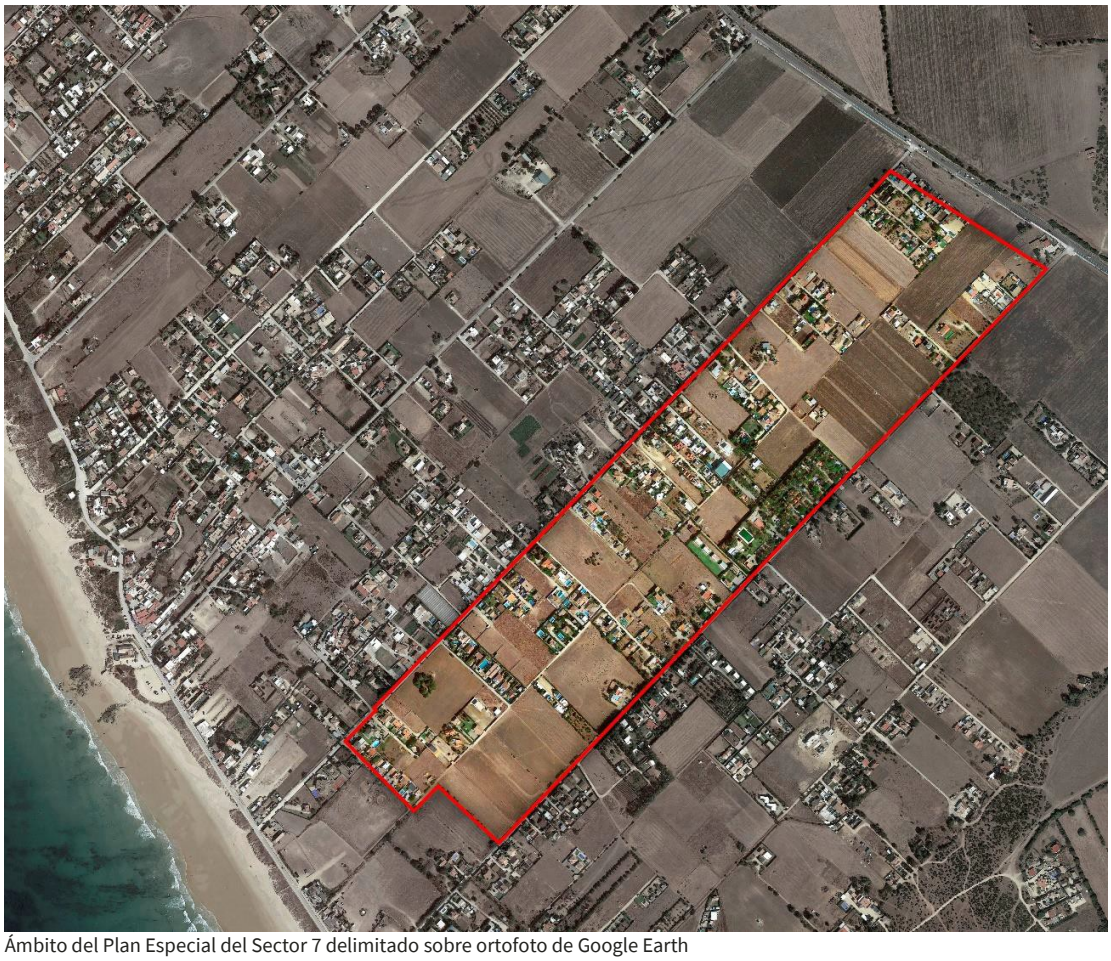
- Suelo No Urbanizable: es la clasificación más abundante en el ámbito, aunando varias categorías de este tipo de suelo en él, siendo la que mayor ocupa la del Régimen General, es decir, se clasifica el suelo como No Urbanizable Común por legislación urbanística, no por afecciones sectoriales o territoriales.

Un Estudio Previo propone 16 Planes Especiales que atienden a las características concretas del ámbito, según sus cuestiones sociales, ambientales, sectoriales, económicas y edificatorias. La propuesta de delimitar dieciséis Planes Especiales en el ámbito de El Palmar se justifica por la compleja situación física que presenta dicho núcleo, dado que se superponen afecciones territoriales y sectoriales, la configuración parcelaria que se estructura en forma de padrones perpendiculares a la costa, cuestiones socioeconómicas que están presentes y deben de tenerse en cuenta a la hora de delimitar Planes Especiales que pueden ser viables, así como parcelas por las que no han transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En la siguiente imagen se exponen la delimitación de dichos Planes Especiales propuestos:



El Plan Especial 7 se desarrolla sobre terrenos situados en la zona central del núcleo de El Palmar de Vejer de la Frontera.

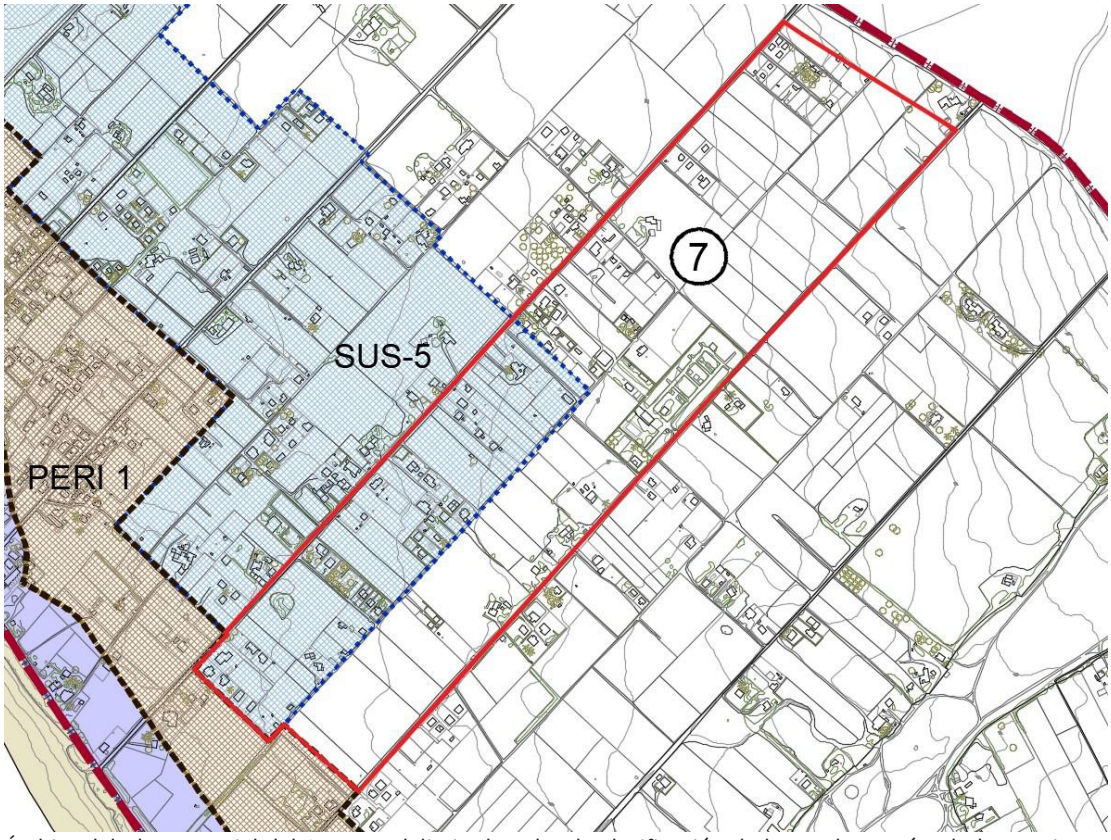


Ámbito del Plan Especial del Sector 7 delimitado sobre ortofoto de Google Earth

Una vez analizada la ordenación general propuesta para El Palmar, ajustándonos al ámbito del presente Plan Especial, en este hay suelos que forman parte del SUS-5 y otros que están clasificados como Suelo No Urbanizable Común.

El Plan Especial 7 de adecuación ambiental y territorial no incorpora terrenos que tengan aprobada ordenación pormenorizada.

Tras el estudio topográfico del sector, se contabilizan 210 edificaciones residenciales. La superficie que abarca el plan especial asciende a 373.630,73 m².



Ámbito del Plan Especial del Sector 7 delimitado sobre la clasificación de los suelos según el planeamiento general vigente de Vejer de la Frontera, donde se observa en celeste Los Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS-5) y Urbanos No consolidados (PERI 1) en color pardo.

OBJETO:

La mayoría de las edificaciones que se encuentran en el ámbito poseen un nivel de conservación y construcción básico, destinadas principalmente al uso residencial de segundas viviendas, o para uso turístico. Puesto que se han construido sin licencia urbanística y por ello sin el seguimiento técnico y jurídico que garantiza la tramitación ordinaria para construcciones de este tipo, carecen en su mayoría de las idóneas condiciones técnicas, de salubridad y habitabilidad, aumentándose con la imposibilidad de tener servicios urbanos a los que conectarse.

Al no haber infraestructuras urbanas, esto conlleva a acceder a dichos servicios básicos de forma autónoma, con gran impacto para el medio, puesto que por ejemplo las aguas residuales se evacuan a fosas sépticas, que carecen del debido seguimiento y limpieza al no estar reconocidas dichas edificaciones, o a extraer el agua de acuíferos mediante la multitud de pozos que se encuentran el ámbito, como se observa en el estudio topográfico realizado, siendo no potable para su consumo doméstico.

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

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

El objetivo principal de la presente documentación es la mejora sobre las infraestructuras existentes, red eléctrica y viarios, y la propuesta de nuevos suministros de servicios urbanos como la red de abastecimiento o el control debidamente regulado de la evacuación autónoma de aguas residuales de cada vivienda mediante fosas sépticas correctamente instaladas y mantenidas por empresas homologadas al efecto.

Para la pavimentación de las vías existentes se opta por un sistema de hormigón "verde" con malla incorporada. Estos adoquines se colocan separados entre sí dejando las juntas abiertas para facilitar su permeabilidad.

Asimismo, aunque los servicios urbanos planteados en el presente Plan se ajustan al ámbito marcado en él, será con el desarrollo de los restantes sectores marcados en el Estudio Previo cuando el núcleo de El Palmar adquiera a todos los efectos las condiciones necesarias para garantizar su adecuación ambiental y la consolidación de las infraestructuras urbanas, conectadas a las ya existentes, algunas interiores pero mayoritariamente situadas bordeando el núcleo, como ya se abordó su análisis en el referido Estudio Previo realizado."

"B.1.2. Valoración y justificación de la alternativa seleccionada

En base a todo lo expuesto y a las necesidades que plantea el ámbito, se selecciona la alternativa más razonable, técnica y ambientalmente, viable:
- Alternativa 0: No actuación, dejar el ámbito en su estado actual y no impulsar el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares. DESCARTADA
- Alternativa 1: Tramitar y aprobar el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares para dotar al ámbito de las infraestructuras básicas e impulsar las mejoras de las existentes.

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

INFORME:

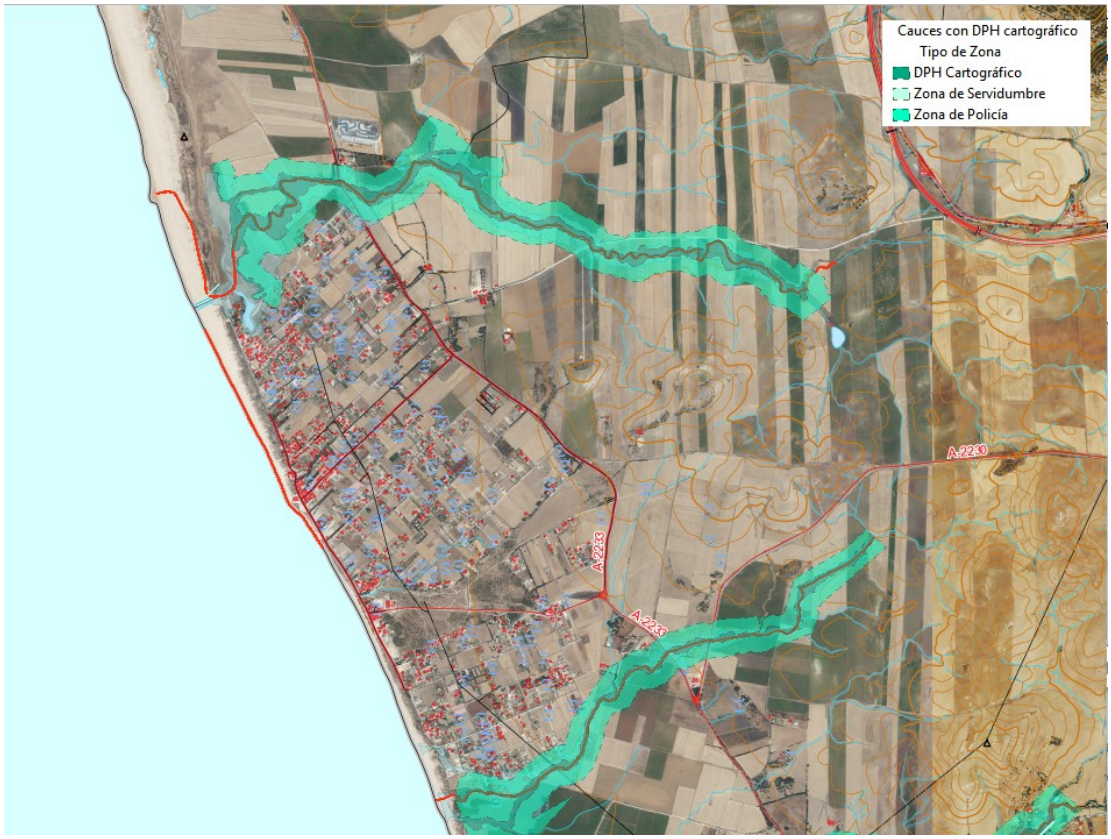
Se valoran los documentos aportados: Plan Especial S7 y Documento Inicial Estratégico.

Junta de Andalucía

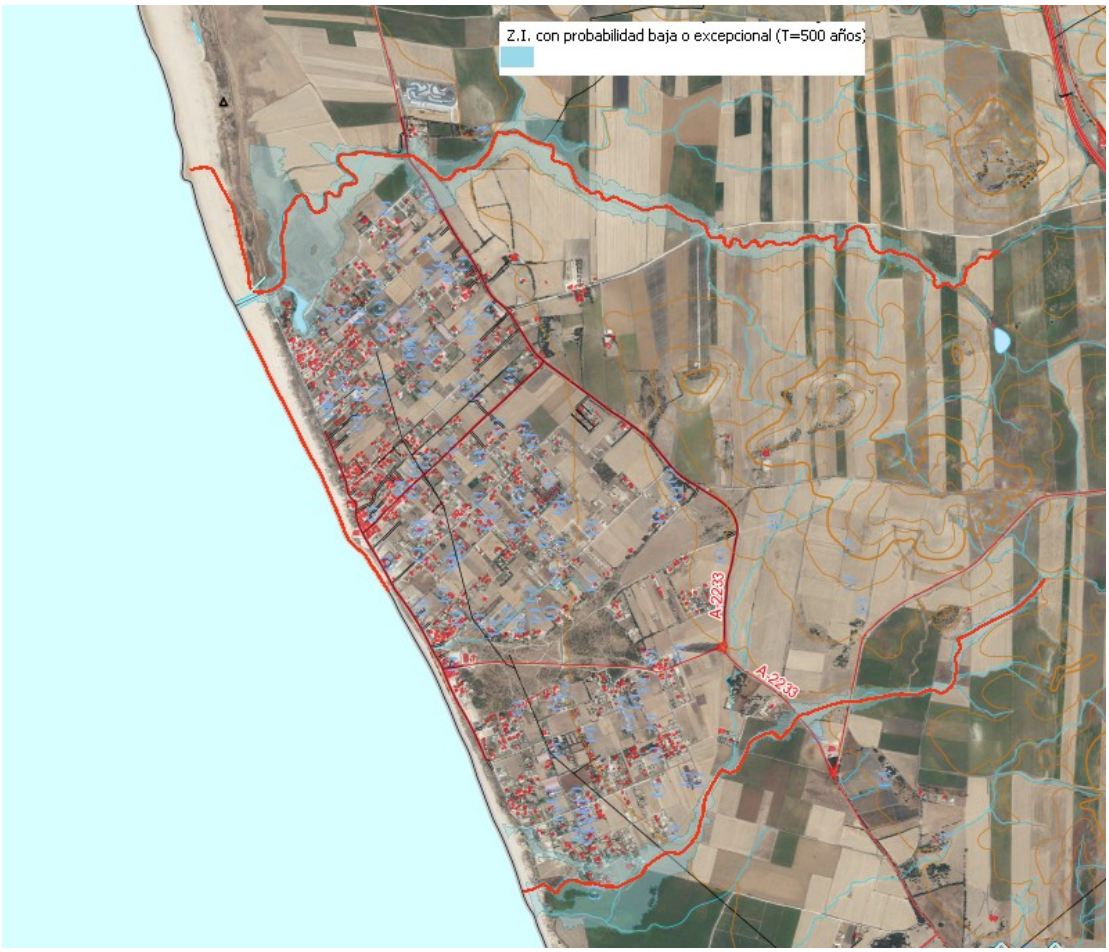
1.- AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

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

Como puede observarse en las siguientes imágenes el sector 7 no presenta afección a Dominio Público Hidráulico ni a sus zonas de protección, tampoco se localiza en zona inundable.



Información disponible en el Sistema Cartográfico Nacional de Zonas Inundables (SCNZI) que se puede consultar en el siguiente enlace: https://sig.mapama.gob.es/snczi/



Información disponible en el Sistema Cartográfico Nacional de Zonas Inundables (SCNZI) que se puede consultar en el siguiente enlace: https://sig.mapama.gob.es/snczi/

Aguas subterráneas:

En relación con las masas de aguas subterráneas, el Plan Especial determinará a qué masa de agua subterránea pudiera afectar conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Atlanticas Andaluzas vigente. Debiendo incorporar un plano de información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas. Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Se recuerda la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

También deberá incorporarse en dicho plano los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección, que pudieran verse afectadas por el Plan propuesto. Incluyendo en el texto las garantías suficientes para la no afección a los recursos hídricos de dichas zonas, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles a los acuíferos o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Respecto a lo anterior se informa lo siguiente:

- Según el Plan Hidrológico de la Demarcación el núcleo de El Palmar afectaría a las siguientes masas de agua:

  - Masa de agua subterránea catalogada en el Plan Hidrológico de la Demarcación como ES063MSBT000620130 BARBATE:

    - La masa de agua se divide en tres acuíferos. La actuación se localiza sobre el acuífero detrítico costero de El Palmar. La masa de agua se encuentra en mal estado, con mal estado químico debido a contaminación por nutrientes (fuente difusa – agraria).
    - No está en zona sensible.
    - Está dentro de Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos ES61_Zona4 Vejer-Barbate.
    - En cuanto a la vulnerabilidad intrínseca de la masa de agua subterránea sobre la que se ubica el uso, al tratarse de un acuífero detrítico se aplica el método DRASTIC y resulta que el uso se desarrolla en zona catalogada de vulnerabilidad intrínseca moderada-alta.
    - No afecta a captaciones para agua potable según el PH.
    - No afecta a otras zonas protegidas.
    - No afecta a comunidades de regantes.

  - No afecta a masas de agua superficial.

Respecto a las aguas subterráneas que puedan verse afectadas en su cantidad y calidad por las actividades previstas (vertidos o captaciones), si fuera el caso se deberá incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, prohibiendo aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Debe incluirse en la documentación como medida específica la prohibición de la ejecución de pozos de agua en el ámbito debiendo legalizarse los existentes o clausurarse y se sellarán todas las fosas sépticas no conformes a la legislación actual existentes para evitar la sobre explotación de dichos acuíferos y contaminación de estos. Se integrará el desarrollo de un sistema de evacuación de agua pluviales.

Por tanto deberán evaluarse los posibles efectos del desarrollo del Plan sobre las aguas superficiales y subterráneas, y determinar las medidas de protección frente a la contaminación y la extracción ilegal, que garantice la no ocurrencia de estos impactos sobre las aguas subterráneas.

2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

Los recursos hídricos que abastecen al municipio de Vejer de la Frontera proceden de la Zona de Abastecimiento gestionada por el Consorcio Zona Gaditana, recursos regulados procedentes de los Embalses de Guadalcacín y Los Hurones. Por tanto, la compatibilidad de las nuevas necesidades de agua con los recursos existentes supera las competencias municipales. Toda demanda que se genere en el Plan y cualquier suficiencia de recursos hídricos que se aporte por la empresa responsable de la gestión del ciclo del agua de Vejer de la Frontera debe analizarse en el seno de la Demarcación Hidrográfica y adecuarse al Plan Hidrológico correspondiente en vigor. Debiendo utilizar las dotaciones de agua establecidas en el correspondiente Plan Hidrológico de la Demarcación, además de proponer medidas de ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Las demandas de incrementos de recursos hídricos no pueden convertirse en demandas ilimitadas por cuanto los recursos hídricos tampoco son ilimitados. El Plan Hidrológico de la Demarcación establece las fuentes de recursos hídricos en explotación y las previsiones de demanda y dotaciones de los distintos horizontes contemplados, debiendo cualquier previsión de demanda de nuevos recursos adecuarse a dicho Plan.

Considerando lo anterior, es necesario cumplir en relación con la disponibilidad de recursos hídricos del término municipal de Vejer de la Frontera lo expuesto a continuación:

- Se debe disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender la demanda urbana del municipio.

- Si el ayuntamiento no dispone de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas debe regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza.

- La solicitud de informe en materia de aguas del Ayuntamiento, regulada en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En el caso que se de la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe en materia de Aguas la solicitud de concesión.

- Si se prevén incrementos de la demanda de agua para cualquier uso deberá incluirse la siguiente información:

  1. Consumos anuales de agua bruta previstos para atender las nuevas demandas, expresados en m3/año.

  2. Demandas comprometidas en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de su desarrollo, en m3/año.

  3. Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.

  4. Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas.

- Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico utilizará las dotaciones de agua establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.

- Para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos debe adjuntarse la información requerida en la tabla adjunta al presente informe.

- Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

- El plan deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua. En este sentido, sería recomendable que se establezcan medidas que racionalicen usos complementarios al habitacional que pueden suponer un incremento significativo del consumo del recurso (jardines, praderas de cesped, piscinas, etc)

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad. También se deberá aportar certificado de la Entidad supramunicipal garantizando el abastecimiento en alta del ámbito de crecimiento.

2. Se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la demanda bruta estableciendo medidas específicas para reducir las dotaciones y consumos generados.

3. Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

4. En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas que forman el ámbito de desarrollo, se deberán aportar los casos que estén legalizados la documentación que justifique su situación y con respecto al resto, una planificación de su futura eliminación y la prohibición expresa de captación de recursos subterráneos por incumplir la normativa vigente y poder provocar impactos sobre la hidrología subterránea.

   Dado que el Plan Especial contempla una futura conexión a red municipal de abastecimiento, el plan deberá identificar cada pozo existente en el ámbito. Sólo podrán permanecer operativos los pozos que acrediten encontrarse en situación legal.

   En caso de no poder acreditar lo anterior, deberá clausurarse el pozo mientras se tramitar la correspondiente autorización o concesión. En caso de no tramitarse o ser denegada se procederá a su sellado conforme a la normativa vigente.

Se recuerda que cada aprovechamiento de aguas va asociado a un uso ya sea doméstico, riego, ganadero… por lo que si la autorización o inscripción no contempla el uso al que se destina cada edificación objeto del Plan Especial, deberá solicitarse modificación de la misma. Igualmente dado que no pueden existir dos fuentes de abastecimiento para un mismo uso, ya que la opción elegida para el abastecimiento es conexión a red municipal, deberá renunciar al aprovechamiento que implique uso doméstico.

TABLA DE RECURSOS HÍDRICOS

1.- INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Fecha registro solicitud:		
Abastecimiento individual o conjunto		
Informes de agua del municipio anteriores		
Títulos de los aprovechamientos del municipio (indicar EXP AGUACERO)		
DATOS NUMÉRICOS	**AÑO ACTUAL**	**AÑO HORIZONTE**
Población permanente (censada y residente)		
Población estacional o turística		
Población equivalente		
Número de viviendas principales y secundarias		
Dotación (l hab eq/día)		
Consumo de agua (real y prevista)		
Recursos utilizados o a utilizar:		
* Superficiales o reguladas.		
* Subterráneas.		
* Otras (indicar cuál).		

3.- CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):

Abastecimiento de aguas

En la documentación presentada por el ayuntamiento de Vejer de la Frontera se expone:

"Por la carretera autonómica A-2233 al norte del Sector discurre la Red General de Abastecimiento de la Zona Gaditana, dirigiéndose hacia Barbate, y que a su vez se abastece de un Depósito de 9.750 m3 situado en las cercanías de la carretera A-2233 a la altura donde se encuentra la Dehesa Comunal.

Junto a este depósito, se encuentra otro de menor tamaño de 2.600 m3, que abastece a la otra red de agua potable que pasa por la citada carretera, conocida como "Red Principal Urbana" y que se dirige desde dicho depósito hacia Los Caños y Zahora.

Es en esta Red Principal Urbana, al entroncar con la A-2233, desde donde sale el único colector de abastecimiento interior que transita por el núcleo de El Palmar, consistiendo en una tubería de polietileno de 160 mm de diámetro, introduciéndose junto a la Dehesa y bifurcándose en el Paseo Marítimo para recórrelo tanto hacia el norte como hacia el sur.

Por otro lado, y debido a que en El Palmar se encuentran zonas de suelo urbano no consolidado y otras de suelo urbanizable, hay una serie de infraestructuras de abastecimiento que o bien ya se encuentran en tramitación, o están propuestas. Esta información se puede extraer del PGOU de Vejer de la Frontera aprobado provisionalmente en 2018, sin que de ningún modo sea una información vinculante y concluyente.

Dichas redes tanto en tramitación como propuestas trazadas por el Sector 6 o su entorno más próximo son las siguientes:

- Colector de Ø400 de fundición dúctil en tramitación que discurre por el Camino de torre Nueva hasta alcanzar la carretera A-2233 y continuar hasta donde se encuentran los depósitos de agua anteriormente mencionados.
- Colector de Ø150 de fundición dúctil en tramitación que discurre prácticamente junto al límite sur del Sector, sirviendo a modo de bifurcación del anteriormente mencionado.
- Colector de Ø300 de fundición dúctil que cruza el Sector 6 justo en su zona central, prácticamente por el límite de los suelos urbanizables SUS-5. Esta red se propone por parte del PGOU de 2018 aprobado provisionalmente, continuando con una disminución de su diámetro a Ø250 por el viario que limita el ámbito en su lado este, es decir, Camino de Guerrero. Esta última red vuelve a conectarse, formando un anillo, a la red en tramitación de Ø150.

Aunque se proponen y se encuentran en tramitación bastantes canalizaciones secundarias de abastecimiento de fundición dúctil, especialmente en los terrenos de suelo urbano, no hay ninguna que transite por el sector objeto del presente documento.

"2.6.2. Red de Abastecimiento

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

Las canalizaciones se proyectarán por el viario y cerrando circuito hidráulico, empleando tuberías de polipropileno PE Ø160 de 10 atm, salvo que el posterior cálculo exhaustivo en la ejecución y la compañía suministradora determinen cualquier otro tipo de material y dimensión.

La red de abastecimiento se diseña en anillos cerrados con llaves en todos los cruces (válvulas de compuerta), de forma que se pueda independizar en sectores y disponer de servicios alternativos.

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

Esta conexión al depósito deberá realizarse desde el nudo de distribución situado a la entrada del depósito Costa, donde se habrá que ejecutar una nueva conexión, en la salida de El Palmar.

Junto a la citada conexión con salida de diámetro 300 mm, habrá que instalar una arqueta con contador mecánico homologado y otra con una válvula reductora de presión y limitadora de caudal, así como una válvula de seccionamiento con desagüe aguas arriba y una ventosa aguas abajo."

A continuación, se sintetizan las consideraciones en relación con el abastecimiento necesarias para el desarrollo del plan especial y que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente a la aprobación inicial:

- Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.

- La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos el plan incorporará soluciones destinadas a fomentar los objetivos señalados.

- La documentación, en función de su escala, incorporará planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

- No deben realizarse las conexiones directas a la red de abastecimiento en alta gestionada por el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, por tanto se debe proponer la conexión a la red de abastecimiento en baja del sector.
  Los nuevos crecimientos deben ser abastecidos desde depósitos y no directamente desde las arterias del abastecimiento en alta ya que de esta manera se tendrían reservas ante incidencias en las arterias principales y no dejar sin suministro a parte de los usuarios que también dependen de dichas infraestructuras.

- Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica.

- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

- La solicitud de informe al plan debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora municipal que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

- También se debe incorporar informe del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana garantizando que existe posibilidad de abastecer en alta al sector y cubrir la demanda sin menoscabo de garantizar el servicio de abastecimiento en alta a los usuarios o municipios actualmente abastecidos.

Saneamiento y depuración

En la documentación presentada por el ayuntamiento de Vejer de la Frontera se expone:

- *"Saneamiento: con la información que se dispone, El Palmar no posee una red general urbana de saneamiento, no obstante, se encuentra en tramitación una malla de colectores de evacuación de aguas residuales que se articula mediante un colector de impulsión de Ø300 en sentido a la EDAR San Ambrosio, depuradora que se encuentra en tramitación, en el término municipal de Barbate, y que discurre por la vía A-2233.*
  En el proyecto de construcción de la EDAR San Ambrosio se incluye una Estación General de Bombeo, capaz de concentrar todos los vertidos de El Palmar y conducirlos mediante un colector general a la citada EDAR.
  Además, también se encuentra en tramitación en los terrenos de suelo urbano no consolidado, desarrollados mediante el llamado PERI-1, una red principal de colectores urbanos de diámetro 500 y 600 mm, que recogen las aguas residuales de ramificaciones secundarias de menor diámetro.
  Al igual que en las infraestructuras de abastecimiento, debido al carácter informativo de la documentación facilitada para este análisis, no se considera que ésta sea de ningún modo una información vinculante y concluyente, pero sí sirve a modo de visión general para tener en cuenta.

  En cuanto a las infraestructuras propuestas por el PGOU de 2018, se resumen de la siguiente forma:

  - *Canalización Principal de saneamiento de función dúctil que une parte de "La Chanca", agrupación de viviendas al sur de la Dehesa Comunal, con el suelo urbano no consolidado.*
  - *Canalización secundaria de saneamiento que constituye una red en espina de pez para recoger las aguas residuales de las zonas marcadas por el PGOU de 2018 como suelos urbanizables, conectándose dicha red a la secundaria que se encuentra en tramitación y dentro del PERI-1.*

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

No se proponen redes de saneamiento, sino que será cada edificación residencial la que cuente con una fosa séptica, debidamente aislada y cuya limpieza se produzca de forma periódica por una empresa de mantenimiento, para su correcto funcionamiento. El control de este mantenimiento, puesta en funcionamiento y estanqueidad deberán ser controlados por los servicios municipales de Vejer de la Frontera, necesitándose de su justificación para la tramitación del reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación de cada vivienda."

Se recuerda que no es posible el abastecimiento de agua para cubrir la demanda de cualquier sector que no contemple un sistema de saneamiento y depuración de las aguas residuales generadas en el mismo ajustado a la normativa vigente.

En este sentido el plan especial no propone redes de saneamiento, sino que opta por que sea cada edificación residencial la que cuente con una fosa séptica, debidamente aislada y cuya limpieza se produzca de forma periódica por una empresa de mantenimiento, para su correcto funcionamiento. Dicha solución es propia de edificaciones aisladas, si bien no parece idónea en el ámbito del plan especial al formar parte de una aglomeración urbana y por tanto deber basar su sistema de saneamiento en el empleo de colectores.

En relación a lo expuesto anteriormente, hay que indicar que el Real Decreto-ley 11/1995 (28 diciembre) por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, en su artículo 3, define Aglomeraciones urbanas::

"Las Comunidades Autónomas fijarán, previa audiencia de los Ayuntamientos afectados, las aglomeraciones urbanas en que se estructura su territorio, estableciendo el ente público representativo de los municipios a los que corresponda, en cada caso, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Real Decreto-Ley."

Dicho Real Decreto-Ley 11/1995 (28 diciembre), en su artículo 4 establece:

"Artículo 4. Sistemas colectores.

1. Las aglomeraciones urbanas que se indican a continuación deberán disponer de sistemas colectores para las aguas residuales urbanas, en los siguientes plazos:
a) Antes del 1 de enero del año 2001, aquellas que cuenten con más de 15.000 habitantes-equivalentes.
b) Antes del 1 de enero del año 2006, aquellas que tengan entre 2.000 y 15.000 habitantes-equivalentes.
c) Antes del 1 de enero del año 1999, aquellas que cuenten con más de 10.000 habitantes-equivalentes y viertan en una «zona sensible», declarada de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de este Real Decreto-ley. "

En la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 24 de julio 2007 se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía en la provincia de Cádiz, declarando en el Anexo I como aglomeración urbana EL PALMAR-CAÑOS DE MECA-ZAHORA.

En base a lo expuesto anteriormente, al estar las edificaciones irregulares incluidas en una aglomeración urbana declarada como tal en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 24 de julio 2007 por la que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía en la provincia de Cádiz, no se puede considerar como sistema de saneamiento válido para el ámbito del Plan Especial el inicialmente propuesto, ya que se basa en la utilización de soluciones individuales a los vertidos de cada edificación, mientras que el saneamiento de la aglomeración urbana donde se enmarca, ha de basarse en el empleo de colectores.

A continuación, se sintetizan las consideraciones en relación con el saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo del plan especial y que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente a la aprobación inicial:

- Se debe considerar en el estudio de alternativas la obligación de utilizar colectores en la gestión común de las aguas residuales.

- El modelo final de saneamiento propuesto debe ser compatible con la puesta en servicio de la futura EDAR El Palmar-Zahora-Caños.

- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento y la ubicación de las instalaciones necesarias para la gestión de las aguas residuales generadas. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

- El saneamiento del sector se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red deben posibilitar el transporte de los caudales extremos. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red. Se fomentará el empleo de SUDS en la red separativa de pluviales.

- Con relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega y el caudal máximo previsible.

- La realización de vertidos al DPH o DPMT deberá contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.

- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión.

- En caso de que se utilicen soluciones transitorias que requieran plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas diferentes a la EDAR El Palmar-Zahora-Caños en proyecto, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- El informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente. Antes de la puesta en servicio de las redes de suministro de agua y saneamiento, estas EDAR deberán contar con autorización de vertidos.

- Según el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá justificarse el cumplimiento del apartado ciento cuarenta y siete del artículo 1 por el que se modifica el Artículo 259 ter del R.D. 849/1986: “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, así como del apartado ciento cuarenta y ocho del mismo artículo que añade un artículo 259 quater: “Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia”, y el ANEXO XI: “Norma técnica básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia”. En este sentido, habrá que tener presente lo establecido en la mencionada modificación del artículo 259

ter. en su punto primero: "los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes".

- Según el Decreto 109/2015 de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 17 marzo. Aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía los Valores límite de emisión de los vertidos deben garantizar la consecución de los Objetivos de Calidad del Medio receptor.

OTROS:

- Si durante las obras de excavación para la instalación de las conducciones se hubiesen de evacuar aguas de drenaje, el promotor habrá de atenerse a lo recogido en el artículo 47.8 de la Orden de 9 de octubre de 2023, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Guadalete y Barbate, aprobado por Real Decreto 698/2023, de 18 de julio: "Artículo 47.8. -Los caudales procedentes de obras de drenaje en construcciones situadas por debajo del nivel freático deberán ser restituidos a la masa de agua de la que proceden en las mismas condiciones de calidad, no considerándose por tanto ni recarga artificial ni vertido. En caso de que se pretenda un uso privativo de dichos caudales, se estará a lo previsto en la legislación de aguas y el presente plan hidrológico".

- En caso de que las aguas freáticas no tengan la calidad adecuada, se deberá tramitar la correspondiente autorización de vertido.

4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

- Las infraestructuras necesarias para el plan deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

- Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración.

El Jefe de Servicio de DPH y Calidad de Aguas

Fdo.: Antonio Gómez Ferrer