



**CERTIFICACIÓN DE SECRETARÍA GENERAL**

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

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local, **en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de febrero de 2026,** adoptó el siguiente **ACUERDO:**

**"2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

**2.1. APROBACIÓN INICIAL DEL MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE P1-M DEL SUS-6 "MALCUCAÑA".**

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

**"PROPUESTA DE ACUERDO**

**DOMINIKA GORSKA PARADISO, CONCEJALA DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO Y DESARROLLO ESTRATÉGICO Y PRODUCTIVO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)** a la Junta de Gobierno Local tiene el honor de elevar la siguiente Propuesta de Acuerdo relativa a **"MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P1-M DEL PLAN PARCIAL SUS-6 "MALCUCAÑA" DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)"**, promovido por la **JUNTA DE COMPENSACIÓN** constituida para la reparcelación y urbanización del Sector.

*El Estudio de Detalle de la parcela P1M del SUS 6 MALCUCAÑA, fue aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera en sesión extraordinaria celebrada en fecha catorce de abril de 2014. El instrumento se encuentra inscrito en el en el Libro-Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 134, de 16 de julio de 2014.*

*El sector se encuentra reparcelado (Proyecto de Reparcelación ratificado por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo adoptado en sesión extraordinaria de fecha 28/10/2022) e inscritas las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad de Barbate. En cuanto a su urbanización y edificación, consta acuerdo de Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada el día dos de noviembre de dos mil dieciocho, sobre la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del SUS-6 "Malcucaña" y su sometimiento a trámite de información pública, así como al de Autorización Ambiental Unificada. Consta resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se otorga la autorización ambiental unificada a la Junta de Compensación SUS-6 Malcucaña, para el "Proyecto de Urbanización sector de Suelo Urbanizable SUS-6 Malcucaña", en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz) (Expediente: AAU/CA/044/19) de fecha 30/04/2024.*

*El acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación del SUS-6 MALCUCAÑA en su dispositivo sexto disponía:*

**"SEXTO.- CONTINÚENSE LOS TRAMITES para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector SUS-6 MALCUCAÑA del PGOU de Vejer de la Frontera, promovido por la Junta de Compensación. A estos efectos, el promotor queda vinculado por las siguientes condiciones que han derivado de los procedimientos en trámite:**

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación		Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Antonio	06/03/2026 12:10:22
Observaciones		06/03/2026 11:00:41
Url De Verificación		1/6



(...)

**6.2.- La nueva delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico del tramo del arroyo Conilete afectado por el desarrollo del ámbito de crecimiento del sector, y sus zonas asociadas al cauce, de servidumbre y de policía, implica un condicionado (legal) a tener en cuenta en las fases de urbanización y edificación. Dicha delimitación afecta, entre otros, a la manzana lucrativa P1M, concretamente una porción de DPH en la que no es posible la edificación, y ha sido debidamente reflejada en el presente Proyecto de Reparcelación ratificado.**

**De igual forma, dicha línea de delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico y sus zonas asociadas al cauce, de servidumbre y de policía, debe ser reflejada en la planimetría del Proyecto de Urbanización y cuantos documentos se tramiten en relación con el sector.**

Consta en dicho sector SUS-6, **ESTUDIO DE DETALLE de la parcela P1-M del Plan Parcial de Ordenación del Sector "SUS-6: MALCUCAÑA", del PGOU de Vejer de la Fra, cuya modificación se considera necesaria para su adecuación a las determinaciones de ejecución vinculantes que han surgido con ocasión del Informe Sectorial de Aguas al Proyecto de Urbanización, con el objeto completar y adaptar las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el art. 71 de la LISTA, sin modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones del sector.**

Las alineaciones y rasantes de las parcelas darán cumplimiento a las afecciones sectoriales, conforme se reflejan en los pronunciamientos de los organismos competentes. La urbanización y edificación del sector SUS-6, queda condicionada a la tramitación de dichos documentos.

Por la Junta de Compensación del Sector, ha sido presentado **instrumento: Modificado Estudio de Detalle de la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña" de Vejer de la Frontera (Cádiz), de fecha marzo de 2023.** con firma electrónica en fecha 24.03.2023 de D. F. [REDACTED], en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (RME nº 2023004784E de fecha 30/03/2023), y **Adenda al Modificado del Estudio de Detalle de la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña" de Vejer de la Frontera (Cádiz), de fecha julio de 2024,** redactado por D. A. [REDACTED], en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz (RME nº 2024007296E de fecha 30/07/2024). Dicha Adenda contiene los archivos de coordenadas rectificadas de la parcela P1- M, incorporando la planimetría georreferenciada.

Consta abonada tasa por tramitación del instrumento urbanístico, la Declaración Responsable del Técnico Redactor del documento y el certificado del Secretario de la JC-SUS6, sobre el acuerdo de aprobación del instrumento por el Consejo Rector de la Entidad Urbanística en reunión celebrada el día 08/03/2022.

El objeto del presente Modificado de ED P1M SUS-6, como indica el apartado 2.1.1. del instrumento, es el de reflejar la nueva delimitación técnica del DPH (P1M1) y sus zonas asociadas al cauce: zona de servidumbre (afección en P1M1) y de Policía (afección parcial a P1.M-1, casi total a P1.M-2 y P1.M-3, y total a P1.M-4 y P1.M-5). Por ello, se actualiza la documentación gráfica del Estudio de Detalle aprobado, para ser tenida en cuenta en las fases de urbanización y edificación. De esta forma, se procede al reajuste de las alineaciones de las parcelas afectadas por el DPH y su zona de servidumbre, evitando actuación alguna en esta zona mediante la nueva configuración del área de movimiento de la edificación en la parcela. Concretamente, solo quedan modificadas las alineaciones correspondientes a la parcela P1.M-1, tal y como queda reflejado en el plano de ordenación del documento, 001. "Ordenación y Alineaciones Modificadas" (apartado 2.1.2. del instrumento).

Código Seguro De Verificación	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota [REDACTED] Antonio [REDACTED]	Firmado	06/03/2026 12:10:22
Observaciones		Firmado	06/03/2026 11:00:41
Url De Verificación	[REDACTED]	Página	2/6



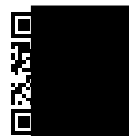
Consta el Informe Técnico del Arquitecto Municipal de fecha 23/12/2025 emitido al respecto del instrumento urbanístico en sentido favorable a su aprobación, por cuanto queda acreditado que, conforme dispone el Art. 71 LISTA, el citado instrumento no modifica el us4 o la edificabilidad, no incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente las dotaciones del ámbito, y en definitiva, completa y adapta las determinaciones de ordenación detallada, en lo relativo a las alineaciones, para dar cumplimiento a las afecciones sectoriales descritas en el documento (apartado 2.2. del instrumento). Teniendo en cuenta que el objeto del Modificado de ED P1M SUS-6, consiste **únicamente** en reajustar las alineaciones de las parcelas incluidas en su ámbito para dar cumplimiento a las afecciones sectoriales, concretamente a la nueva delimitación técnica propuesta del Dominio Público Hidráulico, se considera suficiente el contenido del Modificado del ED de la P1M del SUS 6, comprobando que no se modifican parámetros de carácter estructural, cumpliendo lo establecido en el artículo 94 RgmtoLISTA. Con ello se da efectivo cumplimiento al dispositivo sexto del acuerdo de Ratificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del sector SUS-6 Malcucaña.

Ha sido emitido Informe Jurídico por la Sra. Oficial Mayor de esta Corporación en fecha 11/02/2026, con nota de conformidad de la Sra. Secretaria General de fecha 18/02/2026, en el que se pone de manifiesto el procedimiento a seguir para la aprobación del presente instrumento complementario de ordenación de acuerdo con el art 78.2 LISTA y los artículos art. 102-111, 112.1, 118.1, 120, 121.2 RLISTA.

A la vista de los Informes citados, el inicio del procedimiento en orden a la aprobación del instrumento complementario de ordenación Modificado ED P1M SUS 6, ha de tener lugar mediante acuerdo de **aprobación inicial** del Ayuntamiento. El artículo 103 del RLISTA desarrolla la medida de suspensión de licencias, aprobaciones y autorizaciones prevista en el art 78.2 LISTA que habría de ser adoptada en el acuerdo de aprobación inicial, o en cualquier momento posterior de su tramitación, para la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El apartado 4 del Resumen Ejecutivo del Modificado del Estudio de Detalle refleja: "Será de aplicación las determinaciones del Artículo 78.2 de la LISTA, respecto a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito delimitado en el punto anterior. La duración de dicha suspensión será de 2 años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística. "A este respecto, el Informe del Arquitecto Municipal únicamente dice: "El ámbito de suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas será el correspondiente a la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña", definido en la documentación técnica aportada. El ámbito de la parcela P1-M es el definido en el plano 101 del MdfEDpP1Mmz23." Consecuentemente con ello el Informe Jurídico obrante en el expediente, tras el análisis de la regulación actual de esta medida potestativa en el caso de los Estudios de Detalle, y ante la falta en este procedimiento de justificación expresa de la necesidad y proporcionalidad de la medida de suspensión, así como la indeterminación de los usos para los que se propone la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias, considera que la medida de suspensión no debiera ser adoptada dado que carece de motivación y justificación suficiente y fundamentada en el expediente sin perjuicio que pueda ser adoptada en otro momento posterior si se cumplimentan los requisitos para ello.

Acordada la aprobación inicial, se procederá a la apertura de trámite de **información pública** y **audiencia** por un plazo no inferior a veinte días. Simultáneamente, se solicitarán los **informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos** que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. Cumplidos los trámites anteriores, el municipio resolverá, previo los informes técnicos o jurídicos

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	06/03/2026 12:10:22
Ar	Firmado	06/03/2026 11:00:41
Observaciones	Página	3/6
Url De Verificación		





**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

que procedan (art. 109 RLISTA), sobre la **aprobación definitiva** del Estudio de Detalle (art. 109 RLISTA). Ello siempre y cuando no resulte preceptivo un nuevo trámite de información pública y de solicitud de informes sectoriales, conforme al artículo 78.6 de la Ley y art. 108.2 y 3 RLISTA.

Por cuanto antecede, por el presente propongo la adopción del siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE** el instrumento **Modificado Estudio de Detalle de la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña" de Vejer de la Frontera (Cádiz), de fecha marzo de 2023**, con firma electrónica en fecha 24.03.2023 de su redacto, D. F. [REDACTED] M. [REDACTED] 69, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (RME n° 2023004784E de fecha 30/03/2023), y **Adenda al Modificado del Estudio de Detalle de la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña" de Vejer de la Frontera (Cádiz), de fecha julio de 2024**, redactado por D.ª [REDACTED] [REDACTED] 24, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz (RME n° 2024007296E de fecha 30/07/2024). Dicha Adenda contiene los archivos de coordenadas rectificadas de la parcela P1-M, incorporando la planimetría georreferenciada. El documento incorpora el correspondiente Resumen Ejecutivo.

**SEGUNDO: DISPONER** la apertura de trámite de **INFORMACIÓN PÚBLICA** y **AUDIENCIA** por plazo de veinte días, mediante **anuncio** que será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y en el portal del Ayuntamiento, con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8 del FUSTA. La documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo con el contenido previsto en el artículo 85.1.e). del RLISTA.

Para garantizar la publicidad telemática del contenido del instrumento sometido a información pública (art. 25.4 TRLSRU) la Junta de Compensación debe aportar la documentación electrónica normalizada necesaria para su incorporación al sistema de información territorial y urbanística conforme a las Normas Directoras que regulen su normalización, concretamente la adenda al Modificado del ED P1M que fue aportado en formato papel mediante entrada de fecha 30/07/2024, n° 2024007296E. En tanto no se aporte el documento electrónico requerido, no se hará apertura del presente trámite.

**TERCERO:** Durante la información pública, se solicitarán los **informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos** que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. Concretamente:

- 1) Organismo responsable del **Dominio Público Hidráulico**. Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz. Junta de Andalucía.
- 2) Organismo responsable por encontrarse en **zona de influencia del litoral**. Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. Departamento de Costas. Junta de Andalucía.

De forma simultánea se dará **audiencia** a los interesados en el procedimiento, es decir, los **propietarios**, titulares catastrales y registrales de las parcelas incluidas en el ámbito de la P1M del SUS 6, así como a la Junta de Compensación del Sector.

**CUARTO:** El presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y contra el mismo, por tratarse de un acto de mero trámite, no cabe recurso alguno en virtud de lo dispuesto en el art. 112 1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio de los que se estimaren pertinentes por los interesados.

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	
Firmado Por	C
	A
Observaciones	
Url De Verificación	



**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con superior criterio, acordará lo pertinente.”

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

**PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE** el instrumento **Modificado Estudio de Detalle de la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña" de Vejer de la Frontera (Cádiz), de fecha marzo de 2023**, con firma electrónica en fecha 24.03.2023 de su redacto, D. **F. [REDACTED]**, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (RME n° 2023004784E de fecha 30/03/2023), y **Adenda al Modificado del Estudio de Detalle de la parcela P1-M del Plan Parcial SUS-6 "Malcucaña" de Vejer de la Frontera (Cádiz), de fecha julio de 2024**, redactado por D. **A. [REDACTED]**, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz (RME n° 2024007296E de fecha 30/07/2024). Dicha Adenda contiene los archivos de coordenadas rectificadas de la parcela P1-M, incorporando la planimetría georreferenciada. El documento incorpora el correspondiente Resumen Ejecutivo.

**SEGUNDO: DISPONER** la apertura de trámite de **INFORMACIÓN PÚBLICA** y **AUDIENCIA** por plazo de veinte días, mediante **anuncio** que será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y en el portal del Ayuntamiento, con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8 del FUSTA. La documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo con el contenido previsto en el artículo 85.1.e). del RLISTA.

Para garantizar la publicidad telemática del contenido del instrumento sometido a información pública (art. 25.4 TRLSRU) la Junta de Compensación debe aportar la documentación electrónica normalizada necesaria para su incorporación al sistema de información territorial y urbanística conforme a las Normas Directoras que regulen su normalización, concretamente la adenda al Modificado del ED P1M que fue aportado en formato papel mediante entrada de fecha 30/07/2024, n° 2024007296E. En tanto no se aporte el documento electrónico requerido, no se hará apertura del presente trámite.

**TERCERO:** Durante la información pública, se solicitarán los **informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos** que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. Concretamente:

- 1) Organismo responsable del **Dominio Público Hidráulico**. Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz. Junta de Andalucía.
- 2) Organismo responsable por encontrarse en **zona de influencia del litoral**. Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. Departamento de Costas. Junta de Andalucía.

De forma simultánea se dará **audiencia** a los interesados en el procedimiento, es decir, los **propietarios**, titulares catastrales y registrales de las parcelas incluidas en el ámbito de la P1M del SUS 6, así como a la Junta de Compensación del Sector.

SECRETARÍA GENERAL

Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación



**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

**CUARTO:** *El presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y contra el mismo, por tratarse de un acto de mero trámite, no cabe recurso alguno en virtud de lo dispuesto en el art. 112 1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio de los que se estimaren pertinentes por los interesados.”*

**El presente certificado anula el emitido en fecha 03/03/2026, al haberse constatado en el mismo, errores en la identificación de la parcela afectada por el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada en fecha 27/02/2026, en su punto 2.1 del orden del día.**

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

Vº Bº  
EL ALCALDE.

Fdo.: Antonio González Mellado

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación
Firmado Por
Observaciones
Url De Verificación