



VEJER.es
AYUNTAMIENTO

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Vejer de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de julio de 2022, acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE del Área de Intervención Prioritaria nº 1 CALLE SANTIAGO, delimitado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, promovido por la entidad mercantil PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL, en los siguientes términos:

“PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE del Área de Intervención Prioritaria nº 1 CALLE SANTIAGO, delimitado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, promovido por la entidad mercantil PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL, y redactado por D. Miguel Guerrero de Mier, Arquitecto colegiado nº 246 del C.O.A. de Cádiz, según documento urbanístico con diligencia de aprobación inicial mediante resolución de referencia administrativa VJURB-00231-2021, de fecha 22 de diciembre de 2021, que incorpora Resumen Ejecutivo.

SEGUNDO: De acuerdo con el Informe favorable emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 26-5-2022, por encontrarse el ámbito del Área de Intervención Prioritaria nº 1 CALLE SANTIAGO, el promotor debe tener en cuenta que las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización, o declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello, en su caso, en la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización. En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto. Esta actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

TERCERO: DISPONER EL DILIGENCIADO por la Sra. Secretaria General de esta Corporación, de todos los ejemplares del Estudio de Detalle sobre el que recae el presente acuerdo de aprobación definitiva.

CUARTO: COMUNICAR el presente acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Cádiz, en el plazo de diez días, en base al artículo 140.5 del RPU, y dar traslado de un ejemplar de Estudio de Detalle debidamente diligenciado a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento en cuanto titular de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía para, si procede, inscripción en el correspondiente Registro Autonómico.

QUINTO: DEPOSITAR el presente Estudio de Detalle en el correspondiente LIBRO-REGISTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, DE CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==		





VEJER.es
AYUNTAMIENTO

SSEXTO: Previa inscripción y depósito del Estudio de Detalle en el Registro Autonómico y Municipal referidos, **PUBLICAR** el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, incluyendo el contenido del articulado de sus normas. Asimismo, el contenido completo del instrumento de planeamiento se publicará en la página web institucional de este Excmo. Ayuntamiento y Portal de Transparencia.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito del instrumento de planeamiento en los citados Registros.

SSEXTIMO: Dejar sin efecto la suspensión de licencias, debiéndose ajustar en lo sucesivo los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación derivado del nuevo instrumento de planeamiento.

SSEXTAVO: NOTIFICAR el presente acuerdo a cuantos aparezcan como interesados en el expediente.

SSEXVENO: DAR TRASLADO del presente acuerdo a la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz.

SSEXCIMO.- DAR TRASLADO del presente acuerdo al Equipo Redactor del PGOU de Vejer de la Frontera, para su conocimiento.

SSEXCIMO PRIMERO.- DAR TRASLADO del presente acuerdo al Servicio de Asistencia a Municipios de la Excmo. Diputación Provincial de Cádiz para su conocimiento y a los efectos del desarrollo de sus funciones de asistencia técnica y jurídica a este Municipio.

SSEXCIMO SEGUNDO.- HACER SABER que contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación o recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 10 (en concordancia con el art. 8.1) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.”

Asimismo, con fecha 19 de julio, se ha procedido al depósito e inscripción del referido instrumento en el Libro-Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, bajo el **asiento nº 80 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.**

Lo que se hace público para general conocimiento, y en aplicación de los artículos 25.2 del TRLSYRU, 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a la publicación en **ANEXO** de las normas que tengan rango normativo del Estudio de Detalle referenciado en cuanto ordenación para el ámbito del mismo.

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	gYyNNfwVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfwVKbC5wysxhe+G/w==		





ANEXO

“7.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta establece las siguientes fincas resultantes dentro del ámbito del Área de Intervención Prioritaria AIP1 “Calle Santiago”:

FINCAS	SUPERFICIES	USOS	EDIFICABILIDAD	Unidades de Aprovechamiento
A	889,38 m ²	HOTELERO	2.731,89 m ²	3.414,86 UAs ^{*1}
		COMERCIAL	825,62 m ²	908,18 UAs ^{*2}
EL 1	324,25 m ²	ESPACIO LIBRE PÚBLICO		
EL 2	651,90 m ²			
VIARIO SL	1.118,22 m ²	SISTEMA LOCAL VIARIO		
Totales	2.983,75 m ²		3.557,51 m ²	4.323,04 UAs

*1 Coeficiente Uso Hotelero 1,25. por Art 9.1.7.d

*2 Coeficiente Uso Comercial 1,20 por Art. 9.1.7.c

La ordenación del estudio de detalle queda reflejada gráficamente en los planos ED5, ED6 y ED7. El primero establece las alineaciones y rasantes de las distintas fincas resultantes, coincidentes en superficie con las indicadas en el cuadro superior. Establece igualmente una alineación interior en el edificio definiendo un patio de 177,88m² -el 20% de la superficie de parcela-. El segundo ajusta las alturas de cada nivel en relación a las cotas de las rasantes del plano anterior, generando los volúmenes resultantes y estableciendo las rasantes de planta baja y de cada una de las plantas superiores. En general, los niveles que definen plantas bajas se acotan en 3,80m de suelo a suelo, y las plantas superiores en 3,30m. El tercero especifica en cada uno de los niveles establecidos en la ordenación la edificabilidad de cada uso, posicionándolo dentro de la manzana resultante y distribuyendo estas edificabilidades en las distintas plantas de los volúmenes establecidos, a fin de asegurar el volumen exterior. En esta distribución de superficies se ha tenido en cuenta la superficie no ocupada dentro de cada planta por la situación del patio. Para la definición de este se tendrá en cuenta, aplicando en este Estudio de detalle el criterio equivalente establecido en el artículo 3.14.6 del PEPRICH, que las superficies de galerías en uno o más lados del patio computarán al 50% en edificabilidad y ocupación, pudiendo sobrepasar esta línea de alineación el 50% de la galería, de tal forma que la alineación, en casos de galería, marca el EJE de la galería, y no el borde exterior.

La distribución de la edificabilidad en esta única manzana edificable, queda establecida por plantas al siguiente cuadro, y reflejada en posición en cada una de las plantas en el plano ED7:

Edificabilidades y Usos por niveles	Hotelero m ²	Comercial m ²
Nivel 0		373,66
Nivel 1	179,23	451,96
Nivel 2	711,50	
Nivel 3	711,50	
Nivel 4	711,50	
Nivel 5	337,84	
Nivel 6	80,32	
Total	2731,89	825,62

Código Seguro De Verificación	gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==		





VEJER.es
AYUNTAMIENTO

Conforme se observa en los planos y el cuadro superior, hemos ajustado, por tanto, en la ordenación del estudio de detalle, la edificabilidad total y las particulares establecidas de uso Hotelero y Comercial, así como el tamaño de la manzana edificable resultante, a los valores exactos de la ficha del PEPRICH ajustados por la variación de superficie del 8,2643%, teniendo en cuenta el valor de 3.252,55m² obtenido del topográfico para la superficie del PEPRICH (que redondea a 0,5 los valores decimales en sus ajustes).

En cuanto a las alineaciones hemos modificado la propuesta del PEPRICH al invadir la manzana edificable y la zona verde las zonas exteriores del ámbito definidas como Zona 1 y Zona 2 en el topográfico, forzando la modificación al ajustar el nuevo contorno. Asimismo, se han tenido en cuenta los fuertes desniveles, tanto en la zona junto al cementerio, como la creada por el promontorio rocoso central, y la necesidad de mantener los accesos a los garajes en el borde este. El viario que conecta la calle Santiago con la parte más baja al sur en el entronque con el pasaje hacia la Avenida de San Miguel, se ha forzado para que no resulte superior al 12%. Se ha forzado el viario principal de conexión, establecido en 6m de anchura mínima, al límite donde no afecta al talud actual junto al muro del cementerio para evitar posibles desprendimientos por alteraciones del mismo; y el viario de acceso a los garajes, en un ancho de 5m mínimo, a las cotas derivadas de estos accesos.

La pendiente del viario hace complicado cualquier acceso cómodo hacia la manzana edificable desde este viario, creándose por ello, en la zona norte junto al acceso por la calle Santiago, una explanada que permita un espacio exterior de descanso y de acceso a esta manzana edificable. El otro acceso a la manzana se realiza desde el ensanche del viario al sur, coincidente con la actual zona asfaltada de aparcamiento, que permite maniobrabilidad para vehículos grandes, y después desde el viario secundario de acceso a los garajes, conectado peatonalmente con la zona verde que bordea el lado norte de la manzana edificable.

Se ha establecido la zona de uso comercial en la parte accesible de la planta baja del nivel más bajo, con acceso desde la zona de viario sureste, ocupando la totalidad del mismo. Se ha establecido el resto en la zona inmediatamente superior, en el nivel siguiente, para permitir la conexión y creación de un único espacio comercial. La zona de uso hotelero se establece con el acceso principal desde la explanada de la zona norte junto al acceso a la calle Santiago permitiendo una conexión más directa desde la zona hotelera con los recorridos por el casco histórico.

Se ha creado un espacio interior en la manzana como patio, para garantizar una crujía adecuada para el uso previsto en las plantas altas, creando un espacio común en la zona comercial con iluminación y ventilación suficiente que permita un mejor aprovechamiento de las zonas comerciales en el primer nivel.

La volumetría propuesta fragmenta el volumen reduciendo la edificabilidad y su impacto visual en las plantas superiores. Esta fragmentación crea terrazas superiores susceptibles de ser usados como zonas propias de miradores hacia la zona de intramuros y el entorno del término municipal, sobre las edificaciones colindantes, permitiendo dotar de espacios comunes de

Código Seguro De Verificación	gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==		





calidad que contribuyan a un mejor aprovechamiento del uso hotelero ordenado en cumplimiento de la ficha del PEPRICH. Se ha buscado que el cuerpo principal se aproxime en altura máxima a los edificios anexos más altos con fachada a la Avda. de San Miguel donde se localiza el pasaje, controlando así el impacto visual del nuevo volumen al difuminarlo con los ya existentes en las fachadas a esta avenida próximas al límite de la AIP 1.

En la parte norte, la manzana edificable propuesta se ha separado más de 4m en el punto más cercano al edificio en altura y más de 5m a las viviendas de una planta con acceso desde la calle Elvira. Se ha buscado el mayor alejamiento del nuevo volumen permitiendo una zona verde que permita con la vegetación reducir el impacto del nuevo volumen y asegurar la privacidad de los espacios privados en las viviendas anexas al ámbito.

El proyecto de urbanización deberá incluir un análisis de los taludes que se encuentran en el ámbito del Estudio de Detalle y en los límites del mismo, y si fuese necesario, un tratamiento que asegure la estabilidad de dichos taludes teniendo en cuenta las obras previstas. Comparación con el Plan General En cuanto a los valores totales del Estudio de Detalle en comparación con los valores establecidos para el AIP 1 "Calle Santiago" del PEPRICH, puede establecerse el siguiente cuadro comparativo. Es importante indicar que los valores ajustados en la ordenación se corresponden con los ajustados por la superficie con el criterio de proporcionalidad, que son los indicados en paréntesis en cada uno de los parámetros establecidos donde se ha aplicado este criterio y que coinciden con los parámetros deducidos en el cuadro de superficies ajustadas del punto 6 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:

	AIP 1	E. DETALLE
SUPERFICIE	3.252,55m ² (2.983,75m ²)	2.983,75m ²
USO DOMINANTE	HOSPEDAJE	HOSPEDAJE
USO PORMENORIZADO	Ordenanza PEPRICH HOTELERO A TURÍSTICO COMERCIAL Garaje en subsuelo	Ordenanza PEPRICH HOTELERO A TURÍSTICO COMERCIAL Garaje en subsuelo
EDIFICABILIDAD HOSPEDAJE	2.978,00 m ² (2.731,89m ²)	2.731,89m ²
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	900,00 m ² (825,62m ²)	825,62m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.712,50 UAs (4.323,04UAs)	4.323,04 UAs
APROVECHAMIENTO MEDIO (0,8951 UA/m ²)	2.911,36 UAs (2.670,75UAs)	2.670,75 UAs
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	1.801,14 UAs (1.625,29UAs)	1.652,29 UAs
PLANEAMIENTO	ED y PU	ED y PU
CESIONES		
AREAS LIBRES	1.007,50 m ² (924,24m ²)	976,15 m ²
VIARIO	1.275,55 m ² (1.170,13m ²)	1.118,22 m ²
10% APROVECHAMIENTO	291,14 UAs (267,08UAs)	267,08 UAs

Dotaciones públicas

El viario mantiene el definido en el PEPRICH en posición, pero ampliando el viario de servicio en la zona este a 5m mínimo, superior al establecido de 4,50m en el PEPRICH, al entenderlo más adecuado para permitir tanto el acceso a los garajes y el posible cruce de vehículos, como el uso

Código Seguro De Verificación	gYyNNFwVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNFwVKbC5wysxhe+G/w==		





comercial de la planta baja con fachada a ese viario. El viario de conexión principal se ha ajustado a 6m frente a los 7m del PEPRICH al comprobar que con dicha anchura se invade la base del talud en el lateral del cementerio, y por el reajuste antes indicado en la otra fachada de la manzana edificable. Se representan en el plano de alineaciones y viarios las dimensiones de los elementos de cada viario. Se ajusta una plaza en la base para facilitar la maniobrabilidad de autobuses y vehículos de transporte para mejor acceso de personas y mercancías al edificio interior. El total de viario resultante es de 1.118,22m² algo inferior al resultante conforme al ajuste al aumentar en la misma cantidad la superficie destinada a espacios libres -51,91m²-

Las dotaciones de suelo para Espacio Libre de Uso Público mantienen en esencia la situación prevista en el PEPRICH. Se ha aumentado el espacio libre entre la manzana edificable y las manzanas edificadas al norte para reducir el impacto de la nueva edificación, y se ha reducido la zona verde junto al pasaje para permitir un espacio suficiente de maniobra y aparcamiento en el único lugar accesible para vehículos de gran tamaño. La zona del talud se ajusta a la topografía evitando en lo posible el movimiento de tierras que pudiese afectar al cementerio. La superficie total de espacios libres obtenida en la propuesta de 976,15m² es ligeramente superior a la establecida en el PEPRICH al aplicar la proporcionalidad que resulta de 924,24m².

El cuadro de Dotaciones Públicas y su ubicación se refleja a continuación.

PARCELA	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA
ZV1	324,25 m ²	ESPACIOS LIBRES
ZV2	651,90 m ²	ESPACIOS LIBRES
Viario	1.118,22 m ²	VIARIO INTERIOR
TOTAL	2.094,37 m ²	

Viales y Espacios Libres.

El proyecto de urbanización se ajustará a lo establecido en el TITULO V del PEPRICH, considerando los viales interiores del ámbito como del tipo c. Vía con tolerancia de vehículos, conforme a la clasificación de los viarios establecido en el artículo 5.1.2

Los espacios libres dispuestos se ajustan a los “paseos” definidos en el artículo 5.2.2. El objeto de la ordenación es la consideración de los viarios con el carácter de zonas peatonales preferentes en conformidad con lo establecido en el artículo 5.1, pudiendo la Administración alterar la clasificación de su uso conforme a sus criterios.

El proyecto de urbanización establecerá las especies vegetales a plantar en las distintas zonas de espacios libres así como los sistemas de riego necesarios para su correcto mantenimiento, estableciendo en lo posible, fuentes alternativas para la obtención del agua de riego.

El Proyecto de Urbanización incluirá un apartado sobre el ajuste de lo establecido en el Capítulo 4 del Título II del PGOU de Vejer por Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA en relación a los proyectos y obras de urbanización teniendo en cuenta las condiciones preexistentes del ámbito de actuación.

Código Seguro De Verificación	gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==		





Dotación de contenedores para residuos sólidos urbanos.

En el proyecto de urbanización se estudiará el espacio previsto para los contenedores conforme a las necesidades para la producción de residuos prevista establecidas por la Administración. Dicha dotación deberá incluirse en el proyecto de edificación de acuerdo a las necesidades reales previstas en concordancia con el CTE para los usos finales establecidos.

Alineaciones y rasantes

En los planos se determinan las alineaciones y rasantes del viario, forzadas estas últimas por las conexiones a los distintos puntos de acceso y los bordes de la AIP 1, y evitando pendientes en viario mayores del 12% acorde a los criterios de ordenación establecidos para los recorridos interiores. Se han respetado, por tanto, todas las cotas de niveles de las calles y aceras existentes colindantes.

Se ha mantenido la rasante acabada todo lo que nos permite las condiciones anteriores ajustándola a la actual del terreno y considerando las dificultades ocasionadas por el suelo rocoso bajo gran parte del ámbito.

Justificación de que lo establecido en el presente Estudio de Detalle no aumenta la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico previsto en la ficha correspondiente del Plan General

1.-APROVECHAMIENTO OBJETIVO

Para dicha justificación se utiliza los coeficientes de homogenización previsto en la ordenanza del PEPRICH en su TITULO IX GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL, para el aprovechamiento objetivo, Art. 9.1.7, que son:

TABLA DE COEFICIENTES POR USOS		Coeficiente
	Uso Vivienda Protegida (Uso Característico)	1
	Uso de Vivienda libre	1,20
	Uso Comercial	1,10
	Uso Hotelero	1,25
	Aparcamiento Privado sobre rasante	0,70

Aplicando estos coeficientes para cada superficie edificable y uso, el Aprovechamiento objetivo total de la Unidad de Ejecución es de 4.323,04 Unidades de Aprovechamiento, reflejados en el cuadro al inicio de este apartado 7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

El Aprovechamiento objetivo establecido en la ficha se obtiene de aplicar estos coeficientes a las superficies máxima edificable indicada en el punto 4. DATOS DE LA ORDENACIÓN, con lo que se obtiene un valor de 4.712,50 unidades de aprovechamiento. En nuestro caso hemos reducido ajustando los valores máximos de forma proporcional a la superficie del terreno resultando las superficies máximas indicadas en el cuadro del apartado 6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA

Código Seguro De Verificación	gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfWVKbC5wysxhe+G/w==		





ORDENACIÓN, que genera para estos coeficientes un aprovechamiento objetivo máximo de 4.323,04 unidades de aprovechamiento, igual al obtenido con la propuesta de ordenación de este estudio de detalle.

El aprovechamiento medio se ha obtenido al aplicar la superficie registral de los propietarios, coincidente con la totalidad del ámbito por el valor del Aprovechamiento medio del Área de Reparto indicado en el artículo 9.1.6 que es 0,8951 Unidades de Aprovechamiento/m² de suelo, resultando para este AIP 1 "Calle Santiago" un total de 2.670,75 Unidades de Aprovechamiento, que resultan en 267,08 Unidades de Aprovechamiento de cesión del 10% y en un exceso de 1.652,29 Unidades de Aprovechamiento.

2.-EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima prevista en la AIP 1 es de 3.878,00m² ajustada a 3.557,51m² al aplicar el criterio de proporcionalidad entre la superficie del ámbito indicada en el planeamiento de 3.253m² y la real justificada en el Estudio de Detalle de 2.983,75m² igual a la del Estudio de Detalle.

Para establecer los valores máximos de uso Comercial y Hospedaje se ha usado el mismo criterio de proporcionalidad, pasando el primero de 900m² a 825,62m² y el segundo de 2.978m² a 2.731,89m². Los valores de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle coinciden con estos últimos. Esta edificabilidad requiere una ocupación del 80% en cada planta, o un espacio interior libre del 20%, que es la considerada en el reparto de edificabilidades reflejado en este Estudio de Detalle.

3-TOPOGRAFÍA

Se ha realizado un estudio topográfico por técnico competente en el que se determina el Estado actual, curvas de nivel, arbolado, etc. Según el citado estudio, la superficie total de la UE es inferior a la especificada en la ficha del PEPRICH reduciéndose esta superficie un 8,2643%

Superficie de la ficha	3.253 m ²
Superficie topográfico	2.983,75 m ²

En el apartado 3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO de este documento, se justifica adecuadamente los criterios en la definición de la superficie final del ámbito de esta AIP 1.

8.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACION

Las envolventes de la edificación quedan reflejadas en los planos de ordenación por las combinaciones de las alineaciones exteriores y las alturas máximas indicadas. Las rasantes de los distintas COTAS DE REFERENCIA del artículo 3.18.4 para los niveles de planta baja establecidos en la ordenación serán las indicadas en el plano ED6, donde se han tenido en cuenta

Código Seguro De Verificación	gYyNNfwVKbc5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfwVKbc5wysxhe+G/w==		





las necesidades de ordenar la totalidad de la edificabilidad establecida por el PEPRICH, y las peculiares condiciones de la topografía y el subsuelo rocoso del ámbito. Se han establecido las mismas cinco plantas de alturas (Baja + 4) establecida en la ficha a partir de cada rasante, y sobre estas se han ajustado los valores de las alturas máximas indicadas en el artículo 3.18.6 considerando 3,80m para las plantas bajas y 3,30m para las altas, para establecer el máximo en la indicada en este punto para Más de tres plantas de (Nº de plantas x 3,30) + 3,80.

Con las alineaciones exteriores y las rasantes de cada planta y aplicando las alturas máximas indicadas queda conformado con el SOLIDO CAPAZ del artículo 3.20 del PEPRICH donde “debe contenerse toda la edificación sobre rasante que se proyecte en las intervenciones de nueva planta, aplicando el resto de las determinaciones y condiciones del planeamiento”.

A efectos de alineaciones del patio interior de la manzana que ocupa el 20% de la superficie de la manzana A, por aplicación directa de los valores reflejados en la Ficha del PEPRICH para este AIP 1 “Calle Santiago”, y que aparecen acotadas y definidas en el plano ED5, se establece - adoptando el criterio ya establecido en el PEPRICH- que cuando este borde interior se realice con galerías, esta alineación interior se adoptará como eje de la galería, permitiendo que esta invada este espacio en un 50%. Las galerías computaran al 50% de la edificabilidad, adoptando un criterio similar al del articulado del PEPRICH.

El patio interior podrá cubrirse con superficies acristaladas y/o toldos hasta en el 100% de su superficie, siempre que se permite una superficie de ventilación del 20% de su superficie en los laterales del mismo en la zona superior.

Las zonas definidas como SUBSUELO en los niveles 0 y 1, que quedan por debajo de la rasante exterior del viario, así como las que quedan debajo de la zona de USO COMERCIAL del nivel 0 se podrán destinar a construcciones bajo rasante, con los usos permitidos en las normas del PEPRICH.

Modificaciones de las rasantes y alineaciones definidas en el Estudio de Detalle.

Para modificar las alineaciones exteriores y rasantes establecidas en este estudio de detalle resultará necesario modificar el mismo. No obstante, en la ejecución del proyecto, se admiten variaciones en las alineaciones interiores que definen el patio siempre que se garantice:

- Que la dimensión del patio se mantenga en el 20% de la superficie de la manzana A.
- Que se defina el patio entre los mismos niveles definidos en el Estudio de Detalle actual
- Que la edificabilidad en cada planta para cada uso se mantenga en los valores establecidos en este Estudio de Detalle.
- Que en por debajo de la base del patio se localice sótano o terreno natural y en ningún caso la parte de uso comercial del nivel 0.

Código Seguro De Verificación	gYyNNfwVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfwVKbC5wysxhe+G/w==		





9.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

Las características de la Ordenación propuesta se resumen en los siguientes parámetros:

FINCAS	SUPERFICIES M ²	USOS	EDIFICABILIDAD M ²	Unidades de Aprovechamiento	Coeficiente	Ordenanza
A	889,38	HOTELERO	2.731,89	3.414,86	1,25	PEPRICH
		COMERCIAL	825,62	908,18	1,10	
ZV 1	324,25	ESPACIO LIBRE PÚBLICO				PEPRICH
ZV 2	651,90					
VIARIO SL	1.118,22	SISTEMA LOCAL VIARIO				
Totales	2.983,75		3.557,51	4.323,04		

En Vejer de la Frontera. A la fecha de la firma electrónica.
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.
Fdo. José Ortiz Galván.

Código Seguro De Verificación	gYyNNfwVKbC5wysxhe+G/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Ortiz Galván	Firmado	21/07/2022 14:50:50
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/gYyNNfwVKbC5wysxhe+G/w==		

