VEJER.es
AYUNTAMIENTO

SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

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

CERTIFICO: Que el Pleno municipal, **en sesión ordinaria celebrada el 14 de noviembre de 2022,** adoptó el siguiente **ACUERDO:**

"5. PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA Nº 2 AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, PROMOVIDO POR DOÑA ANTONIA RELINQUE MERA Y DON MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PARRA.

Previo sometimiento de la Propuesta del Sr. Concejal-Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente que sobre el asunto fue considerado por la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión ordinaria celebrada el día 09 de noviembre de 2022, y considerando su Dictamen Favorable emitido del que se hace lectura por la Sra. Secretaria General, a continuación se expone por el Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente, Don José Ortiz Galván, al Pleno Municipal la Propuesta dictaminada en los siguientes términos:

"D. JOSÉ ORTIZ GALVÁN, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ), al Pleno Municipal, previo dictamen que sea emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, tiene el honor de elevar la siguiente PROPUESTA:

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, en unión a su Catálogo (en adelante, PEPRICH-VF), ha sido aprobado definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2008, al punto 3; habiendo sido rectificado de oficio error detectado en la Disposición Final Tercera de su Documento II.- Ordenanzas mediante acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el día 11 de mayo de 2009, al punto 8. Su normativa urbanística se encuentra publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 188, de fecha 29 de septiembre de 2009.

Dicho Instrumento de Planeamiento contempla en su Documento II.- Ordenanzas, la ficha urbanística del ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA Nº 2 AIP-2 PLAZA DE LA PAZ. El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el catorce de noviembre de dos mil dieciséis, acordó CORREGIR los errores materiales detectados en el PEPRICH-VF en lo relativo a las condiciones de ordenación y a las determinaciones complementarias de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, en las que se hace referencia al uso equipamiento, que no se incluye en el resto del PEPRICH como uno de los usos planteados para el edificio objeto de dicha ficha, de conformidad con "DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERRORES PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO, VEJER DE LA FRONTERA", elaborado por la Arquitecta Dª. Natalia Queiruga Galeote (colegiada nº 20120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid).

El día 30/12/2021 y con R.M.E. nº 2021013936E, se presenta para su tramitación propuesta de Estudio de Detalle de la AIP-2 PLAZA DE LA PAZ (Calle Sagasta 23), por el representante (sin acreditar) de la propiedad actual. La solicitud acompaña carta de pago, DNI de la propietaria, ficha catastral, nota simple informativa FR 791/I, carta de pago tasa tramitación Estudio de Detalle. El instrumento de planeamiento se encuentra sellado de aprobación por la D.T. Cultura en Cádiz de la Junta de Andalucía en fecha 24/06/2021.

Dicho Documento supone la materialización de la figura de planeamiento prevista por el PEPRICH-VF para el desarrollo del Área de Intervención Prioritaria nº 2.

El documento urbanístico, fue objeto de subsanación y aportado nuevamente con RME nº 2022000422E de fecha 20/01/2022, adjuntando Estudio de Detalle sellado de aprobación por Cultura, Resumen Ejecutivo.

Previo Informe técnico y Jurídico emitido por el Servicio de Asistencia a Municipios SAM MEDINA SIDONIA de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz, recibido en fecha 28/01/2022 y R.M.E. nº 2022000694E, en sentido favorable, mediante Resolución de Alcaldía VJURB-00095-2022, de fecha 7 de abril de dos mil veintidós, fue APROBADO INICIALMENTE el ESTUDIO DE DETALLE del ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA Nº 2 AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, delimitado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, promovido por Dª Antonia Relinque Mera y D. Manuel José Sánchez Parra, según documento urbanístico con sello de aprobación mediante Resolución de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía en Cádiz, de fecha 24/06/2021. Dicho documento incorpora Resumen Ejecutivo (R.M.E. núm. 2022000422E, de fecha 20/01/2022).

El Estudio de Detalle ha sido sometido a trámite de INFORMACIÓN PÚBLICA, por plazo de UN MES, mediante anuncio que ha sido publicado en los siguientes medios y fechas:

- Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 89 de 12/05/2022.
- En el Diario La Voz de Cádiz de 07/05/2022.
- En el Tablón Oficial de Anuncios de esta Corporación el día 03/05/2022 y retirado el día 05/07/2022.
- En el Catálogo de Información Pública del Ayuntamiento de Vejer (Portal de Transparencia) el día 04/05/2022.
- En la WEB municipal, el día 04/05/2022.

El trámite ha sido notificado asimismo a los posibles interesados que constaban en el expediente según información del Registro de la Propiedad de Barbate:

- D. JUAN GALLARDO RAMÓN BOE nº 179 de 27/07/2022.
- Dª MARIA CARMEN ONDOVILLA DOMENECH BOE nº 179 de 27/07/2022.
- Dº. FRANCISCA PACHECO MUÑOZ BOE nº 166, de 12/07/2022.
- Dª. LEONOR PACHECO MUÑOZ BOE nº 198, de 18/08/2022.

Durante el referido período el expediente ha quedado en el Servicio Municipal de Urbanismo a disposición de cualquier persona que quisiera examinarlo, y salvo error u omisión involuntaria, no consta la presentación de alegación alguna. Consta en el expediente la correspondiente certificación administrativa de 28/09/2022.

El promotor de la actuación, fue requerido en los términos del dispositivo quinto de la resolución de aprobación inicial en los siguientes términos:

"QUINTO.- La aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle requiere la previa subsanación y mejora del mismo con:

o Documento Refundido en que conste la documentación aportada, con Resumen Ejecutivo, y se adecue a la ficha urbanística del AIP 2 PLAZA DE LA PAZ conforme al "Documento de corrección de errores Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, Vejer de la Frontera", aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 14/11/2016.

o Acreditación documental de la representación con la que actúa D. José María Quintero Basallote en nombre de D. Manuel José Sánchez Parra."

El requerimiento ha sido atendido mediante escritos presentados con R.M.E. nº 2022003705E de 20/04/2022 y R.M.E. nº 2022007017E de 04/07/2022.

CONSIDERANDO.- El Informe Técnico y Jurídico emitido por el Servicio de Asistencia a Municipios SAM MEDINA, de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz (R.M.E. de fecha 02/11/2022 y nº 2022010398E), que dice:

"CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, se informa en sentido favorable el documento final del Estudio de Detalle con R.M.E. 2022007017E, para su aprobación definitiva. Dicho acuerdo se deberá comunicar a la delegación provincial de la consejería competente en materia de urbanismo en el plazo de diez días, conforme a lo establecido en el art. 140 del RPU, debiendo procederse a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP (art. 83 LISTA y art. 140.6 RPU).

El Estudio de Detalle cuenta con aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura, con fecha 24/06/2021."

Con fecha 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Su Disposición Transitoria Tercera en cuanto a los "Planes e instrumentos en tramitación", dispone la sujeción a la nueva normativa de todos aquéllos procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico para los que no conste adoptado primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística. Considerando la fecha de aprobación inicial de este Estudio de Detalle, resulta de aplicación la LISTA (el artículo 60.2.c) y art. 71) y, supletoriamente, se estará a lo dispuesto en cuanto al procedimiento a seguir en la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle, en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), de aplicación mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, con carácter supletorio, y en lo que sea compatible con la presente LISTA y

otras disposiciones vigentes, según lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.1. A de la LISTA:

"Artículo 140.

1. Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.

2. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

3. La apertura de trámite de información pública se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

4. Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

5. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultase pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días.

6. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

7. Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren."

Procede consecuentemente la APROBACIÓN DEFINITIVA del instrumento complementario de planeamiento que corresponde al municipio de acuerdo con el art. 75.1 LISTA y art. 140.5 del RGU. A tenor de lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL, la competencia para la Aprobación Definitiva corresponde al Pleno Municipal, mediante acuerdo que ha de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría simple del número legal de miembros de la Corporación (art. 47.1 de la LBRL).

Es por ello que, al Pleno Municipal, se propone la adopción de acuerdo en los siguientes términos:

PRIMERO: ***APROBAR DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE del ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA Nº 2 AIP-2 PLAZA DE LA PAZ****, delimitado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, promovido por Dª Antonia Relinque Mera y D. Manuel José Sánchez Parra, según documento final del Estudio de Detalle con R.M.E. 2022007017E, con el que se han subsanado las determinaciones exigidas en la resolución de aprobación inicial de referencia administrativa VJURB-00095-2022 de fecha 07/04/2022. Dicho documento se completa con el correspondiente Resumen Ejecutivo (R.M.E. núm. 2022003705E, de fecha 20/04/2022).*

El Estudio de Detalle cuenta con aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura, con fecha 24/06/2021.

SEGUNDO: Las actuaciones constructivas que se desarrollen en ejecución del planeamiento en el ámbito de la AIP II, deberán contar con el pronunciamiento de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por encontrarse el ámbito del Área de Intervención Prioritaria en el Conjunto Histórico Artístico declarado de Vejer de la Frontera.

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 LIBROREGISTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, DE CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

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

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

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

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

DÉCIMO 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 la 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

En Vejer de la Frontera, a la fecha de la firma electrónica."

Sin producirse intervenciones, se somete directamente a votación la propuesta.

***VISTA.-** La Nota de conformidad parcial emitida por la Sra. Secretaria General núm. 010/2022, de fecha 04/11/2022 que obra en el expediente, con el contenido exclusivamente procedimental del informe técnico-jurídico emitido por el Servicio de Asistencia Municipal (SAM Central) de la Excma. Diputación Provincial de Cádiz de fecha 27/10/2022, con las observaciones realizadas en dicha nota de conformidad.*

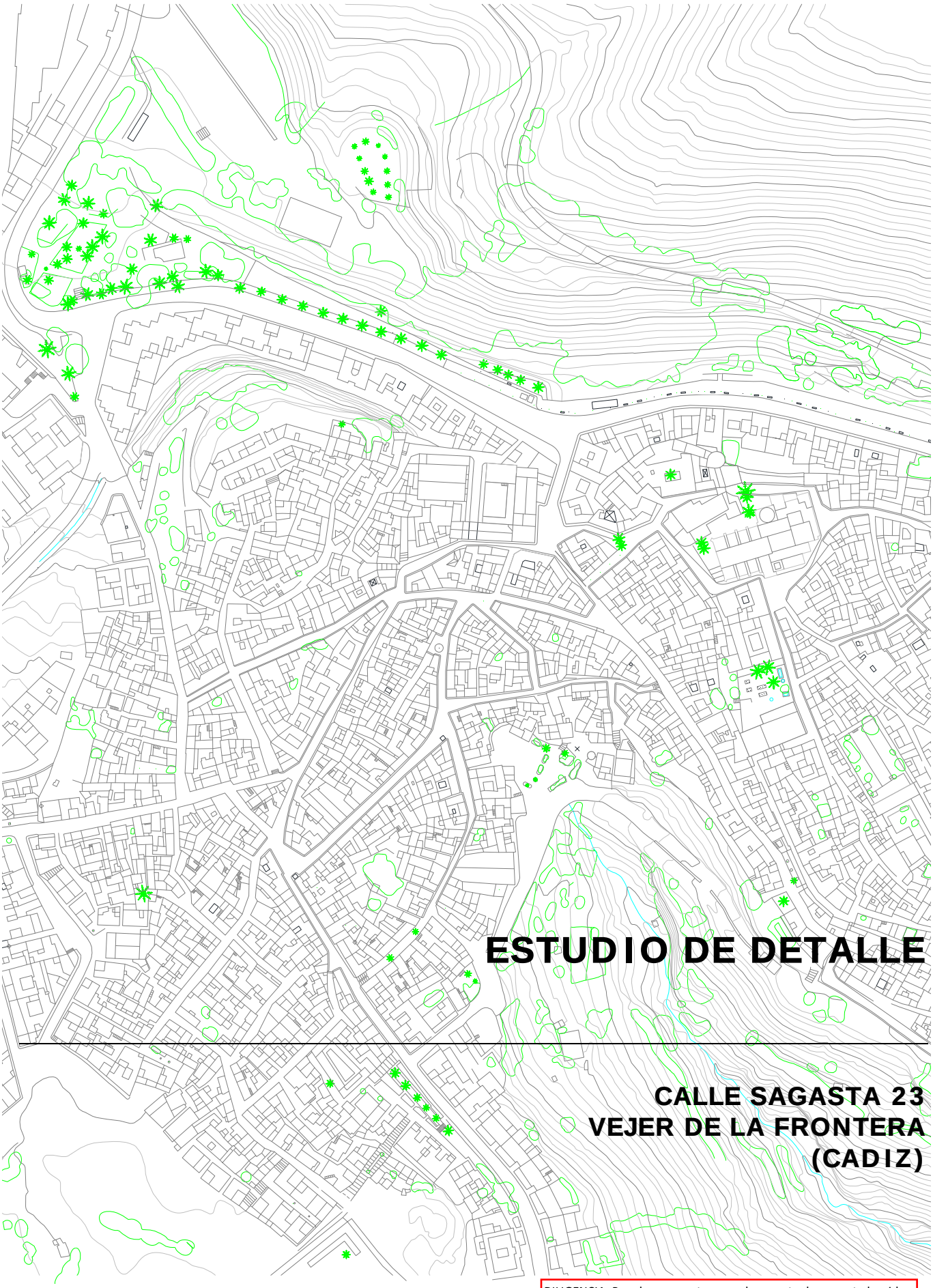
***CONSIDERANDO.-** El Dictamen Favorable emitido por la **Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente**.*

*El Pleno Municipal, en votación ordinaria y por unanimidad a favor de Sres. Concejales miembros, que son dieciséis de los diecisiete que de derecho lo componen, **ACUERDA: APROBAR la PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA Nº 2 AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, PROMOVIDO POR DOÑA ANTONIA RELINQUE MERA Y DON MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PARRA,** en los términos en que ha quedado reflejada en el presente acta."*

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.: Francisco Manuel Flor Lara



ESTUDIO DE DETALLE

CALLE SAGASTA 23
VEJER DE LA FRONTERA
(CADIZ)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

Arquitecto: José María Ramos Gómez. Colegiado 1137 COA Cádiz.

I.- MEMORIA.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

ÍNDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR DE LA PROPUESTA:
Manuel José Sánchez Parra
NIF 44040057-W.
Domicilio a efectos de notificaciones en en calle Sagasta 23. Vejer de la Frontera

ARQUITECTO REDACTOR:
José María Ramos Gómez, Arquitecto col. 1137 C.O.A. Cádiz.
Avd. San Miguel 18. Vejer de la Frontera (Cádiz).
Tfno: 637 18 13 12
Email: jm.ramos.arquitectovejer@gmail.com

1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

1.1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle procede al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002, y en vigor desde el 20 de enero de 2003, de aplicación a la redacción y formulación del presente Estudio de Detalle.

El Artículo 7 de la Ley 7/2002, define los Estudios de Detalle como Planes de desarrollo dentro de los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

El artículo 15 de la Ley 7/2002, indica que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El objetivo de este estudio de detalle es definir las características dimensionales y volumétricas para una parcela con un inmueble existente, para dar lugar a un establecimiento de hospedaje. El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que fija en la NNSS y el Peprich.

1.1.2 UNIDADES CASTASTRALES Y SITUACIÓN REGISTRAL.

El ámbito de intervención se desarrolla dentro una sola parcela catastral, en el límite del Conjunto Histórico.

- C/ Sagasta 23: Referencia catastral 3663616TF3136D0001DE. Según la ficha catastral tiene una superficie gráfica de parcela de 362 m², y una superficie construida actualmente de 383 m^2 y fue edificada en el año 1950. El edificio tiene por uso principal de almacén, aunque hace años que no tiene actividad, repartida de manera equitativa en una sola planta, aunque en catastro indique dos plantas debido a su altura.

En la realidad, la parcela medida in situ, tiene 396 m^2, con 396 m^2 construidos.

La situación Registral de todo el conjunto aparece reflejada en la nota simple y ficha catastral anexa.

Se trata de u na parcela entre medianeras, con dos fachadas opuestas. La parcela posee una diferencia de cota de entre una calle y otra de 6.45 m.

En cuanto a las infraestructuras, el ámbito cuenta con viarios rodados por sus dos fachadas, contando con redes de abastecimiento de agua, de telecomunicaciones y de red eléctrica y de red de saneamiento que discurre por el eje de las calzadas.

1.1.3. AFECCIONES DE PLANEAMIENTO

NNSS de Planeamiento de Vejer de la Frontera

La parcela afectada, Calle Sagasta 23 pertenecen al suelo urbano de Vejer, calificadas como residencial e inmersas en el Conjunto Histórico.

Peprich – Vejer

"La parcela en cuestión es un área de intervención preferente 2. Edificabilidad máxima de 634 m^2, con uso de hospedaje en cualquiera de sus tipos. Se aprecia notablemente un alto grado de deterioro y pérdida de los invariantes constructivos propios del Conjunto Histórico. La parcela ha quedado insertada en el actual parcelario debido al progresivo crecimiento del pueblo en esta zona. la aparición de nuevas vías y espacios han hecho visitable y visible la fachada trasera de este edificio, constituyendo una nota discordante con el entrono".

Por otro lado el Peprich indica lo siguiente:

"Artículo 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación... cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca".

"Artículo 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras respeten alineaciones".

1.2. ESTADO ACTUAL, EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

1.2.1. ESTADO ACTUAL Y EMPLAZAMIENTO

Planta poligonal irregular, con una superficie de 396 m², según el levantamiento realizado. Edificación con una planta sobre rasante a C/ Sagasta y una a Plaza de la Paz, aunque en esta plaza, la planta se encuentra en una posición de planta primera. La planta baja es terreno.

Su estado de conservación es malo, no apreciándose daños estructurales en los elementos constructivos que lo componen.

Los niveles de los distintos espacios son:

- Acceso por C/ Sagasta: +-0.00 m
- Sala Auxiliar: +-0.00 m
- Sala Principal: -1.70 m
- Rasante Plaza de la Paz: -6.45 m

Los linderos de la parcela son los siguientes:

- Norte: Edificio de distinta propiedad, C/ Sagasta 21.
- Sur: Edificio de distinta propiedad, C/ Sagasta 25.
- Oeste: C/ Sagasta.
- Este: Plaza de la Paz.

1.2.2. ÁREA DE INTERVENCIÓN Y ENTORNO FÍSICO

Topografía muy accidentada y acentuada pendiente en la calle Sagasta, existe una diferencia de cota de 6.45 m entre la calle Sagasta y la Plaza de la Paz. Borde del conjunto histórico que por su situación queda enfrentada a la zona monumental del castillo, muralla, iglesia.

1.2.3. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

En la intervención se usarán los siguientes servicios urbanos:
- Acceso principal peatonal desde Sagasta y desde la Plaza de la paz, con calzada y acera a ambos lados.
- Abastecimiento de agua potable procedente de la red municipal, desde C/ Sagasta.
- Saneamiento de la red municipal existente a la cota inferior hacia Plaza de la Paz.
- Suministro de energía eléctrica aprovechando la acometida existente en C/ Sagasta 23.

1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en dos opciones posibles en base al Peprich:

Nueva volumetría propuesta. Se propone un máximo PB+2 hasta un mínimo solo planta baja, pero de forma escalonada debido a la diferencia de cota entre Calle Sagasta y Plaza de la Paz. De esta forma, por ejemplo, la planta baja de calle Sagasta coincidiría con la planta segunda de Plaza de la Paz en el caso de optar por PB+2.

* Nota: El Peprich permite la rehabilitación de edificaciones existentes. Puntualizando:

- En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca.

- Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

1.3.2 USOS CARACTERÍSTICOS Y PREVISTOS.

Uso Actual: Almacén.
Uso Peprich: Hospedaje.
Uso Propuesto: Hospedaje.

1.3.3 TABLA DE SUPERFICIES ESTADO ACTUAL

Parcela / Edificio	CONSTRUIDA	SUELO
Sagasta 23:	396 m²	396 m²
TOTALES	**396 m²**	

Mayo 2021

El Promotor . Manuel José Sánchez Parra	El Arquitecto. José María Ramos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

POLO SANCHEZ CARLOTA JOAQUINA - 75765244R

Firmado digitalmente por POLO SANCHEZ CARLOTA JOAQUINA - 75765244R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-75765244R, givenName=CARLOTA JOAQUINA, sn=POLO SANCHEZ, cn=POLO SANCHEZ CARLOTA JOAQUINA - 75765244R
Fecha: 2022.12.14 12:12:22 +01'00'

2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Vista trasera del conjunto

Fachada C/ Sagasta 23

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

Fachada Plaza de la Paz

Estado interior

Arquitecto: José María Ramos Gómez. Colegiado 1137 COA Cádiz.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DETERMINADOS EN EL PEPRICH

Parcela existente.	396 m^2
Uso predominante:	Hospedaje
Altura máxima de plantas	PB +2
Altura mínima de plantas	PB
Altura máxima en metros*	10.60 m
Máxima ocupación planta baja**	70 % (277.30 m^2)
Máxima ocupación planta primera	60 % (237.60 m^2)
Máxima ocupación resto de segunda	30% (118.80 m^2)
Altura Libre máxima Planta Baja	4.00 m
Altura Libre máxima Planta Primera	3.30 m
Altura Libre máxima Planta Segunda	3.30 m

* Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca.

**Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

II. PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

EDIFICIOS SINGULARES

1. Castillo.
2. Iglesia del Divino Salvador.
3. Convento de la Merced.
4. Convento de San Francisco.
5. Casa de la Cultura.
6. Iglesia / Convento Nuestra Señora de la Concepción.
7. Iglesia del Rosario.

PUERTAS ACCESO CIUDAD AMURALLADA

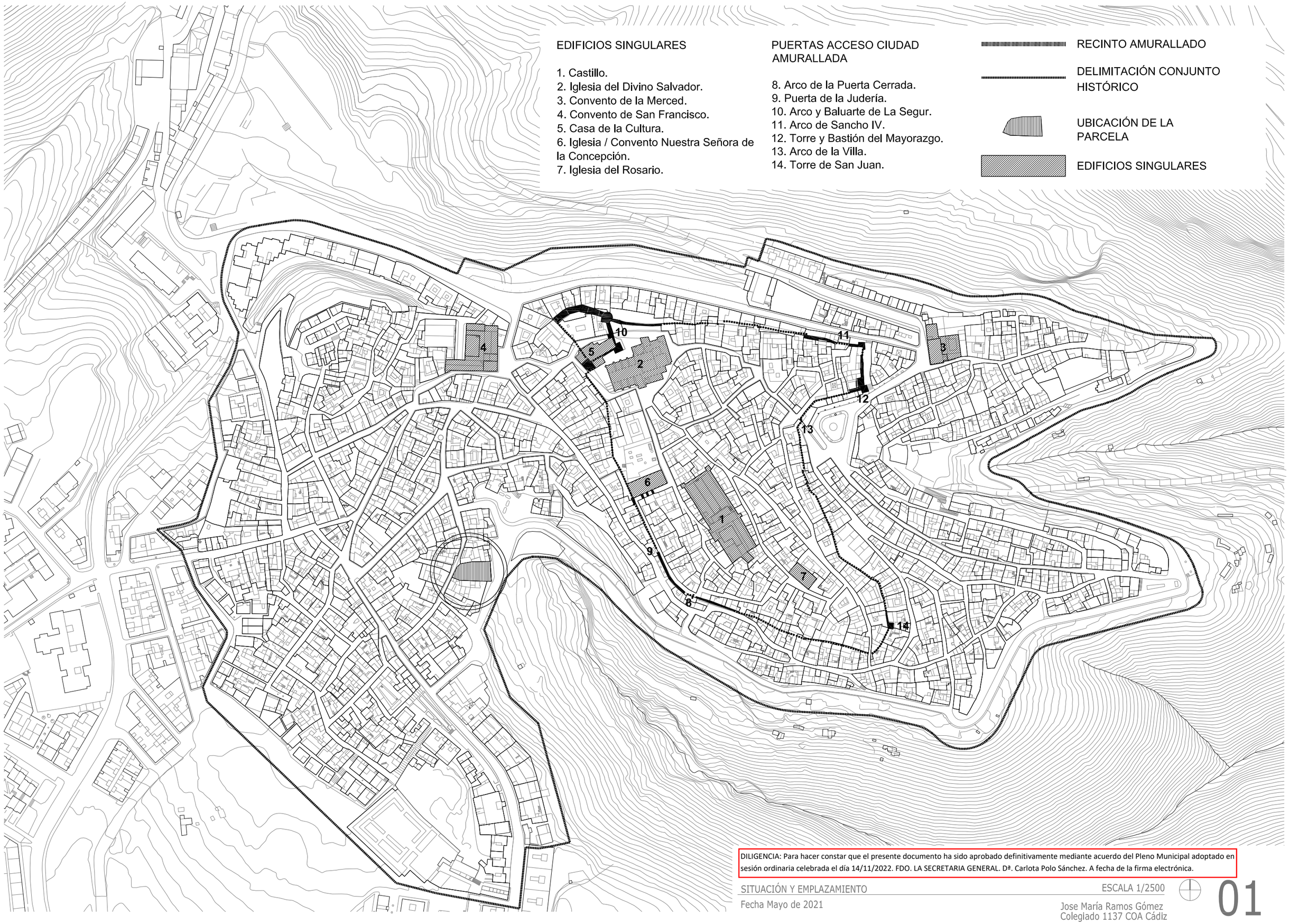
8. Arco de la Puerta Cerrada.
9. Puerta de la Judería.
10. Arco y Baluarte de La Segur.
11. Arco de Sancho IV.
12. Torre y Bastión del Mayorazgo.
13. Arco de la Villa.
14. Torre de San Juan.

RECINTO AMURALLADO

DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO

UBICACIÓN DE LA PARCELA

EDIFICIOS SINGULARES



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

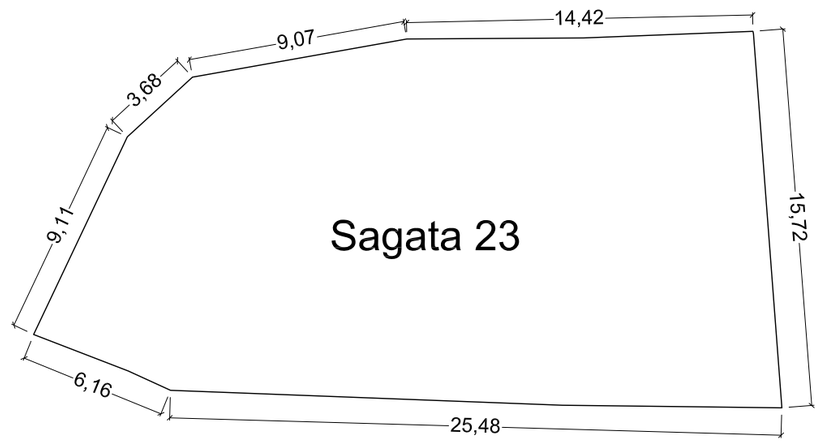
ESCALA 1/2500

Fecha Mayo de 2021

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

01

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.



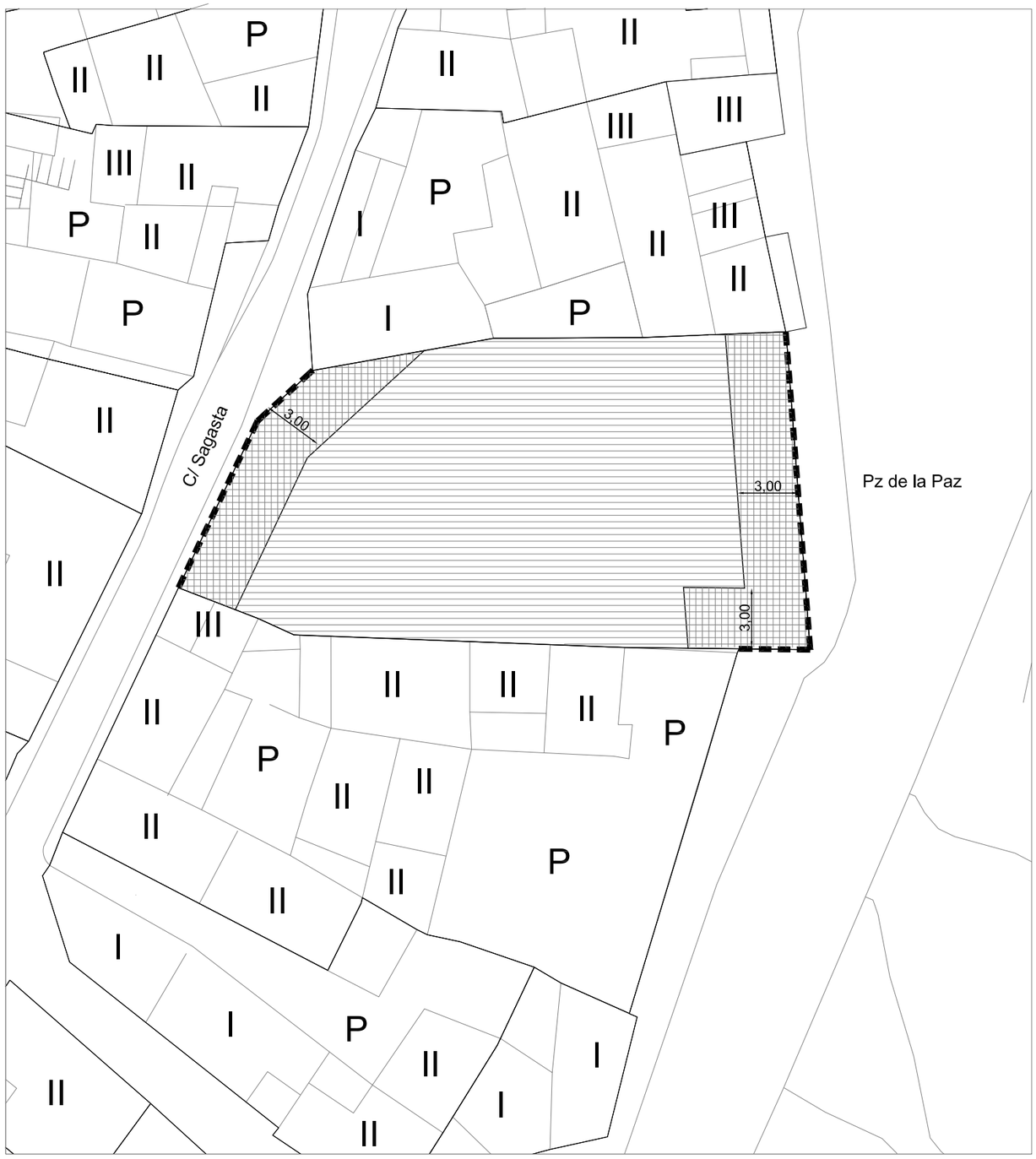
DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS	
C/ Sagasta 23	- Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE - Superficie de parcela: 396 m². - Superficie construida: 396 m².

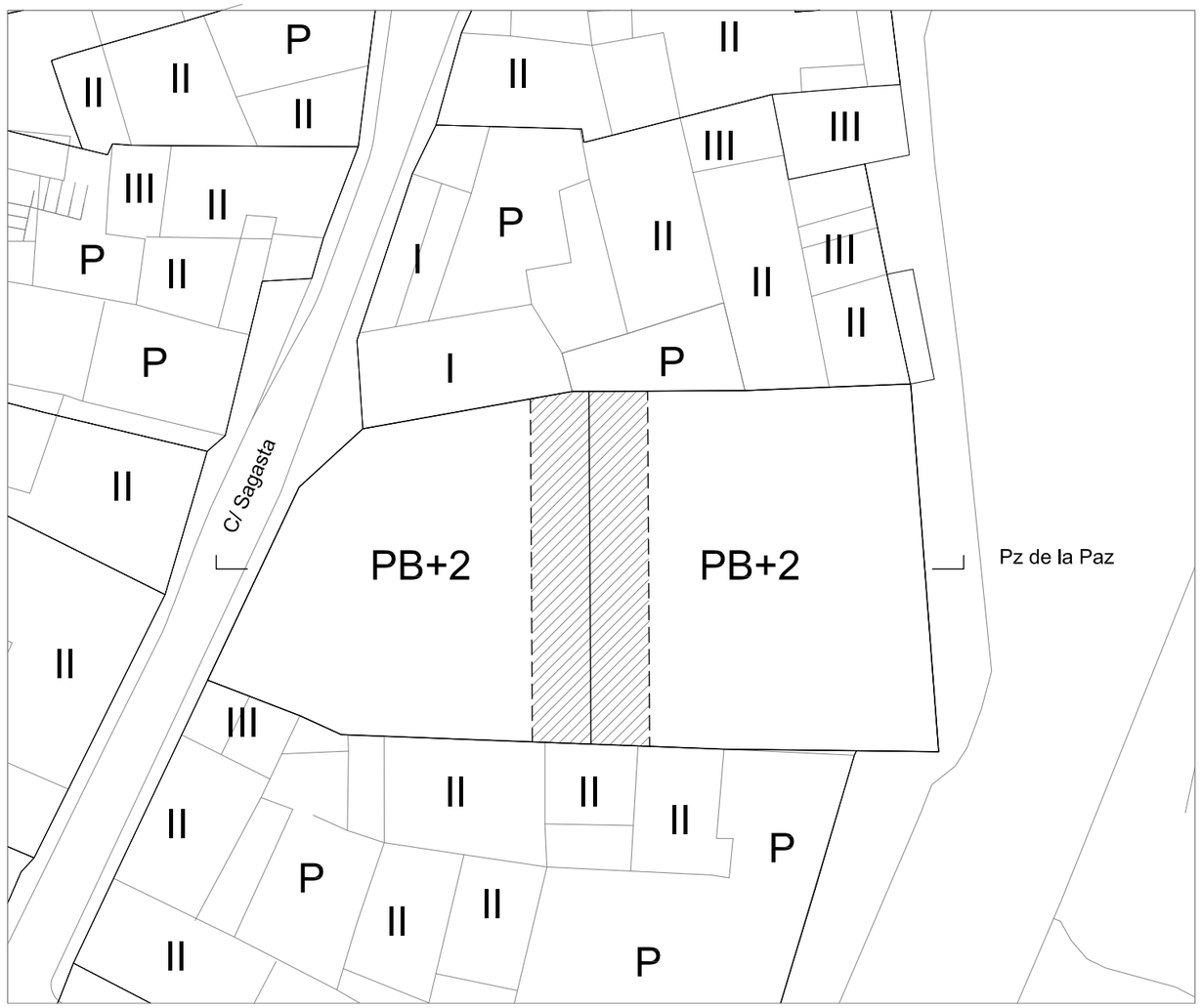
EMPLAZAMIENTO
Fecha Mayo 2021

ESCALA 1/250

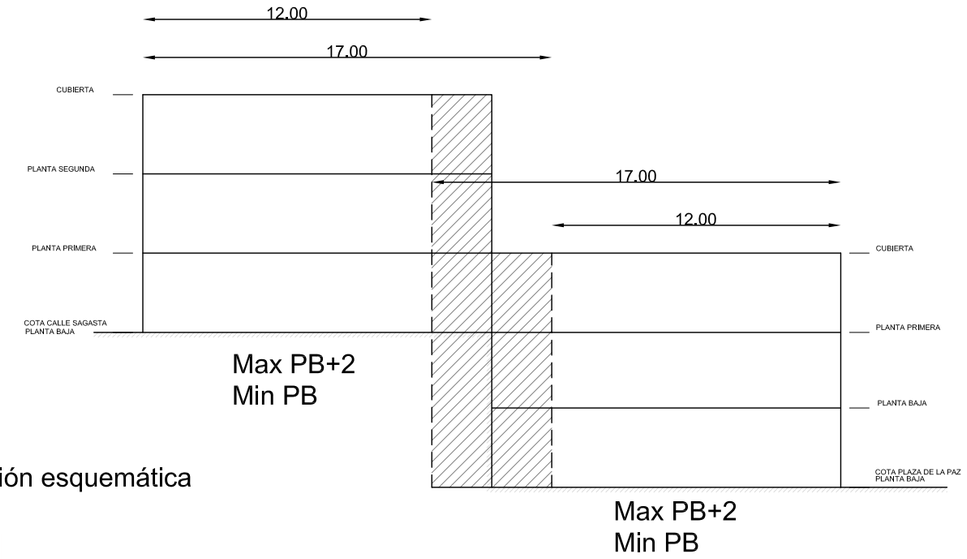
Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

02





Máximo fondo edificable entre 12 y 17 m



Sección esquemática

Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

Zona no permitida para patios.

Máximo fondo edificable

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

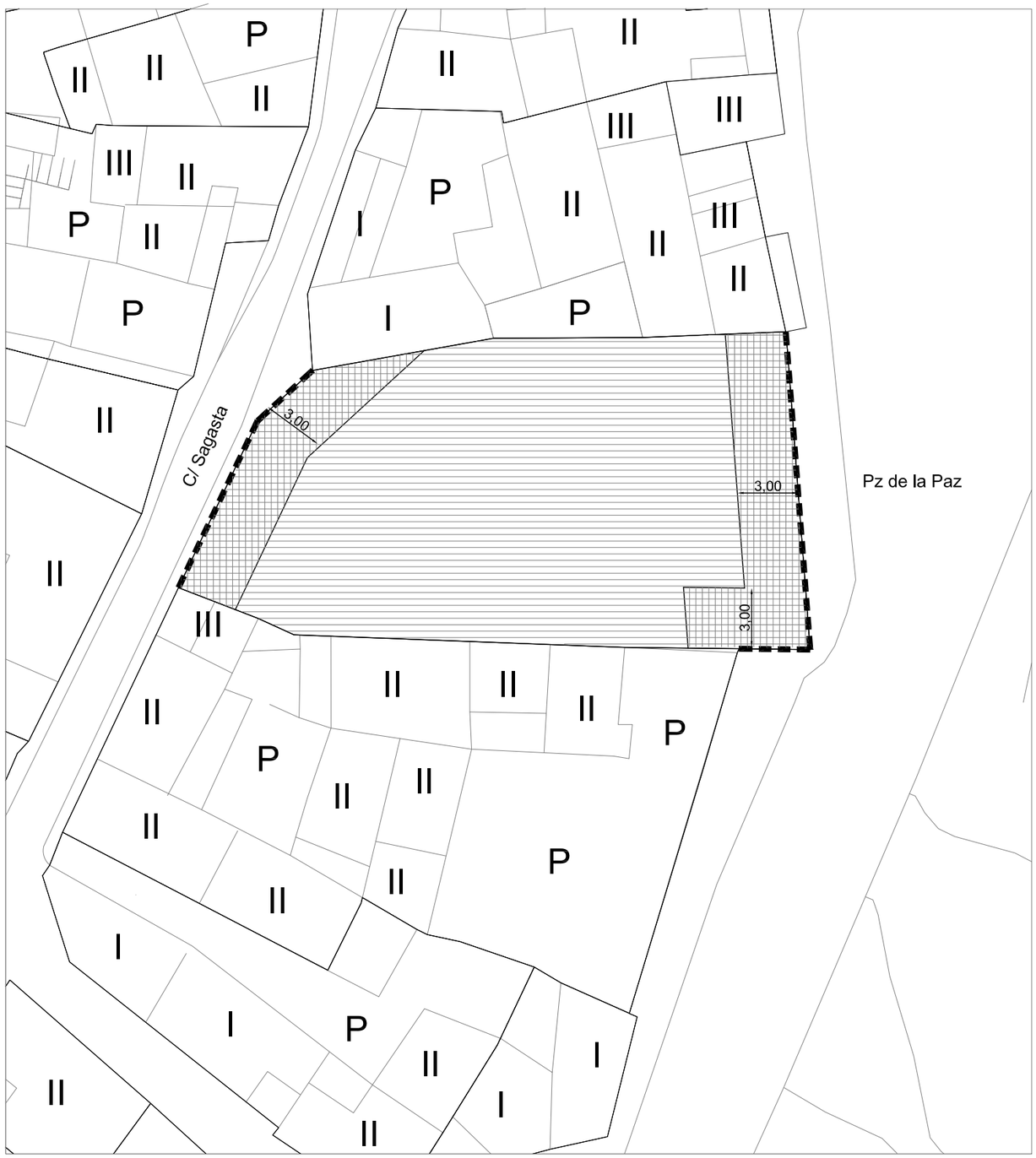
ORDENACIÓN PROPUESTA 01.NUEVA PLANTA

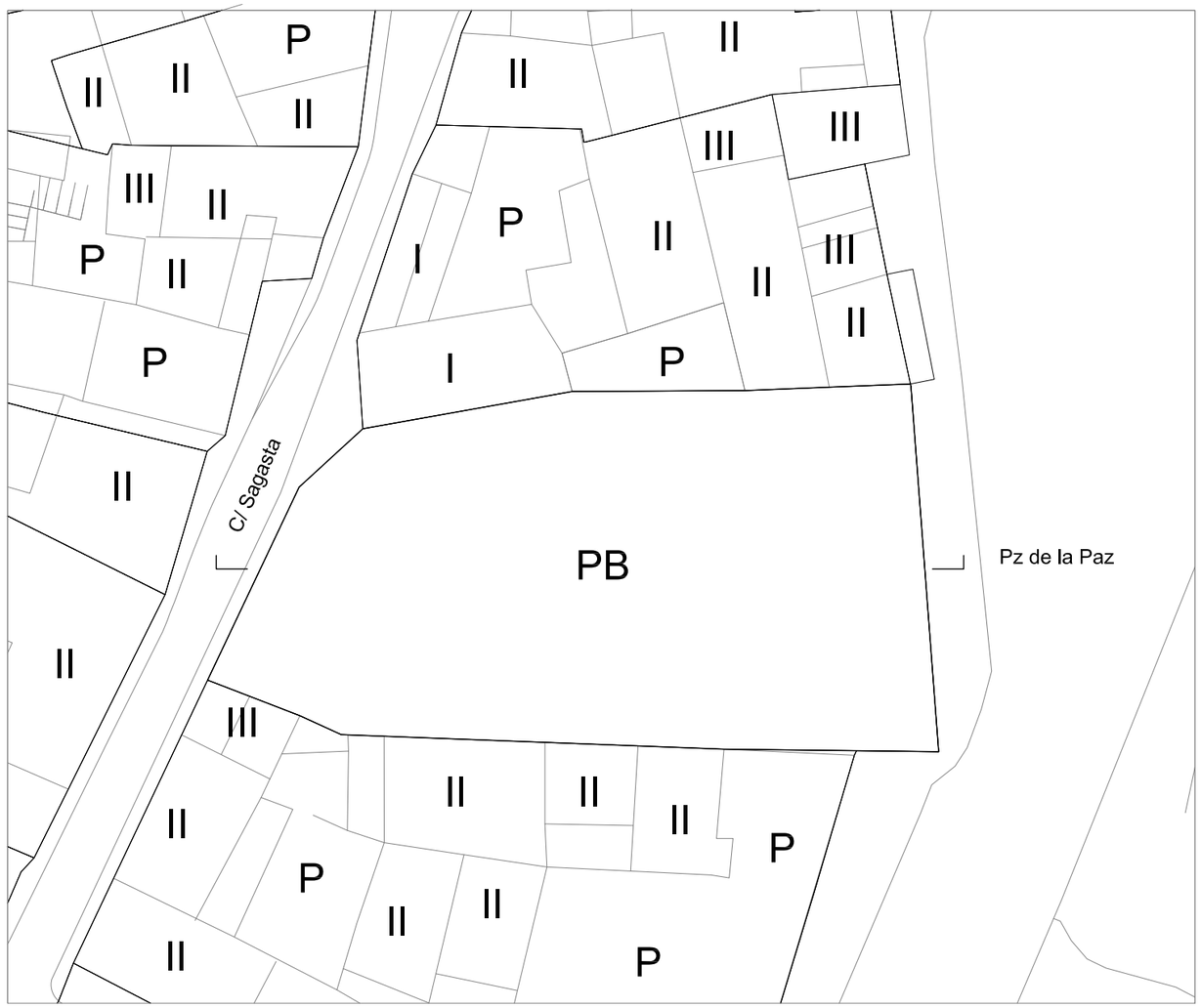
Fecha Mayo 2021

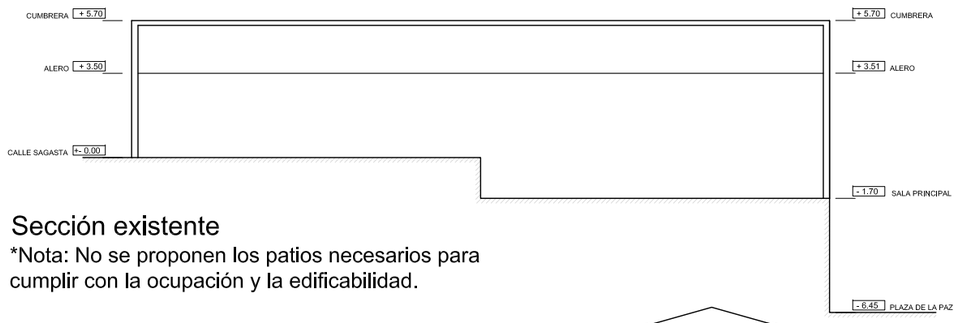
ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

03



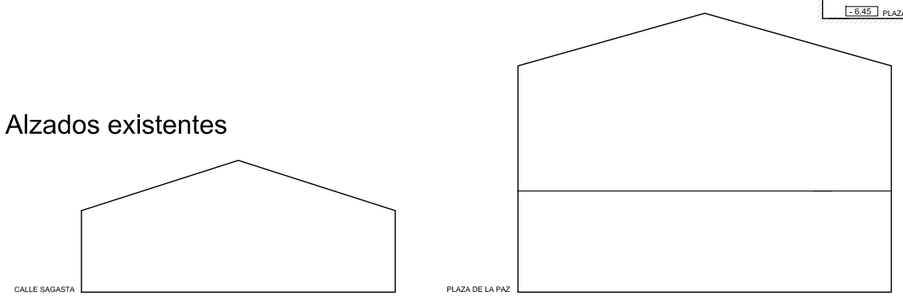




Sección existente

*Nota: No se proponen los patios necesarios para cumplir con la ocupación y la edificabilidad.

Alzados existentes



Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

Zona no permitida para patios.

* Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca.

**Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

ORDENACIÓN PROPUESTA 02. REHABILITAIÓN

Fecha Mayo 2021

ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

III. ANEXOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

1. descripción

La parcela en cuestión es una parcela pasante entre la calle de Sagasta y la plaza de la Paz. Está situada en un área de relativo reciente crecimiento, pues la creación de esta plaza ha sido consecuencia directa de la nueva conexión con el Paseo de las Cobijadas.
La AIP 2 coincide con AA 0.

2. estado actual

La parcela de uso industrial, situada en las inmediaciones de la Plaza de la Paz, ha quedado insertada en el actual parcelario debido al progresivo crecimiento de la ciudad hacia esta zona. Pero dicho crecimiento ha respondido a una actuación descuidada y sin respeto por el entorno. La aparición de nuevas vías y espacios que han hecho visitables las traseras que hacia esta zona se han volcado, han descubierto edificios, como éste, que se hallan desvinculados del lugar, constituyéndose en una nota disonante dentro del alzado que ofrece el parcelario de esta zona.

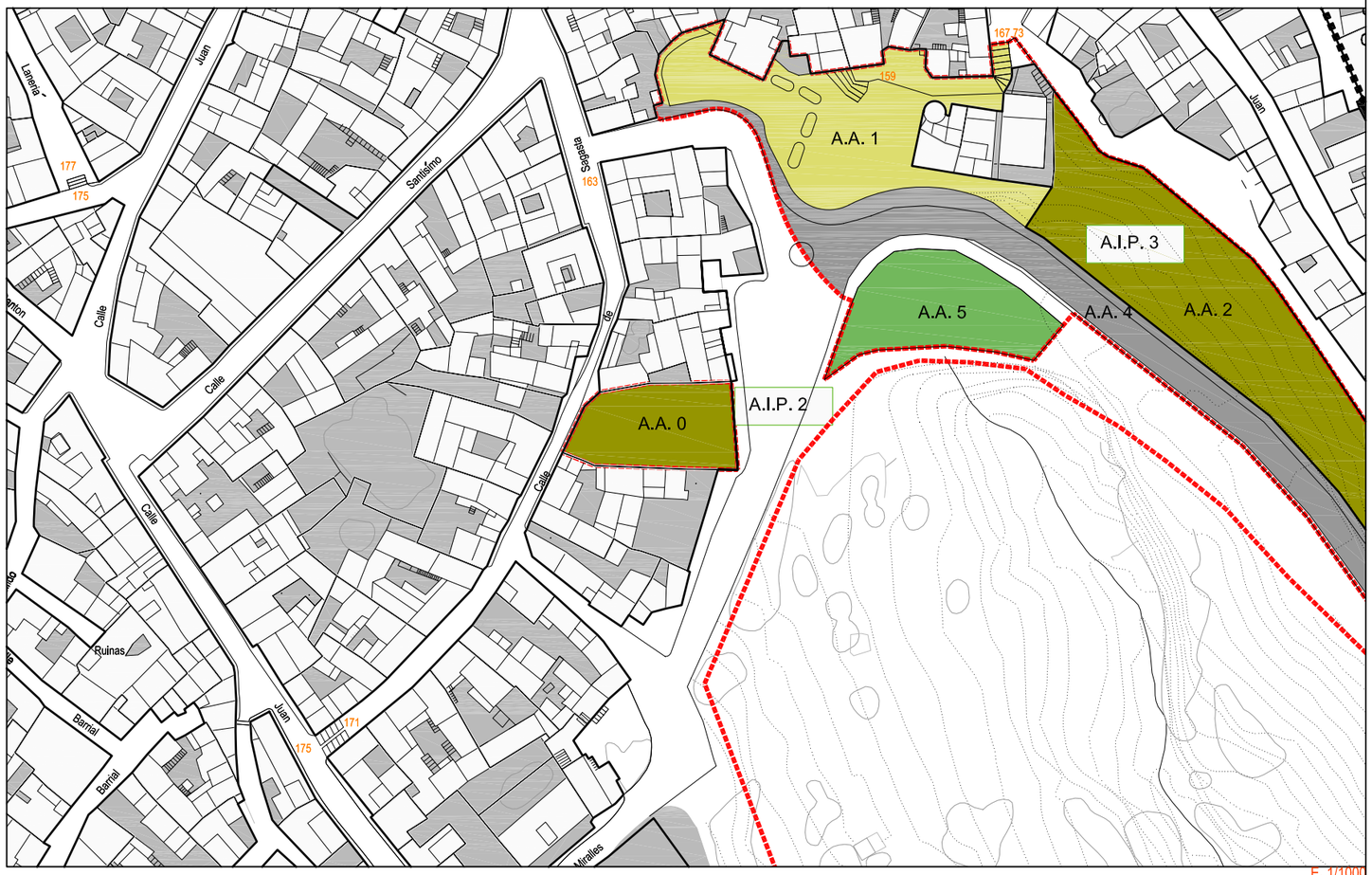
3. criterios de ordenación

La ordenación propuesta pretende eliminar estos usos industriales (de almacenamiento) de localizaciones tan visibles como de la que se trata. Del mismo modo, el Plan Especial propone recuperar esta parcela para el uso hospedaje, respondiendo a la tipología propia de su enclave, integrándose en la imagen de ciudad con naturalidad y mejorando el paisaje de ese ámbito.
Es **suelo urbano consolidado.**

4. datos de la ordenación — área de intervención preferente 2 calle de sagasta

AIP2 AA-0:	superficie:	396.0 m²
	máxima edificabilidad:	634 m²
	Suelo urbano consolidado	actuación asistemática
	iniciativa:	privada
	figura de desarrollo:	estudio de detalle
	uso:	hospedaje (hotelero, Aturístico)
condiciones de ordenación:	suelo neto edificable:	396.0 m²
	mínimos espacios libres:	–
	viario:	–
	mínimo equipamiento:	396.0 m²
programación:	estudio de detalle:	I
	proyecto de urbanización:	-
	ejecución edificación:	-
determinaciones complementarias:	Son exclusivamente admisibles los usos del suelo destinados a equipamiento; de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (PB+2).	

delimitación de áreas de intervención prioritaria
delimitación del PEPRICH.
residencial baja + 1
residencial baja + 2
residencial baja + 3
hospedaje (hotelero)
equipamiento
equipamiento y espacio libre en superficie
espacio libre público
equipamiento-aparcamiento público
aparcamiento privado
unidad de ejecución



E. 1/1000

Imagen urbana actual

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Vejer de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de noviembre de 2016, acordó CORREGIR los errores materiales detectados en el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE VEJER DE LA FRONTERA en lo relativo a las condiciones de ordenación y a las determinaciones complementarias de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, en las que se hace referencia al uso equipamiento, que no se incluye en el resto del PEPRICH como uno de los usos planteados para el edificio objeto de dicha ficha. Como consecuencia de la corrección de los datos de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, se corrigen necesariamente los apartados *7.8.Evaluación Económica de las Actuaciones, 7.9.Distribución de inversiones, y 7.10.Conclusiones,* de la Memoria del PEPRICH de Vejer de la Frontera.

Indicar asimismo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de marzo de 2017 se ha procedido a la inscripción y depósito de la Corrección de Errores aprobada en el Libro-Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 66 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Mientras que con fecha 24 de marzo de 2017 se ha procedido a la anotación accesoria a la inscripción 3.512 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Vejer de la Frontera de la Unidad Registral de Cádiz.

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber a los interesados en el procedimiento administrativo que contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán 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, 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 puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen pertinente.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, se hace público para general conocimiento que el contenido de la presente corrección de error material del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera relativo a la AIP-2 es el siguiente:

4. CORRECCIÓN DE ERRORES

4.1 Ficha del AIP-2 en el PEPRICH de Vejer de la Frontera

La ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, recogida en el documento aprobado definitivamente del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, en su apartado *"4. Datos de la Ordenación"*, recoge las siguientes determinaciones, trascripciones literales de la misma:

4. datos de la ordenación	área de intervención preferente 2 calle de sagasta	
AIP2 AA-0:	superficie:	396.0 m²
	máxima edificabilidad:	634 m²
	Suelo urbano consolidado	actuación asistemática
	iniciativa:	privada
	figura de desarrollo:	estudio de detalle
	uso:	hospedaje (hotelero, Aturístico)
condiciones de ordenación:	suelo neto edificable:	396.0 m²
	mínimos espacios libres:	--
	viario:	--
	mínimo equipamiento:	396.0 m²
programación:	estudio de detalle:	I
	proyecto de urbanización:	-
	ejecución edificación:	-
determinaciones complementarias:	Son exclusivamente admisibles los usos del suelo destinados a equipamiento; de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (PB+2).	

4.2 Errores detectados en la ficha del AIP-2 Plaza de la Paz

4.2.a Mínimo equipamiento

El primer error que advertimos es que en se establece una superficie mínima de suelo destinado a equipamientos de 396,00 m², que coincide con la totalidad de la superficie de la parcela, cuando en realidad no debería aparecer valor alguno.

La Memoria del Plan Especial, en su apartado *"5. Las Áreas de Intervención Prioritaria"*, al referirse al *"AIP-2.- Plaza de la Paz I"* establece que *"el Plan Especial propone recuperar esta parcela para el uso hospedaje (hotelero, A turístico), con una actuación, (sic) que responda a la tipología de su enclave, integrándose en la imagen de ciudad con naturalidad y mejorando el paisaje de este ámbito"*.

En el mismo sentido se manifiesta el punto *"3. Criterios de Ordenación"* de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, al establecer que *"la ordenación propuesta pretende eliminar estos usos industriales (de almacenamiento) de localizaciones tan visibles como de la que se trata. Del mismo modo, el Plan Especial propone recuperar esta parcela para el uso hospedaje, respondiendo a la tipología propia de su enclave, integrándose en la imagen de ciudad con naturalidad y mejorando el paisaje de este ámbito"*.

En coherencia con todo lo expuesto, en el apartado *"4. Datos de la Ordenación"* de la ficha del Área de Intervención Prioritaria, establece como único uso de la parcela objeto de la actuación el *"hospedaje (hotelero, A turístico)"*.

Por último, el plano *"ORD02. Plano de Ordenación. Ordenación Pormenorizada. Usos"*, asigna a los terrenos pertenecientes al Área de Intervención Prioritaria AIP-2 el uso de hotelero / hospedaje.

Por consiguiente, y a la vista de todo lo expuesto, queda demostrado que en todo el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera se manifiesta la decisión de destinar el Área de Intervención Prioritaria AIP-2, exclusivamente, al uso de hospedaje (hotelero / A. Turístico). Esta conclusión se refuerza más aún si comparamos la ficha del AIP-2, con la ficha de otra actuación en la que también se reserva una superficie a equipamiento, la ficha del Área de Intervención Prioritaria *"AIP-6. Cine de la calle Corredera"*. En esta ficha en las determinaciones de uso apartado *"4. Datos de la Ordenación"*, al contrario de lo que ocurre en la ficha del AIP-2, si se prevé el uso dotacional, al establecer como uso del Área el *"aparcamiento privado en todas las plantas, salvo en la superior a nivel de calle Corredera, donde solo, se permitirán usos terciarios y DOTACIONALES PÚBLICOS"*.

Es evidente que destinar 396,00 m² de suelo a uso de equipamiento, es incompatible con la implantación en dicha parcela del uso de hospedaje, pues no quedaría superficie de parcela para dicho uso.

La aparición en la ficha de una superficie mínima de suelo destinada a equipamientos, es un error que se arrastra del documento del Pla Especial aprobado inicialmente, en el que el AIP-2 se destinaba, exclusivamente, a uso de equipamiento.

4.2.b Determinaciones complementarias

En las determinaciones complementarias se dice que *"son exclusivamente admisibles los usos del suelo destinados a equipamiento; de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH…"*.

En el apartado anterior, ha quedado suficientemente demostrado que la intención del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, es destinar el AIP-2, exclusivamente, al uso de hospedaje (hotelero / A turístico), por lo que dicho destino es incompatible con las determinaciones complementarias recogidas en la ficha.
Este error también se arrastra de la redacción dada por el documento del Plan Especial aprobado inicialmente, y que no fue corregida en el aprobado definitivamente.

4.3 Nueva redacción del punto "4. Datos de la Ordenación" de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2

Con la corrección de los errores relacionados en los apartados anteriores, el punto "4. Datos de la ordenación" de la citada ficha queda con las siguientes determinaciones **:**

```
        4. datos de la ordenación                área de intervención preferente 2 calle sagasta

                                  AIP2 AA-0:     superficie:       396,0 m²
                                                 máxima edificabilidad:    634 m²
                                                 Suelo urbano consolidado: actuación asistemática
                                                 iniciativa:       privada
                                                 figura de desarrollo      estudio de detalle
                                                 uso:      hospedaje (hotelero, A turístico)
condiciones de ordenación:        suelo neto edificable: 396,0 m²
                                                 mínimos espacios libres:  -
                                                 viario:   -
                                                 mínimo equipamiento:      -
programación:                     estudio de detalle:    I
                                                 proyecto de urbanización: -
                                                 ejecución edificación:    -
determinaciones complementarias:                 El Estudio de Detalle establecerá la ordenación
                                  concreta del volumen arquitectónico, el cual deberá ser informado por la
                                  Consejería de Cultura con carácter previo a su aprobación. La edificación
                                  se destinará a uso de hospedaje de acuerdo con las determinaciones
                                  establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH.
                                  La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (B+2)
```

4.4 Otras correcciones en el PEPRICH de Vejer de la Frontera

Como consecuencia de la corrección del punto *"4. Datos de la Ordenación"* de la ficha del Área de Intervención Prioritaria *"AIP-2. Plaza de la Paz"*, es necesario corregir los apartados *"7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones"*, *"7.9. Distribución de inversiones"* y *"7.10. Conclusiones"* de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.

4.4.a Apartado "7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones"

En el cuadro 2 del apartado 7.8, se prevén 95.100,00 € para la adquisición del suelo del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, y 166.320,00 € para la adquisición de la edificación en ella existente. Estas cantidades son coherentes con la previsión que el Plan Especial, en su documento de aprobación inicial, recogía para los terrenos del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, en cuanto a sistema de actuación (expropiación) e iniciativa (pública), de acuerdo con los criterios de distribución de costes entre los agentes, establecidos en el *"Programa y Evaluación Económica de las Actuaciones"* de la Memoria del Plan Especial.
Con las determinaciones aprobadas definitivamente, en cuanto al sistema de actuación (actuación asistemática en suelo urbano consolidado) e iniciativa (privada), y de acuerdo con los criterios de distribución de costes entre los agentes, establecidos en el *"Programa y Evaluación Económica de las Actuaciones"* de la Memoria del Plan Especial, no será necesario prever cantidad alguna para la adquisición de suelo y de la edificación del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 y, por consiguiente, tampoco habrá recuperación de la inversión, por lo que habrá que suprimir dichas cantidades del cuadro 2 del apartado "7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones".
Asimismo habrá que actualizar el coste de la edificación prevista para dicha actuación, ya que los 431.160 € previstos en el cuadro, son para la ejecución del edificio dotacional previsto en el documento aprobado inicialmente, y no para el establecimiento turístico previsto en el documento definitivamente aprobado.

Todo lo expuesto afecta al importe total de la inversión para la ejecución de las actuaciones de intervención prioritarias previstas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera y a los importes totales correspondientes a la obtención de suelo, la obtención de la edificación y a la ejecución de la nueva edificación, y, dentro de la nueva edificación, a cada uno de los usos: aparcamiento, residencial, equipamiento o terciario y hotelero. Consiguientemente además, también quedan afectados los porcentajes, sobre el total de la inversión, correspondientes a cada uno de los conceptos citados.
Además se ha corregido el coste total de las actuaciones en las Área de Intervención Prioritaria AIP-9 y AIP-10, ya que se ha detectado, en ambos casos, que la cantidad consignada como coste total de la actuación no se corresponde con la suma de los importes correspondientes a los distintos conceptos, y que también se recogen en el "cuadro 2". Asimismo, también se ha corregido el importe total previsto en urbanización, y consiguientemente el porcentaje correspondiente de inversión en urbanización respecto a la inversión total, ya que también se ha detectado que la suma indicada en el punto 7.8 de la memoria no se corresponde con la suma del total de los importes de urbanización de cada una de las actuaciones previstas.
Con todo lo expuesto, el apartado 7.8 de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera queda con la siguiente redacción:

*"**7.8. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.***
Actuaciones específicas previstas en el Plan Especial
Se ha valorado individualizadamente cada una de las actuaciones previstas en el Plan Especial, aplicando los criterios de valoración enunciados en el apartado 5 del presente documento.
El cuadro 2 recoge la valoración resultante, desglosada en sus distintos componentes de adquisición de suelo, adquisición de edificación, urbanización y nueva edificación.
De manera sintética cabe destacar las siguientes informaciones:

a. La inversión total programada en los tres cuatrienios es de 18.945.653 euros.
b Se destinan 6.961.305 euros en urbanización (36,74%) y 11.753.558 euros en nueva edificación (62,04%) repartido en aparcamientos (3.663.878 €), en residencial (736.432 €), en equipamientos y o terciarios (584.664 €) y en hotelero (6.768.584 €).
c La inversión en la adquisición de suelo es de 70.350 € (0,37%) y en la adquisición de edificación 160.440 € (0,85%).

Actuaciones de reurbanización genérica y derivadas del plan de peatonalizaciones.
Se incluye en el cuadro 2 las inversiones de urbanización no contempladas específicamente entre las actuaciones urbanísticas propuestas en las Áreas de Intervención Preferente, y que deben llevarse a cabo para adaptar los espacios públicos a las condiciones establecidas en el Plan Especial y a los requerimientos que establezca la propuesta de peatonalización.
Estas actuaciones ascienden a un total de 5.997.150 €, asignados íntegramente al capítulo de urbanización.

Cuadro 2

COD.	IDENTIFICACIÓN	ADQUSICIÓN SUELO	ADQUISICIÓN DE EDIFICACIÓN	URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN	COSTE	RECUPERAIÓN DE LA INVERSIÓN
AIP 1	Calle Santiago	-	-	161.703 €	4.056.541 €	4.218.244 €	-
AIP 2	Plaza de la Paz I	-	-	-	695.479 €	695.479 €	-
AIP 3	Plaza de la Paz II	-	-	279.554 €	2.262.946 €	2.542.500 €	-
AIP 4	Calle de Levante	-	-	290.280 €	-	290.280 €	-
AIP 5	Plaza de España Juzgado	-	10.290 €	-	-	10.290 €	-
AIP 6	Cine de la calle Corredera	-	-	-	2.053.315 €	2.053.315 €	-
AIP 7	Equipamiento calle del Castillo	16.725 €	-	-	97.841 €	114.566 €	-
AIP 8	Equipamiento plaza de España	3.900 €	10.920 €	-	22.815 €	37.635 €	-
AIP 9	Equipamiento calle de la Merced	-	-	46.198 €	305.272 €	351.470 €	-
AIP 10	Cuesta de la Barca I	-	-	186.420 €	1.968.458 €	2.154.878 €	-
AIP 11	Plaza de España Ayuntamiento	49.725 €	139.230 €	-	290.891 €	479.846 €	-
	Peatonalizción Rec. Amurallado	-	-	835.650 €	-	835.650 €	-
	Operaciones sobre viario público	-	-	5.161.500 €	-	5.161.500	-

4.4.b Apartado "7.9. Distribución de Inversiones"

Como consecuencia de los cambios expuestos en el apartado anterior, motivados por la corrección del error detectado en la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, y el resto de errores descritos en el citado apartado, también es necesario modificar el "7.9. Distribución de Inversiones" de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, quedando redactado de la siguiente forma:

"7.9. DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES.
Se han distribuido individualmente los costes de cada una de las actuaciones entre los distintos agentes que en ellas intervienen, aplicando los criterios de distribución expuestos en el apartado 6.6.
El cuadro 3 recoge la distribución resultante desglosada en inversión municipal, de otras administraciones y aportaciones privadas.
De manera sintética cabe destacar los siguientes datos:
a La carga financiera mayoritaria para el desarrollo de las actuaciones del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (21,47%), con una contribución algo mayor de las restantes administraciones (28,76%).
b El Estudio Económico Financiero asigna una contribución a la aportación privada (49,77%). Este dato no incluye las inversiones de iniciativa privada correspondientes a edificaciones lucrativas, no programadas. En un

entendimiento global del Conjunto Histórico, la aportación privada es sensiblemente más importante, al no recogerse en este documento las actuaciones de rehabilitación y sustitución de las edificaciones no programadas.

Cuadro 3.

IDENTIFICACIÓN	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMINISTRACIONES	APORTACIÓN PRIVADA	TOTAL
ADQUISICIÓN DE SUELO	70.350 €	-	-	70.350 €
ADQUISICIÓN DE EDIFICACIÓN	160.440 €	-	-	160.440 €
URBANIZIACIÓN	3.461.932,5 €	3.461.932,5 €	37.440 €	6.961.305 €
EDIFICACIÓN	374.676 €	1.987.432 €	9.391.450 €	11.753.558 €
RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	-	-	-	-

4.4.c Apartado "7.10. Conclusiones"

Los errores detectados también afectan a los datos que se indican en el apartado 7.10 de la memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, que queda redactado de la siguiente forma:

"7.10. CONCLUSIONES.
Como resumen y a la vista de los datos que arroja el presente estudio económico y el programa de actuación se puede entender que la inversión de capital por la gestión y desarrollo del presente Plan Especia supone un total de 18.945.653 euros. Esta cantidad distribuida a lo largo de los doce años de vigencia del Plan, supone una inversión de 1,58 millones de euros anuales.
La participación de la Administración en la inversión total es mayoritaria. Esta circunstancia se entiende por el importante nivel de adquisición de equipamientos y espacios libres, que va a suponer una mejora de la calidad urbana del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.
Por otra parte existe una decisiva mejora de la urbanización de las calles y vías públicas del Conjunto Histórico, tanto en las denominadas Áreas de Intervención Prioritaria como en el resto del mismo.
La inversión privada se concentra en aquellas operaciones en que la recuperación de la inversión posibilita la intervención del capital privado. Esta participación beneficia al sector público ya que se manifiesta una mejora importante de las condiciones viarias además de aportar los elementos edificados que se incorporan al sistema de equipamientos colectivos.
Por consiguiente se puede concluir que se trata de un Plan equilibrado y realista, que es capaz de concertar a las distintas administraciones y al sector privado, bajo el liderazgo del Ayuntamiento en la rehabilitación y modernización del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera."

Lo que se hace público para general conocimiento.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: José Ortiz Galván.

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SAGASTA 23

11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 383 m2

Año construcción: 1950

Construcción

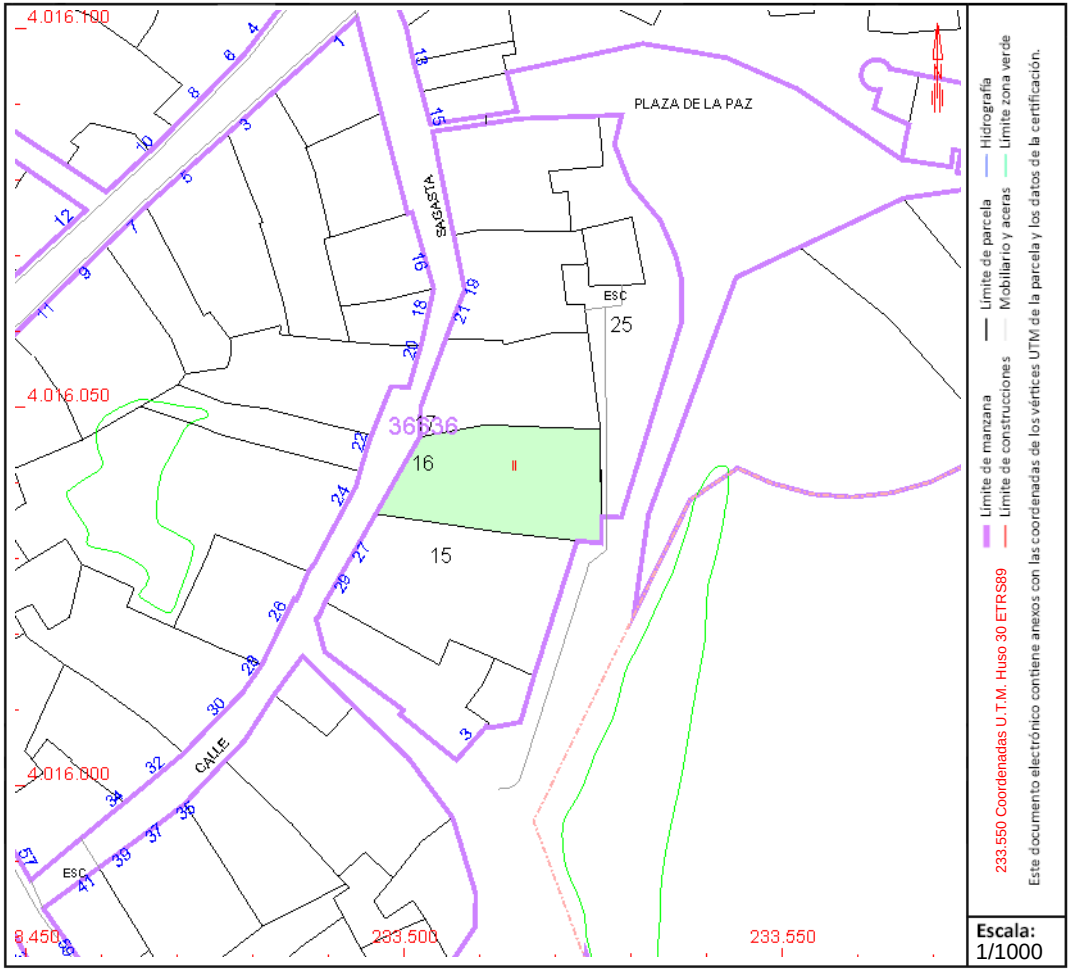
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN		383

PARCELA

Superficie gráfica: 362 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

Sábado , 21 de Noviembre de 2020

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

REGISTRODE LA PROPIEDAD DE BARBATE
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca: finca de Vejer nº: 791/I
IDUFIR: 11024000040749

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA
URBANA: Parte de casa en la marcada con el número veintitrés de la **calle SAGASTA**, de Vejer de la Frontera, compuesta dicha parte de un salón con puerta de entrada al mismo, que es la de izquierda, y que mide cuatrocientos treinta y ocho metros cuadrados. Toda la casa linda: por la derecha entrando, con la cada número veintiuno de Don Francisco García Sánchez y otros; por la izquierda, con casa número dieciséis de Antonio y Dolores Valdés Romero y otros; y por el fondo, con el Barranco de las Pozas.

La finca no se encuentra coordinada con el catastro, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Referencia Catastral: 3663616TF3136D0001DE

TITULARES ACTUALES
RELINQUE MERA, ANTONIA **75764439R**
SANCHEZ PARRA, MANUEL JOSE **44040057W**
100% en pleno dominio con carácter ganancial.

TITULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública autorizada por el notario de Vejer de la Frontera, Don José Antonio Santos García, el día 5 de Julio de 2017, con nº de protocolo 662.

Inscripción 1ª de fecha 11 de Septiembre de 2017.
Tomo: 1.995 Libro: 443 Folio: 193.

CARGAS
Por razón de su procedencia.-
- POR TRASLADO DE LA FINCA Nº 791 DE VEJER.-
Esta finca/derecho se encuentra afecta/o a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 27/06/2016, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y/o Actos Jurídicos Documentados, como consta por nota al margen de la inscripción 29ª. Se ha cumplido lo previsto en el artículo 51.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados mediante la presentación de la escritura en este Registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto Ley 4/2010, de 6 de Julio.

PROPIAS y DIRECTAMENTE EN ESTA FINCA:
- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 11/09/2017, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y/o Actos Jurídicos Documentados, quedando su titular liberado de responsabilidad en cuanto a la suma de 13.040 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 1ª.

Documentos Pendientes de Despacho
NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES: Se advierte conforme al artículo 66 de la L.O.U.A. que no se admitirán ventas de participaciones indivisas o de declaraciones de obras nuevas, que impliquen según los antecedentes del Registro una posible parcelación ilegal y/o formación de núcleo de población. Se exigirá licencia o certificación de innecesariedad en los términos del artículo 8 c) del Reglamento de Disciplina Urbanística en Andalucía.

Es **NOTA SIMPLE INFORMATIVA** conforme al art. 332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, si bien solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 del Título VIII Sección II de la L.H.

ADVERTENCIAS
1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los

bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro.
2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17-02-1998).
3.- Esta información no surte los efectos regulados en art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.
4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. .

BARBATE, once de septiembre del año dos mil diecisiete -tras el despacho de este documento-.-

========== **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** ==========

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

RME 2022003705
de 20/04/22

RESUMEN EJECUTIVO
ESTUDIO DE DETALLE

CALLE SAGASTA 23
VEJER DE LA FRONTERA
(CADIZ)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

Arquitecto: José María Ramos Gómez. Colegiado 1137 COA Cádiz.

1. AGENTES INTERVINIENTES

PROMOTOR DE LA PROPUESTA:
Manuel José Sánchez Parra
NIF 44040057-W.
Domicilio a efectos de notificaciones en en calle Sagasta 23. Vejer de la Frontera

ARQUITECTO REDACTOR:
José María Ramos Gómez, Arquitecto col. 1137 C.O.A. Cádiz.
Avd. San Miguel 18. Vejer de la Frontera (Cádiz).
Tfno: 637 18 13 12
Email: jm.ramos.arquitectovejer@gmail.com

2. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión público urbanístico", del Texto Refundido de lo Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002. de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de la parcela situada en Calle Sagasta 23 en Vejer de la Frontera.

3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de intervención se desarrolla dentro una sola parcela catastral, en el límite del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.

- C/ Sagasta 23: Referencia catastral 3663616TF3136D0001DE. Según la ficha catastral tiene una superficie gráfica de parcela de 362 m², y una superficie construida actualmente de 383 m^2 y fue edificada en el año 1950. El edificio tiene por uso principal de almacén, aunque hace años que no tiene actividad, repartida de manera equitativa en una sola planta, aunque en catastro indique dos plantas debido a su altura.

En la realidad, la parcela medida in situ, tiene 396 m^2, con 396 m^2 construidos.

Se trata de una parcela entre medianeras, con dos fachadas opuestas. La parcela posee una diferencia de cota de entre una calle y otra de 6.45 m.

- Acceso por C/ Sagasta: +-0.00 m
- Sala Auxiliar: +-0.00 m
- Sala Principal: -1.70 m
- Rasante Plaza de la Paz: -6.45 m

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

Los linderos de la parcela son los siguientes:

- Norte: Edificio de distinta propiedad, C/ Sagasta 21.
- Sur: Edificio de distinta propiedad, C/ Sagasta 25.
- Oeste: C/ Sagasta.
- Este: Plaza de la Paz.

4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle básicamente consiste en establecer determinar los parámetros urbanísticos de acuerdo con la ordenanza PEPRICH y el "Documento de corrección de errores Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera" concretamente la corrección de la ficha AIP2, Plaza de la Paz (se adjunta en este documento), que es de aplicación en esta parcela. En el Estudio de Detalle se plantean dos posibles soluciones, la demolición y nueva planta, o la rehabilitación de lo existente, ambas opciones las contemple el PEPRICH.

5. PARRÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

PARÁMETROS	PEPRICH Ficha AIP2 corregida	OPCIÓN 01 NUEVA PLANTA	OPCIÓN 02 REHABILITACIÓN
Parcela existente.	396 m^2	396 m^2	396 m^2
Uso predominante:	Hospedaje (hotelero, A turístico)	Hospedaje (hotelero, A turístico)	Hospedaje (hotelero, A turístico)
Altura máxima de plantas	PB +2	PB +2	PB+1
Altura mínima de plantas	PB	PB	PB
Altura máxima en metros*	10.60 m	10.60 m	*
Máxima ocupación planta baja**	70 % (277.30 m^2)	70 % (277.30 m^2)	**
Máxima ocupación planta primera	60 % (237.60 m^2)	60 % (237.60 m^2)	**
Máxima ocupación resto de segunda	30% (118.80 m^2)	30% (118.80 m^2)	**
Altura Libre máxima Planta Baja	4.00 m	4.00 m	*
Altura Libre máxima Planta Primera	3.30 m	3.30 m	*
Altura Libre máxima Planta Segunda	3.30 m	3.30 m	*

* Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca.

**Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

Enero de 2022

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

POLO SANCHEZ CARLOTA JOAQUINA - 75765244R

Firmado digitalmente por POLO SANCHEZ CARLOTA JOAQUINA - 75765244R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-75765244R, givenName=CARLOTA JOAQUINA, sn=POLO SANCHEZ, cn=POLO SANCHEZ CARLOTA JOAQUINA - 75765244R
Fecha: 2022.12.14 12:31:13 +01'00'

El Arquitecto. José María Ramos

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Vejer de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de noviembre de 2016, acordó CORREGIR los errores materiales detectados en el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE VEJER DE LA FRONTERA en lo relativo a las condiciones de ordenación y a las determinaciones complementarias de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, en las que se hace referencia al uso equipamiento, que no se incluye en el resto del PEPRICH como uno de los usos planteados para el edificio objeto de dicha ficha. Como consecuencia de la corrección de los datos de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 PLAZA DE LA PAZ, se corrigen necesariamente los apartados *7.8.Evaluación Económica de las Actuaciones, 7.9.Distribución de inversiones, y 7.10.Conclusiones,* de la Memoria del PEPRICH de Vejer de la Frontera.

Indicar asimismo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de marzo de 2017 se ha procedido a la inscripción y depósito de la Corrección de Errores aprobada en el Libro-Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento bajo el asiento nº 66 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Mientras que con fecha 24 de marzo de 2017 se ha procedido a la anotación accesoria a la inscripción 3.512 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Vejer de la Frontera de la Unidad Registral de Cádiz.

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber a los interesados en el procedimiento administrativo que contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán 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, 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 puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen pertinente.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, se hace público para general conocimiento que el contenido de la presente corrección de error material del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera relativo a la AIP-2 es el siguiente:

4. CORRECCIÓN DE ERRORES

4.1 Ficha del AIP-2 en el PEPRICH de Vejer de la Frontera

La ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, recogida en el documento aprobado definitivamente del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, en su apartado *"4. Datos de la Ordenación"*, recoge las siguientes determinaciones, trascripciones literales de la misma:

4. datos de la ordenación	área de intervención preferente 2 calle de sagasta	
AIP2 AA-0:	superficie:	396.0 m²
	máxima edificabilidad:	634 m²
	Suelo urbano consolidado	actuación asistemática
	iniciativa:	privada
	figura de desarrollo:	estudio de detalle
	uso:	hospedaje (hotelero, Aturístico)
condiciones de ordenación:	suelo neto edificable:	396.0 m²
	mínimos espacios libres:	--
	viario:	--
	mínimo equipamiento:	396.0 m²
programación:	estudio de detalle:	I
	proyecto de urbanización:	-
	ejecución edificación:	-
determinaciones complementarias:	Son exclusivamente admisibles los usos del suelo destinados a equipamiento; de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (PB+2).	

4.2 Errores detectados en la ficha del AIP-2 Plaza de la Paz

4.2.a Mínimo equipamiento

El primer error que advertimos es que en se establece una superficie mínima de suelo destinado a equipamientos de 396,00 m², que coincide con la totalidad de la superficie de la parcela, cuando en realidad no debería aparecer valor alguno.

La Memoria del Plan Especial, en su apartado *"5. Las Áreas de Intervención Prioritaria"*, al referirse al *"AIP-2.- Plaza de la Paz I"* establece que *"el Plan Especial propone recuperar esta parcela para el uso hospedaje (hotelero, A turístico), con una actuación, (sic) que responda a la tipología de su enclave, integrándose en la imagen de ciudad con naturalidad y mejorando el paisaje de este ámbito"*.

En el mismo sentido se manifiesta el punto *"3. Criterios de Ordenación"* de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, al establecer que *"la ordenación propuesta pretende eliminar estos usos industriales (de almacenamiento) de localizaciones tan visibles como de la que se trata. Del mismo modo, el Plan Especial propone recuperar esta parcela para el uso hospedaje, respondiendo a la tipología propia de su enclave, integrándose en la imagen de ciudad con naturalidad y mejorando el paisaje de este ámbito"*.

En coherencia con todo lo expuesto, en el apartado *"4. Datos de la Ordenación"* de la ficha del Área de Intervención Prioritaria, establece como único uso de la parcela objeto de la actuación el *"hospedaje (hotelero, A turístico)"*.

Por último, el plano *"ORD02. Plano de Ordenación. Ordenación Pormenorizada. Usos"*, asigna a los terrenos pertenecientes al Área de Intervención Prioritaria AIP-2 el uso de hotelero / hospedaje.

Por consiguiente, y a la vista de todo lo expuesto, queda demostrado que en todo el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera se manifiesta la decisión de destinar el Área de Intervención Prioritaria AIP-2, exclusivamente, al uso de hospedaje (hotelero / A. Turístico). Esta conclusión se refuerza más aún si comparamos la ficha del AIP-2, con la ficha de otra actuación en la que también se reserva una superficie a equipamiento, la ficha del Área de Intervención Prioritaria *"AIP-6. Cine de la calle Corredera"*. En esta ficha en las determinaciones de uso apartado *"4. Datos de la Ordenación"*, al contrario de lo que ocurre en la ficha del AIP-2, si se prevé el uso dotacional, al establecer como uso del Área el *"aparcamiento privado en todas las plantas, salvo en la superior a nivel de calle Corredera, donde solo, se permitirán usos terciarios y DOTACIONALES PÚBLICOS"*.

Es evidente que destinar 396,00 m² de suelo a uso de equipamiento, es incompatible con la implantación en dicha parcela del uso de hospedaje, pues no quedaría superficie de parcela para dicho uso.

La aparición en la ficha de una superficie mínima de suelo destinada a equipamientos, es un error que se arrastra del documento del Pla Especial aprobado inicialmente, en el que el AIP-2 se destinaba, exclusivamente, a uso de equipamiento.

4.2.b Determinaciones complementarias

En las determinaciones complementarias se dice que *"son exclusivamente admisibles los usos del suelo destinados a equipamiento; de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH…"*.

En el apartado anterior, ha quedado suficientemente demostrado que la intención del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, es destinar el AIP-2, exclusivamente, al uso de hospedaje (hotelero / A turístico), por lo que dicho destino es incompatible con las determinaciones complementarias recogidas en la ficha.
Este error también se arrastra de la redacción dada por el documento del Plan Especial aprobado inicialmente, y que no fue corregida en el aprobado definitivamente.

4.3 Nueva redacción del punto "4. Datos de la Ordenación" de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2

Con la corrección de los errores relacionados en los apartados anteriores, el punto "4. Datos de la ordenación" de la citada ficha queda con las siguientes determinaciones :

4. datos de la ordenación		área de intervención preferente 2 calle sagasta
	AIP2 AA-0:	superficie: 396,0 m²
		máxima edificabilidad: 634 m²
		Suelo urbano consolidado: actuación asistemática
		iniciativa: privada
		figura de desarrollo estudio de detalle
		uso: hospedaje (hotelero, A turístico)
condiciones de ordenación:	suelo neto edificable:	396,0 m²
		mínimos espacios libres: -
		viario: -
		mínimo equipamiento: -
programación:	estudio de detalle:	I
		proyecto de urbanización: -
		ejecución edificación: -
determinaciones complementarias:		El Estudio de Detalle establecerá la ordenación concreta del volumen arquitectónico, el cual deberá ser informado por la Consejería de Cultura con carácter previo a su aprobación. La edificación se destinará a uso de hospedaje de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (B+2)

4.4 Otras correcciones en el PEPRICH de Vejer de la Frontera

Como consecuencia de la corrección del punto *"4. Datos de la Ordenación"* de la ficha del Área de Intervención Prioritaria *"AIP-2. Plaza de la Paz"*, es necesario corregir los apartados *"7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones"*, *"7.9. Distribución de inversiones"* y *"7.10. Conclusiones"* de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.

4.4.a Apartado "7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones"

En el cuadro 2 del apartado 7.8, se prevén 95.100,00 € para la adquisición del suelo del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, y 166.320,00 € para la adquisición de la edificación en ella existente. Estas cantidades son coherentes con la previsión que el Plan Especial, en su documento de aprobación inicial, recogía para los terrenos del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, en cuanto a sistema de actuación (expropiación) e iniciativa (pública), de acuerdo con los criterios de distribución de costes entre los agentes, establecidos en el *"Programa y Evaluación Económica de las Actuaciones"* de la Memoria del Plan Especial.
Con las determinaciones aprobadas definitivamente, en cuanto al sistema de actuación (actuación asistemática en suelo urbano consolidado) e iniciativa (privada), y de acuerdo con los criterios de distribución de costes entre los agentes, establecidos en el *"Programa y Evaluación Económica de las Actuaciones"* de la Memoria del Plan Especial, no será necesario prever cantidad alguna para la adquisición de suelo y de la edificación del Área de Intervención Prioritaria AIP-2 y, por consiguiente, tampoco habrá recuperación de la inversión, por lo que habrá que suprimir dichas cantidades del cuadro 2 del apartado "7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones".
Asimismo habrá que actualizar el coste de la edificación prevista para dicha actuación, ya que los 431.160 € previstos en el cuadro, son para la ejecución del edificio dotacional previsto en el documento aprobado inicialmente, y no para el establecimiento turístico previsto en el documento definitivamente aprobado.

Todo lo expuesto afecta al importe total de la inversión para la ejecución de las actuaciones de intervención prioritarias previstas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera y a los importes totales correspondientes a la obtención de suelo, la obtención de la edificación y a la ejecución de la nueva edificación, y, dentro de la nueva edificación, a cada uno de los usos: aparcamiento, residencial, equipamiento o terciario y hotelero. Consiguientemente además, también quedan afectados los porcentajes, sobre el total de la inversión, correspondientes a cada uno de los conceptos citados.

Además se ha corregido el coste total de las actuaciones en las Área de Intervención Prioritaria AIP-9 y AIP-10, ya que se ha detectado, en ambos casos, que la cantidad consignada como coste total de la actuación no se corresponde con la suma de los importes correspondientes a los distintos conceptos, y que también se recogen en el "cuadro 2". Asimismo, también se ha corregido el importe total previsto en urbanización, y consiguientemente el porcentaje correspondiente de inversión en urbanización respecto a la inversión total, ya que también se ha detectado que la suma indicada en el punto 7.8 de la memoria no se corresponde con la suma del total de los importes de urbanización de cada una de las actuaciones previstas.

Con todo lo expuesto, el apartado 7.8 de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera queda con la siguiente redacción:

"7.8. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

Actuaciones específicas previstas en el Plan Especial

Se ha valorado individualizadamente cada una de las actuaciones previstas en el Plan Especial, aplicando los criterios de valoración enunciados en el apartado 5 del presente documento.

El cuadro 2 recoge la valoración resultante, desglosada en sus distintos componentes de adquisición de suelo, adquisición de edificación, urbanización y nueva edificación.

De manera sintética cabe destacar las siguientes informaciones:

a. La inversión total programada en los tres cuatrienios es de 18.945.653 euros.

b Se destinan 6.961.305 euros en urbanización (36,74%) y 11.753.558 euros en nueva edificación (62,04%) repartido en aparcamientos (3.663.878 €), en residencial (736.432 €), en equipamientos y o terciarios (584.664 €) y en hotelero (6.768.584 €).

c La inversión en la adquisición de suelo es de 70.350 € (0,37%) y en la adquisición de edificación 160.440 € (0,85%).

Actuaciones de reurbanización genérica y derivadas del plan de peatonalizaciones.

Se incluye en el cuadro 2 las inversiones de urbanización no contempladas específicamente entre las actuaciones urbanísticas propuestas en las Áreas de Intervención Preferente, y que deben llevarse a cabo para adaptar los espacios públicos a las condiciones establecidas en el Plan Especial y a los requerimientos que establezca la propuesta de peatonalización.

Estas actuaciones ascienden a un total de 5.997.150 €, asignados íntegramente al capítulo de urbanización.

Cuadro 2

COD.	IDENTIFICACIÓN	ADQUSICIÓN SUELO	ADQUISICIÓN DE EDIFICACIÓN	URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN	COSTE	RECUPERAIÓN DE LA INVERSIÓN
AIP 1	Calle Santiago	-	-	161.703 €	4.056.541 €	4.218.244 €	-
AIP 2	Plaza de la Paz I	-	-	-	695.479 €	695.479 €	-
AIP 3	Plaza de la Paz II	-	-	279.554 €	2.262.946 €	2.542.500 €	-
AIP 4	Calle de Levante	-	-	290.280 €	-	290.280 €	-
AIP 5	Plaza de España Juzgado	-	10.290 €	-	-	10.290 €	-
AIP 6	Cine de la calle Corredera	-	-	-	2.053.315 €	2.053.315 €	-
AIP 7	Equipamiento calle del Castillo	16.725 €	-	-	97.841 €	114.566 €	-
AIP 8	Equipamiento plaza de España	3.900 €	10.920 €	-	22.815 €	37.635 €	-
AIP 9	Equipamiento calle de la Merced	-	-	46.198 €	305.272 €	351.470 €	-
AIP 10	Cuesta de la Barca I	-	-	186.420 €	1.968.458 €	2.154.878 €	-
AIP 11	Plaza de España Ayuntamiento	49.725 €	139.230 €	-	290.891 €	479.846 €	-
	Peatonalizción Rec. Amurallado	-	-	835.650 €	-	835.650 €	-
	Operaciones sobre viario público	-	-	5.161.500 €	-	5.161.500	-

4.4.b Apartado "7.9. Distribución de Inversiones"

Como consecuencia de los cambios expuestos en el apartado anterior, motivados por la corrección del error detectado en la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2, y el resto de errores descritos en el citado apartado, también es necesario modificar el "7.9. Distribución de Inversiones" de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, quedando redactado de la siguiente forma:

"7.9. DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES.

Se han distribuido individualmente los costes de cada una de las actuaciones entre los distintos agentes que en ellas intervienen, aplicando los criterios de distribución expuestos en el apartado 6.6.

El cuadro 3 recoge la distribución resultante desglosada en inversión municipal, de otras administraciones y aportaciones privadas.

De manera sintética cabe destacar los siguientes datos:

a La carga financiera mayoritaria para el desarrollo de las actuaciones del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (21,47%), con una contribución algo mayor de las restantes administraciones (28,76%).

b El Estudio Económico Financiero asigna una contribución a la aportación privada (49,77%). Este dato no incluye las inversiones de iniciativa privada correspondientes a edificaciones lucrativas, no programadas. En un

entendimiento global del Conjunto Histórico, la aportación privada es sensiblemente más importante, al no recogerse en este documento las actuaciones de rehabilitación y sustitución de las edificaciones no programadas.

Cuadro 3.

IDENTIFICACIÓN	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMINISTRACIONES	APORTACIÓN PRIVADA	TOTAL
ADQUISICIÓN DE SUELO	70.350 €	-	-	70.350 €
ADQUISICIÓN DE EDIFICACIÓN	160.440 €	-	-	160.440 €
URBANIZIACIÓN	3.461.932,5 €	3.461.932,5 €	37.440 €	6.961.305 €
EDIFICACIÓN	374.676 €	1.987.432 €	9.391.450 €	11.753.558 €
RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	-	-	-	-

4.4.c Apartado "7.10. Conclusiones"

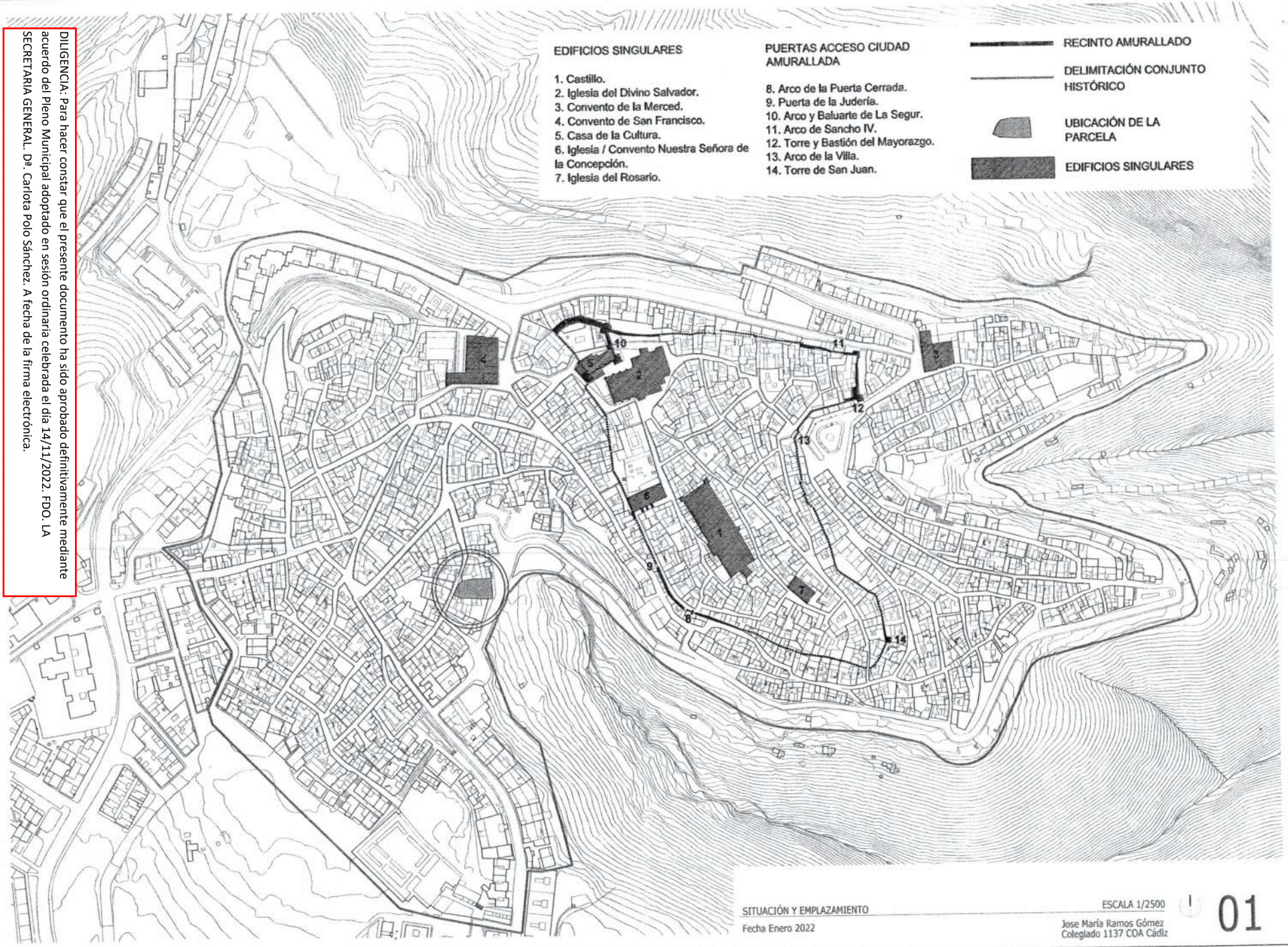
Los errores detectados también afectan a los datos que se indican en el apartado 7.10 de la memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, que queda redactado de la siguiente forma:

"7.10. CONCLUSIONES.
Como resumen y a la vista de los datos que arroja el presente estudio económico y el programa de actuación se puede entender que la inversión de capital por la gestión y desarrollo del presente Plan Especia supone un total de 18.945.653 euros. Esta cantidad distribuida a lo largo de los doce años de vigencia del Plan, supone una inversión de 1,58 millones de euros anuales.
La participación de la Administración en la inversión total es mayoritaria. Esta circunstancia se entiende por el importante nivel de adquisición de equipamientos y espacios libres, que va a suponer una mejora de la calidad urbana del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.
Por otra parte existe una decisiva mejora de la urbanización de las calles y vías públicas del Conjunto Histórico, tanto en las denominadas Áreas de Intervención Prioritaria como en el resto del mismo.
La inversión privada se concentra en aquellas operaciones en que la recuperación de la inversión posibilita la intervención del capital privado. Esta participación beneficia al sector público ya que se manifiesta una mejora importante de las condiciones viarias además de aportar los elementos edificados que se incorporan al sistema de equipamientos colectivos.
Por consiguiente se puede concluir que se trata de un Plan equilibrado y realista, que es capaz de concertar a las distintas administraciones y al sector privado, bajo el liderazgo del Ayuntamiento en la rehabilitación y modernización del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera."

Lo que se hace público para general conocimiento.

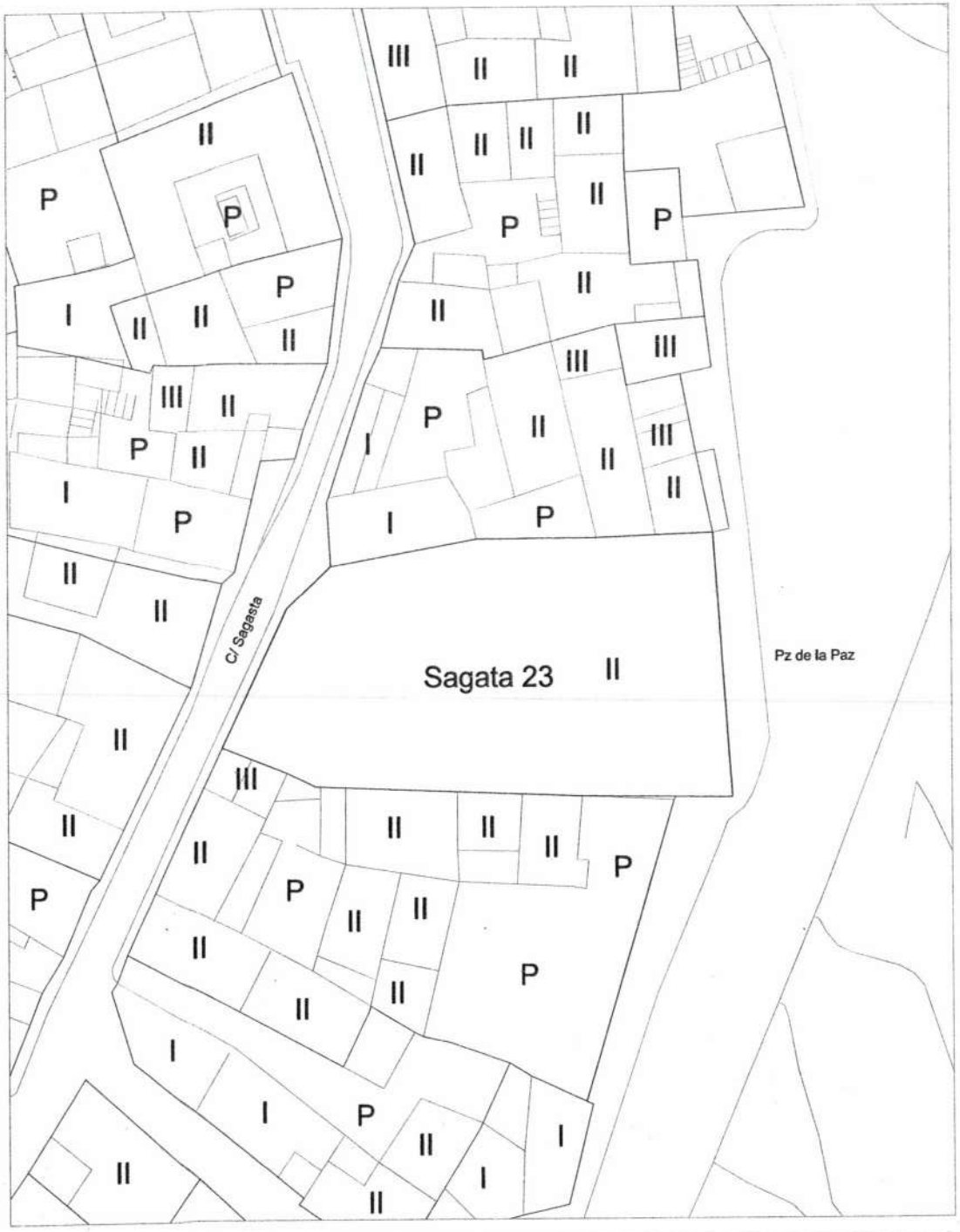
EL ALCALDE-PRESIDENTE

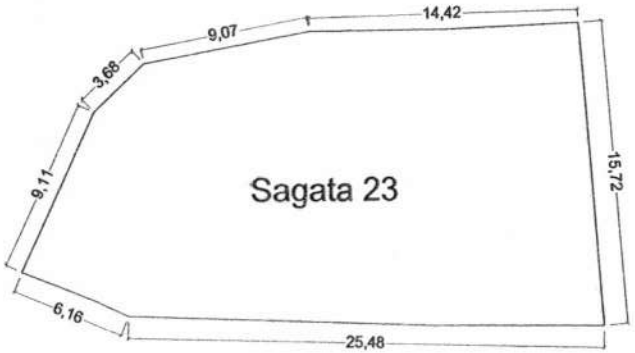
Fdo.: José Ortiz Galván.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.





DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS	
C/ Sagasta 23	- Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE - Superficie de parcela: 396 m². - Superficie construida: 396 m².

EMPLAZAMIENTO

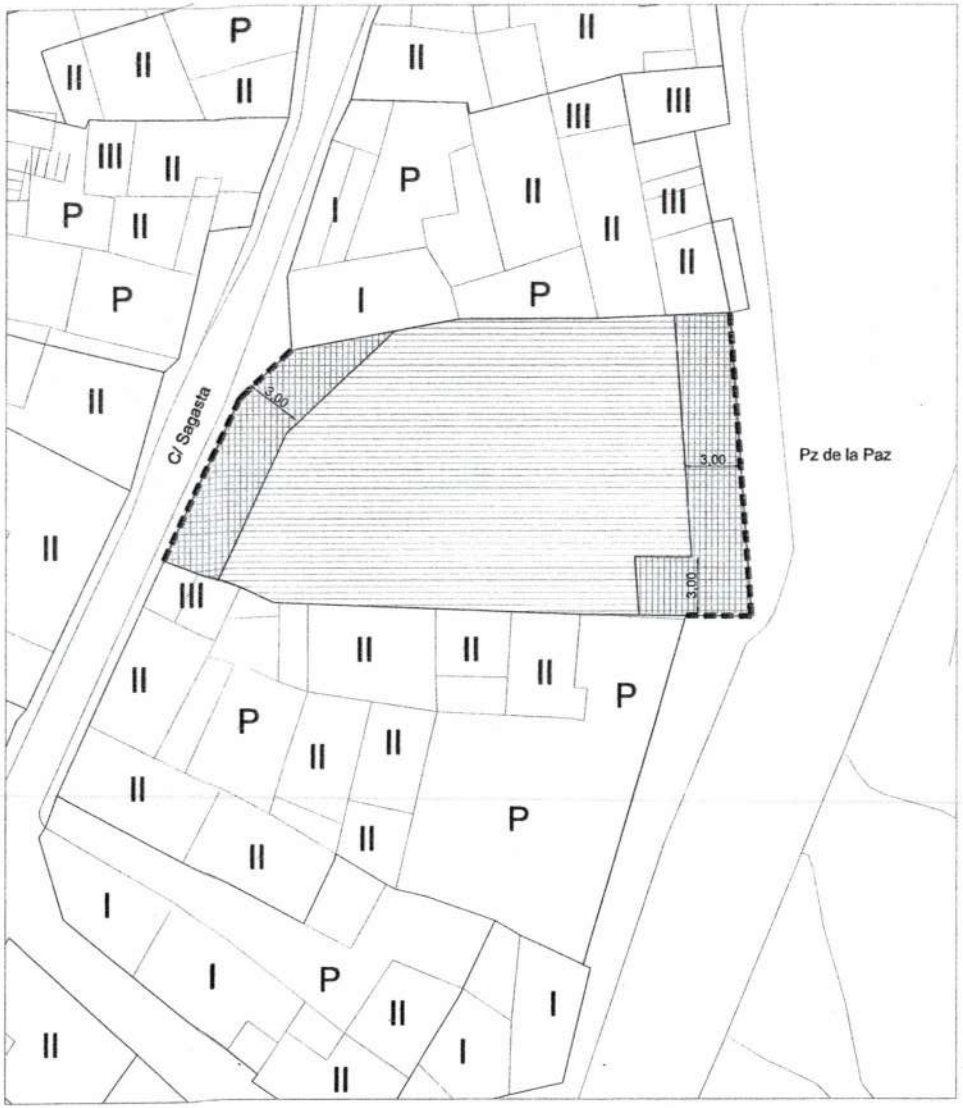
Fecha Enero 2022

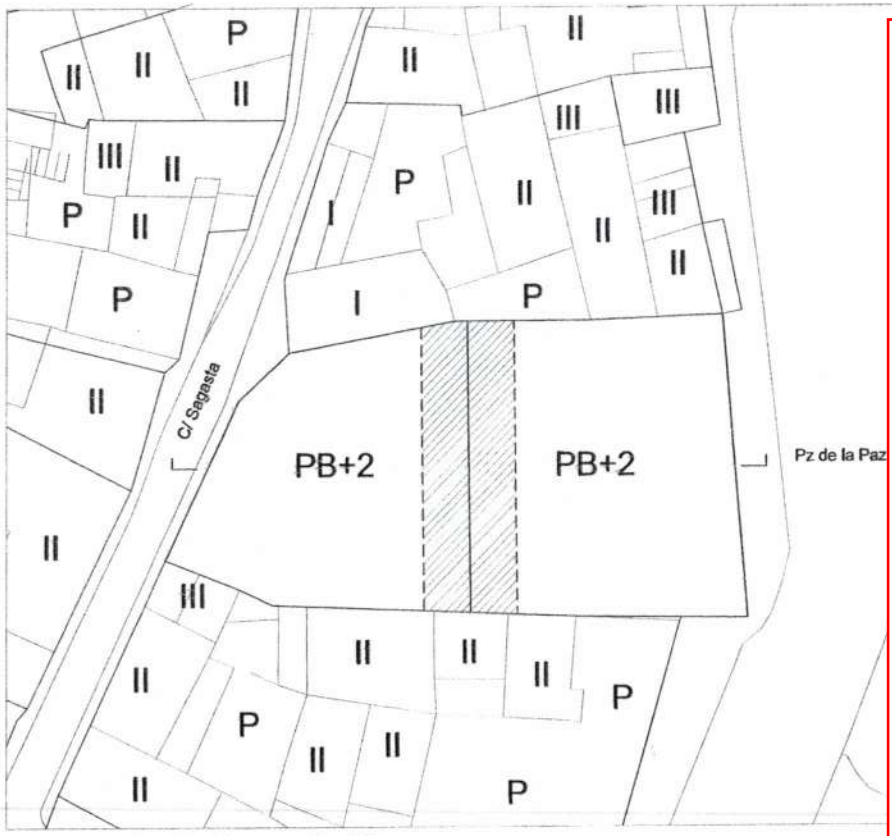
ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

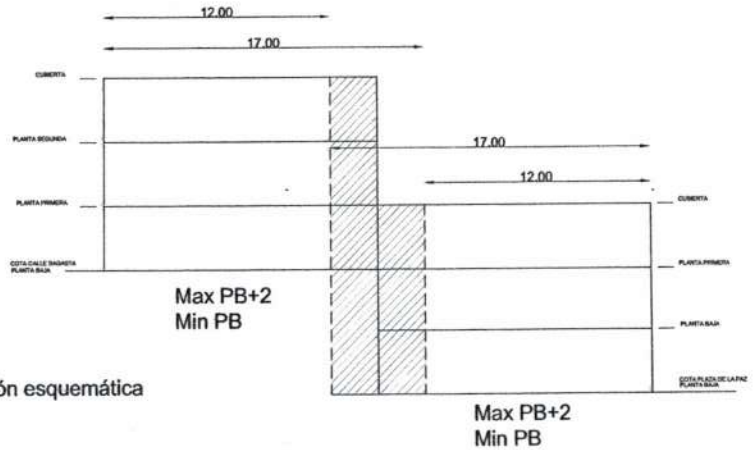
I

02





Máximo fondo edificable entre 12 y 17 m



Sección esquemática

Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

Zona no permitida para patios.

Máximo fondo edificable

ORDENACIÓN PROPUESTA 01.NUEVA PLANTA

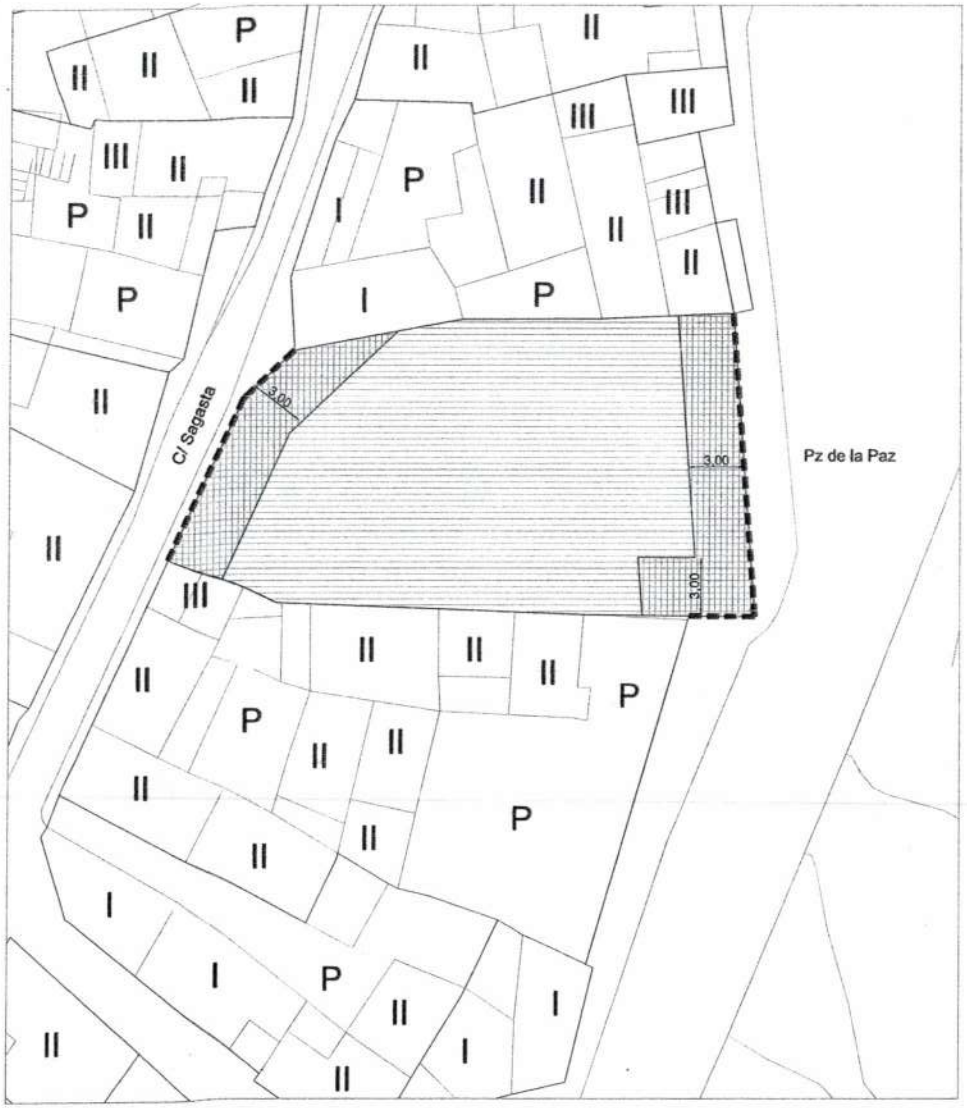
Fecha Enero 2022

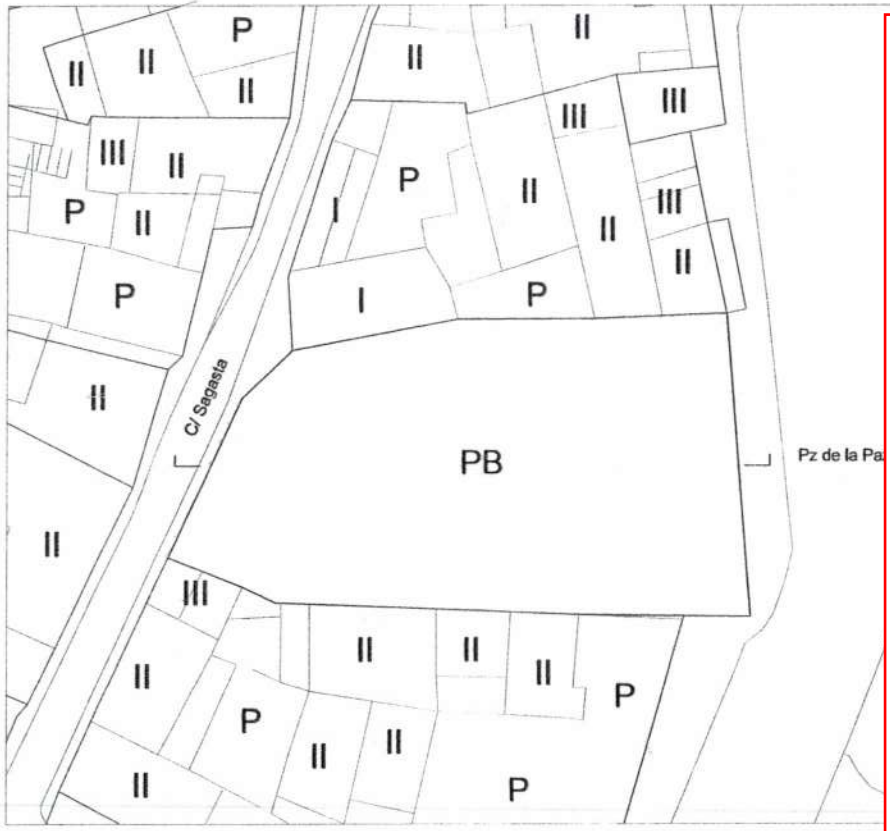
ESCALA 1/250

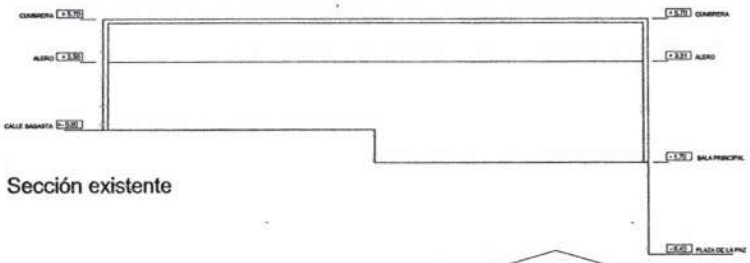
Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

03

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

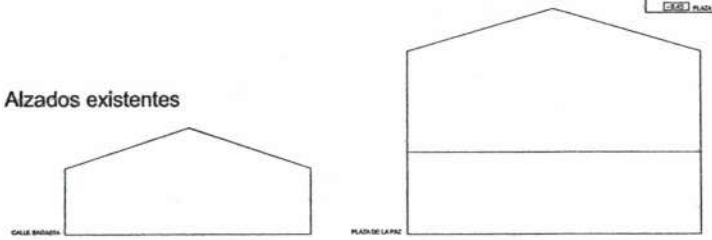






Sección existente

Alzados existentes



Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

Zona no permitida para patios.

* Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca.

**Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

ORDENACIÓN PROPUESTA 02. REHABILITAIÓN

Fecha Enero 2022

ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

04

EDIFICIOS SINGULARES

1. Castillo.
2. Iglesia del Divino Salvador.
3. Convento de la Merced.
4. Convento de San Francisco.
5. Casa de la Cultura.
6. Iglesia / Convento Nuestra Señora de la Concepción.
7. Iglesia del Rosario.

PUERTAS ACCESO CIUDAD AMURALLADA

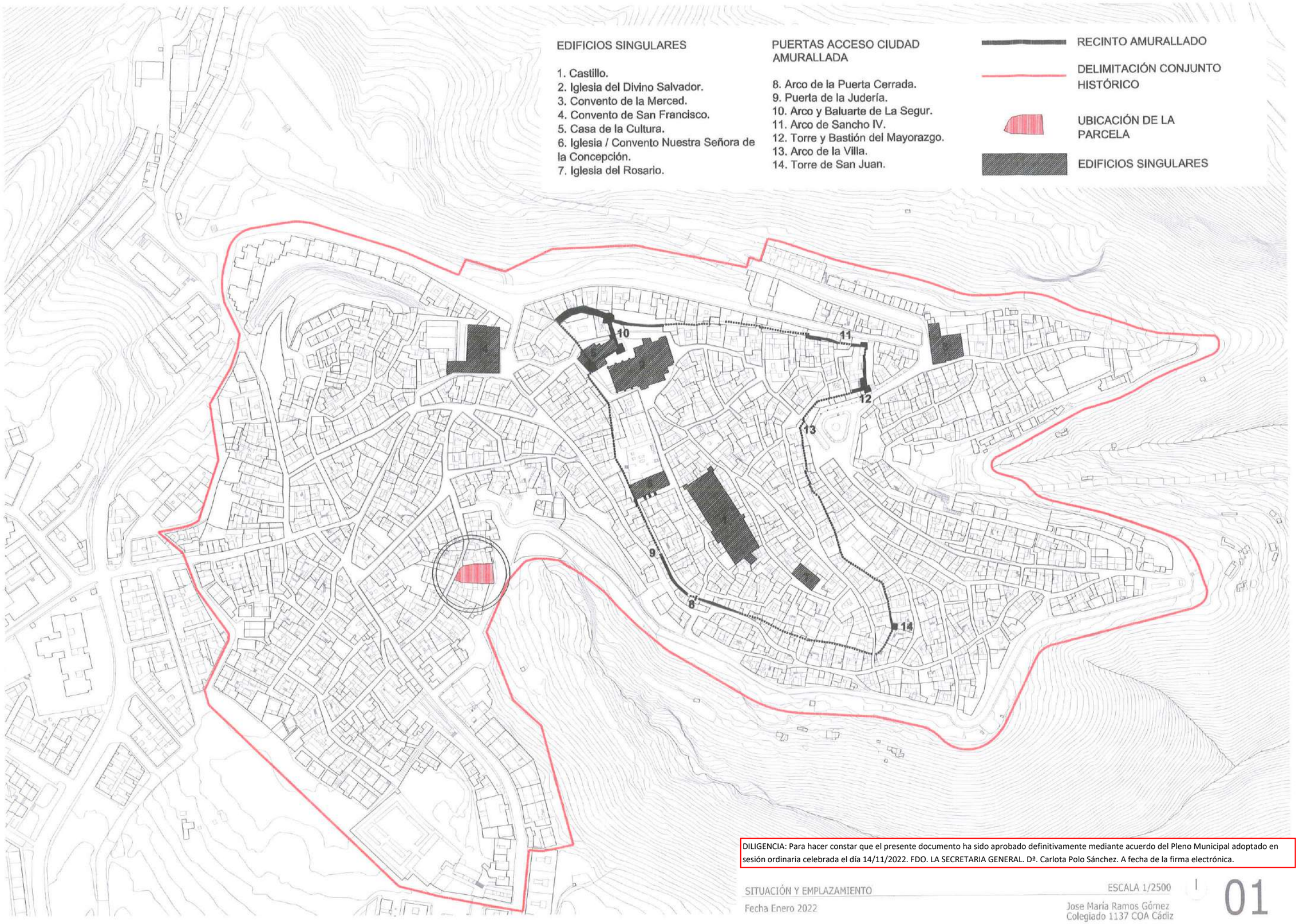
8. Arco de la Puerta Cerrada.
9. Puerta de la Judería.
10. Arco y Baluarte de La Segur.
11. Arco de Sancho IV.
12. Torre y Bastión del Mayorazgo.
13. Arco de la Villa.
14. Torre de San Juan.

RECINTO AMURALLADO

DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO

UBICACIÓN DE LA PARCELA

EDIFICIOS SINGULARES



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

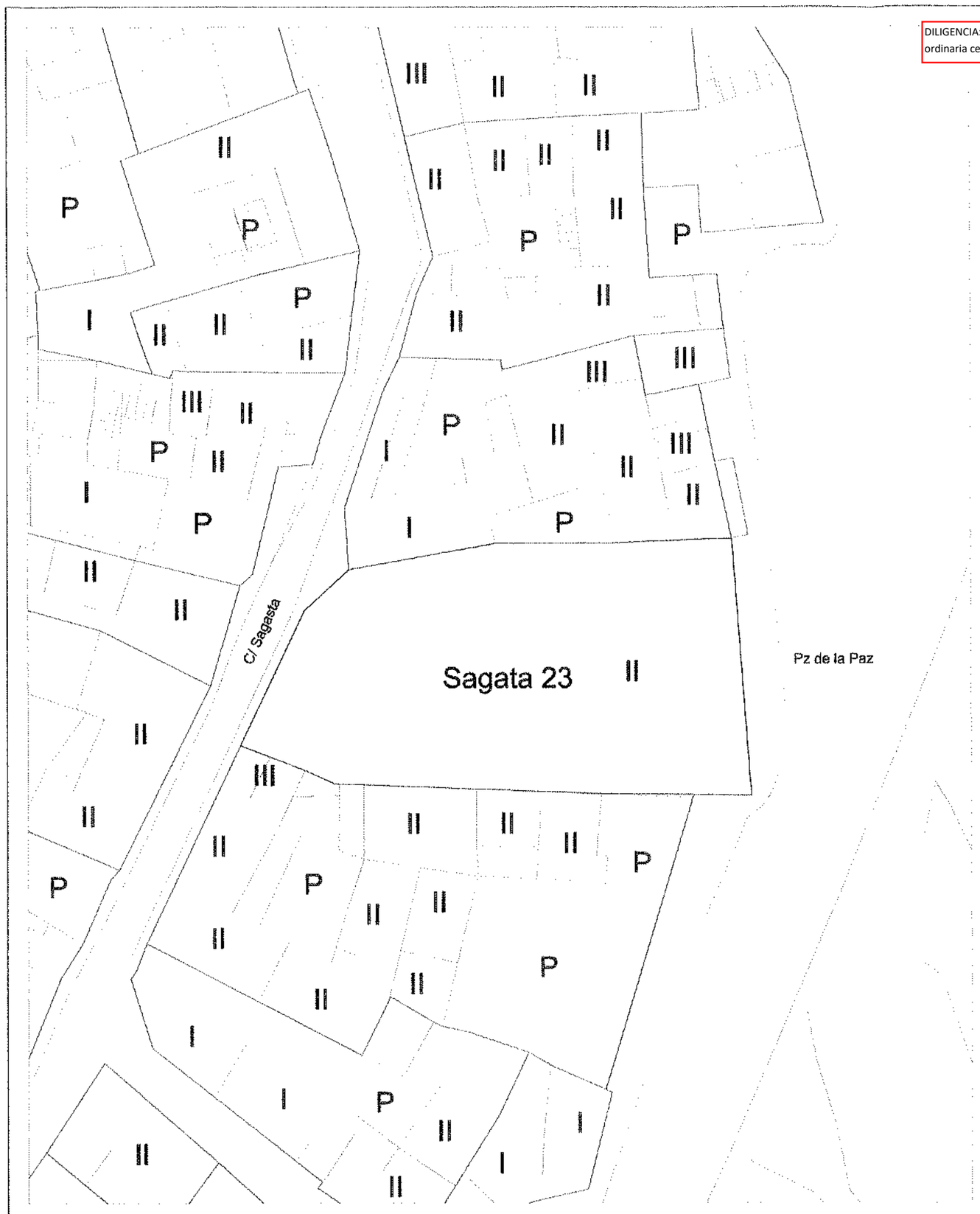
Fecha Enero 2022

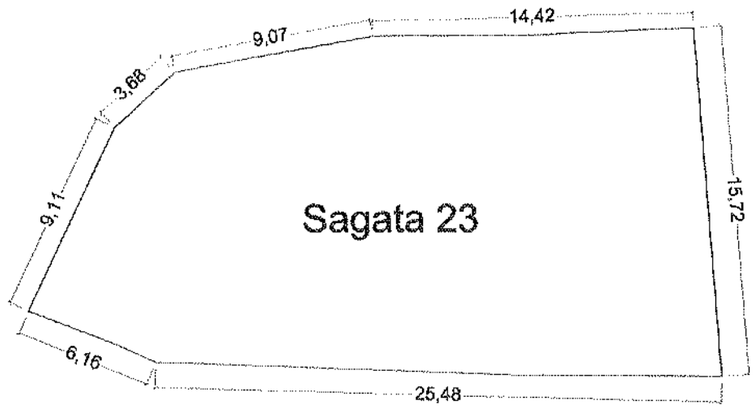
ESCALA 1/2500

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

01

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.





DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

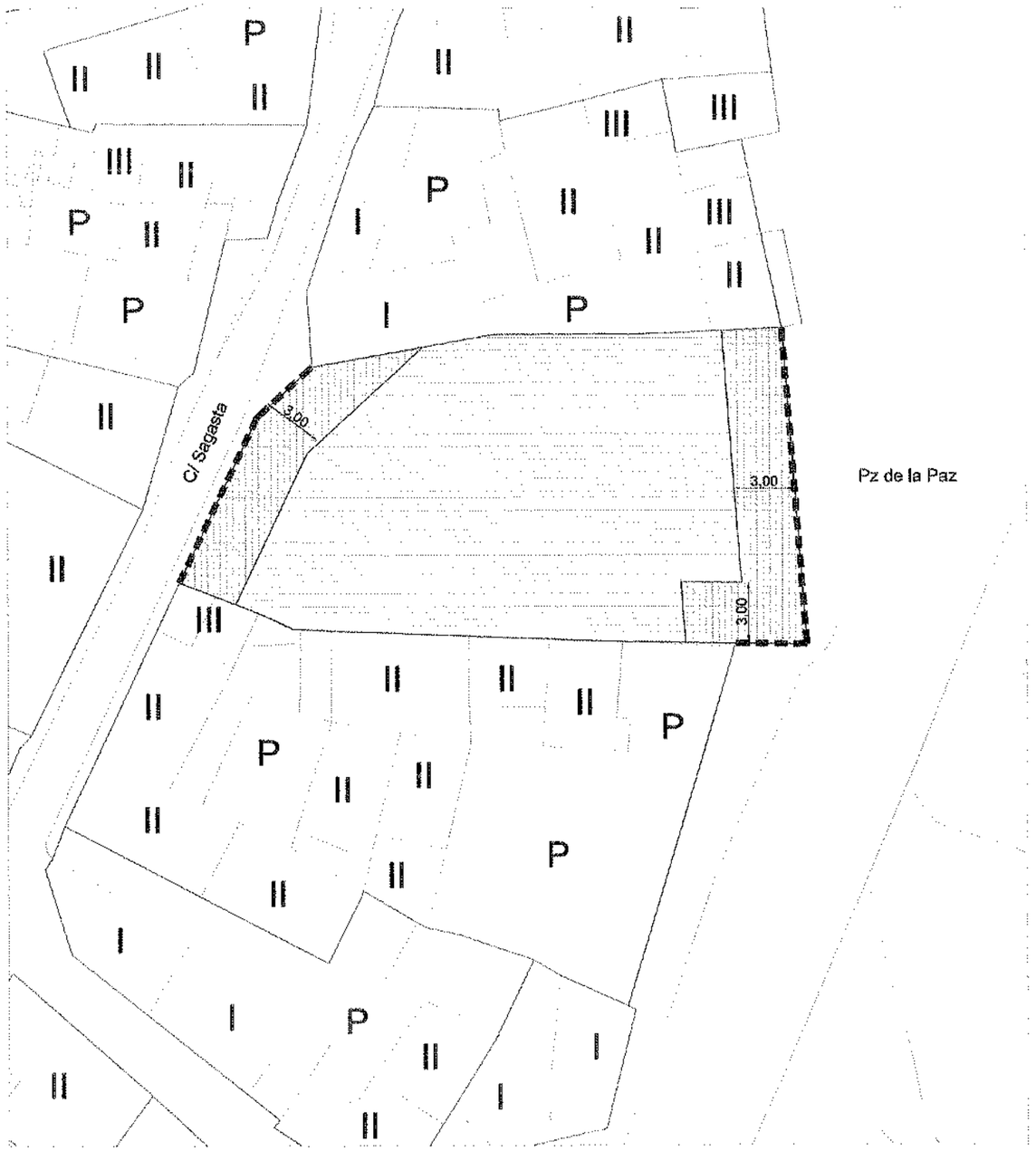
C/ Sagasta 23	- Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE - Superficie de parcela: 396 m². - Superficie construida: 396 m².

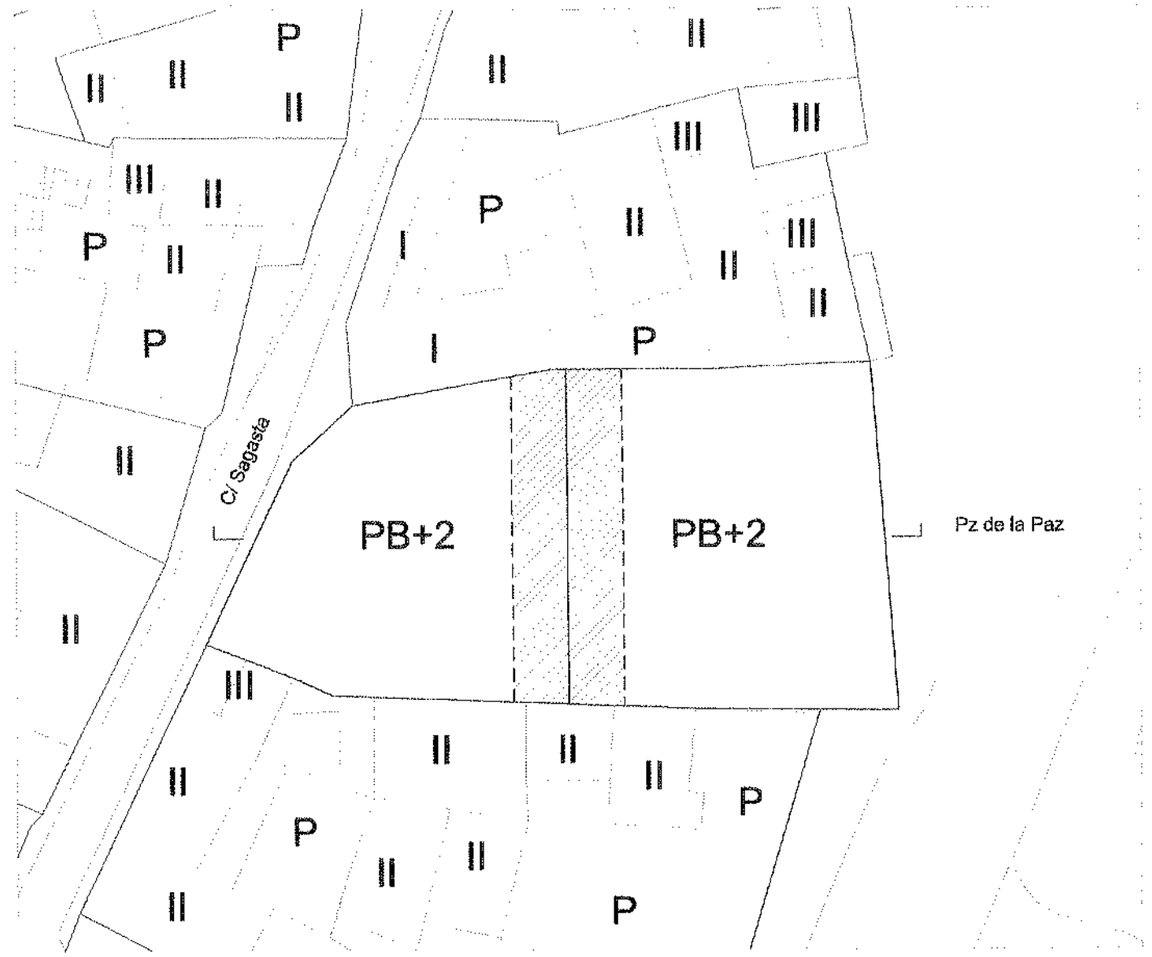
EMPLAZAMIENTO
Fecha Enero 2022

ESCALA 1/250

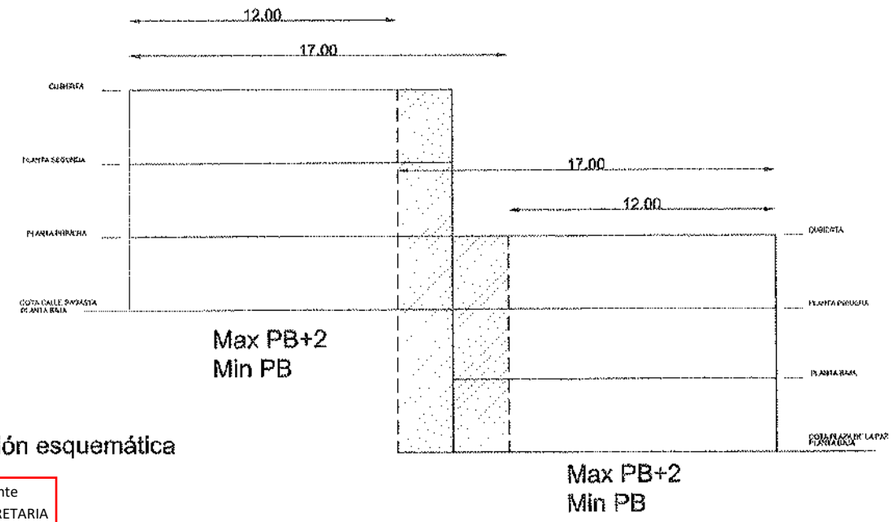
Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

02





Máximo fondo edificable entre 12 y 17 m



Sección esquemática

Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

Zona no permitida para patios.

Máximo fondo edificable

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

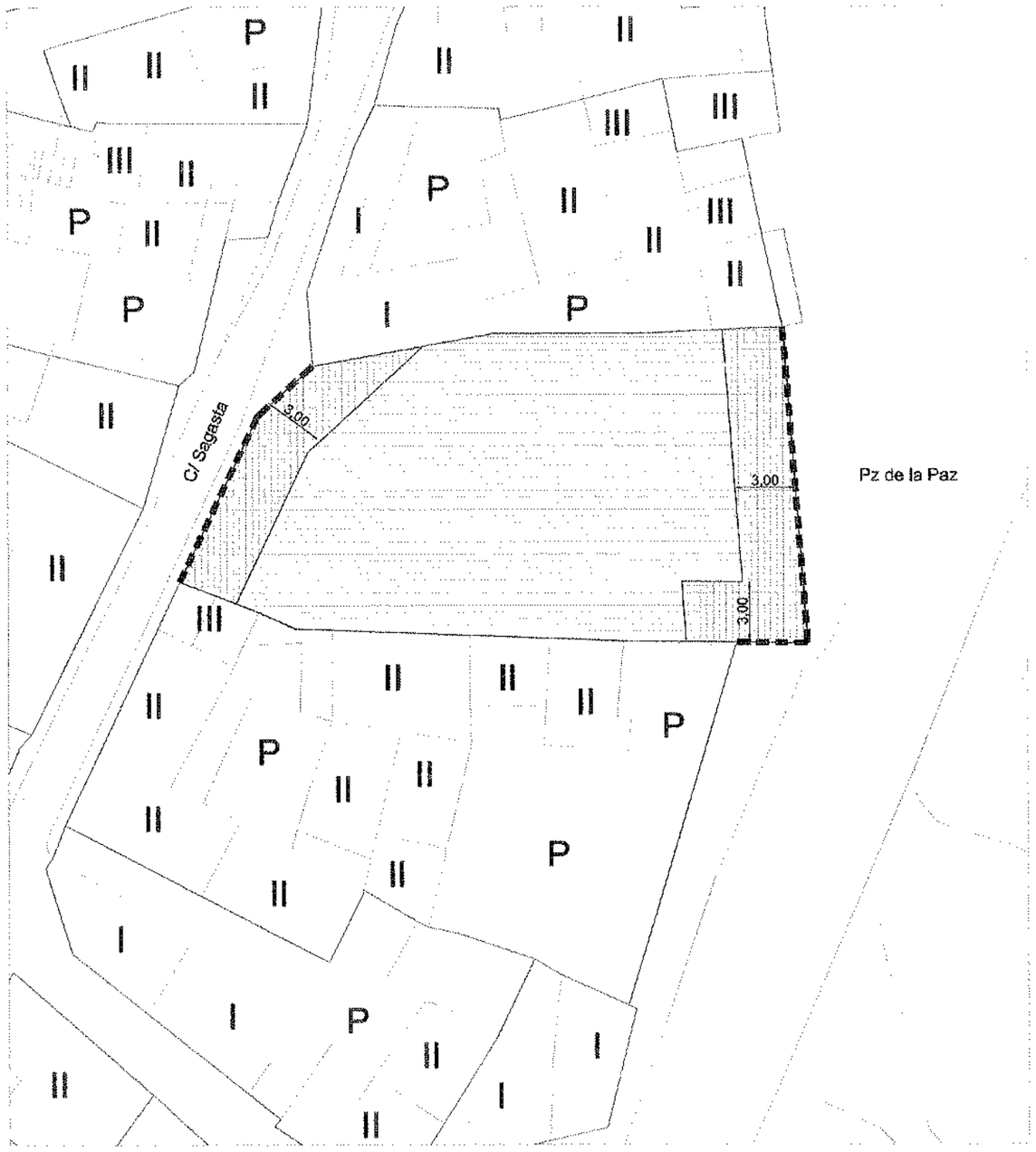
ORDENACIÓN PROPUESTA 01.NUEVA PLANTA

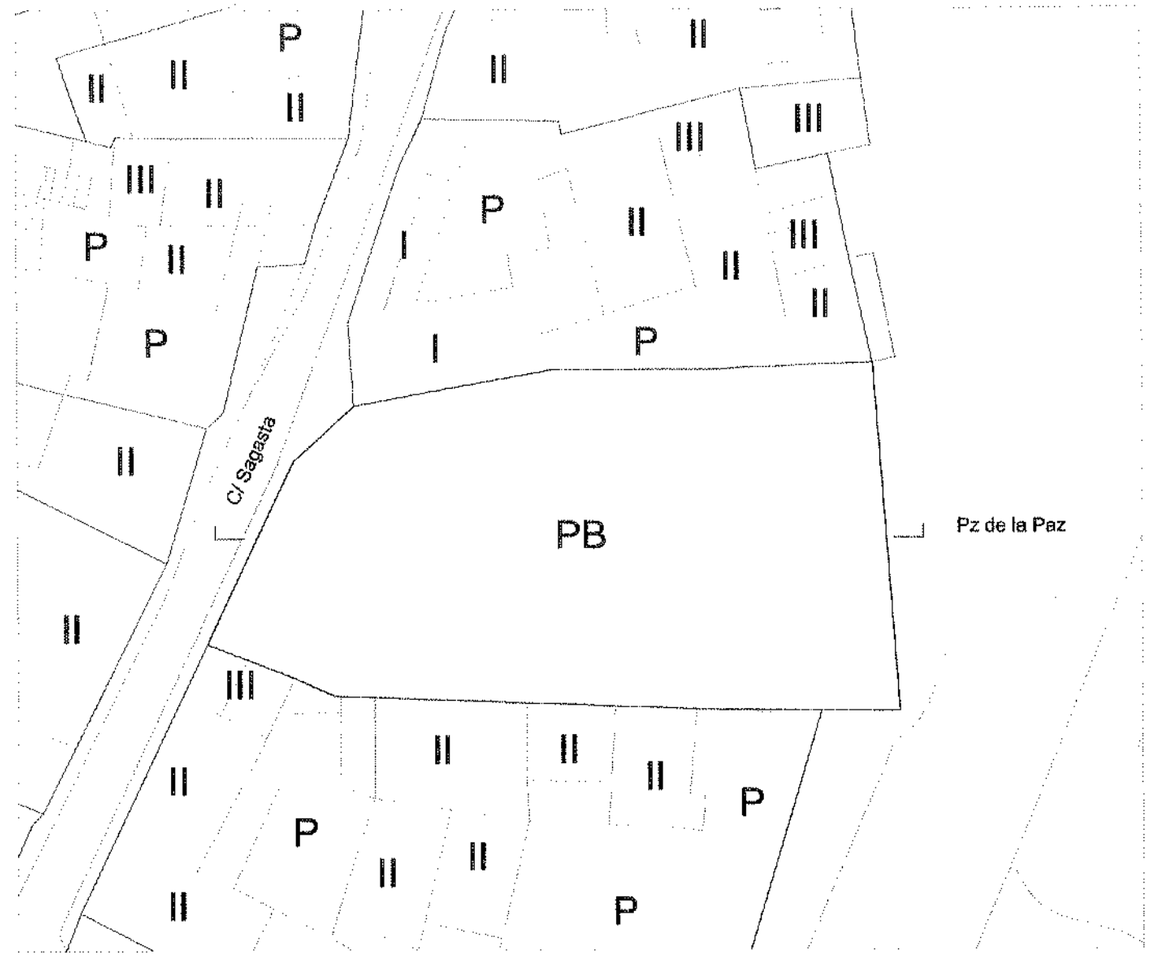
Fecha Enero 2022

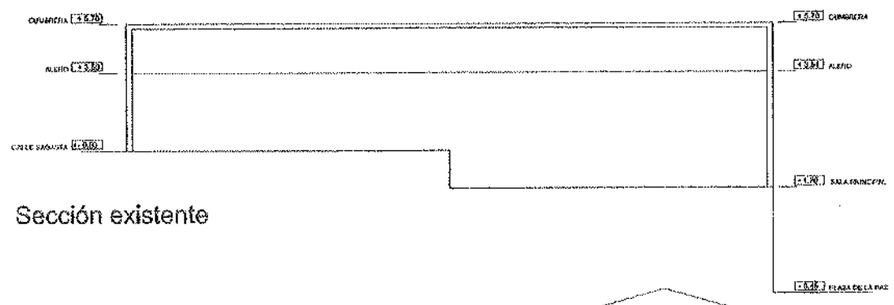
ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

03

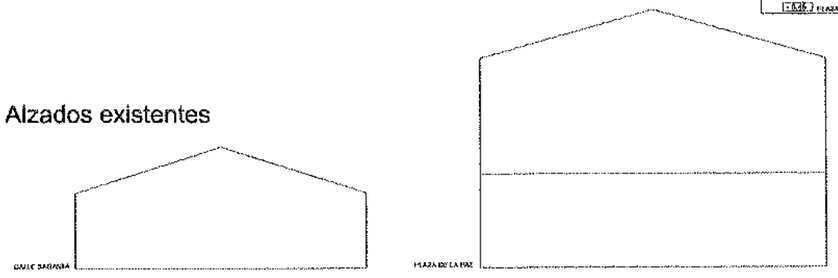






Sección existente

Alzados existentes



Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

Zona no permitida para patios.

* Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del Peprich, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se permitirá ajustar la dimensión máxima de la altura de cada por planta a las preexistentes en la misma finca.

**Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 14/11/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. Dª. Carlota Polo Sánchez. A fecha de la firma electrónica.

ORDENACIÓN PROPUESTA 02. REHABILITAIÓN

Fecha Enero 2022

ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez
Colegiado 1137 COA Cádiz

04