



**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

**CERTIFICACIÓN DE SECRETARÍA GENERAL**

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

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local, **en sesión ordinaria celebrada el día catorce de marzo de 2025,** adoptó el siguiente **ACUERDO:**

**“4.1. APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) “PLAZA DE LA PAZ II” del PEPRICH-VF, PROMOVIDO POR CORVIPON INVESTMENTS SL.**

Siendo la Propuesta del Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, que a la Junta de Gobierno Local se somete, del siguiente tenor literal:

**“PROPUESTA DE ACUERDO a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**DON ANTONIO GONZÁLEZ MELLADO, ALCALDE-PRESIDENTE del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (Cádiz), a la Junta de Gobierno Local 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 3 AIP-3 PLAZA DE LA PAZ II**. Dicha área se encuentra pendiente de desarrollo.

**CONSTA** solicitud de aprobación de **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AIP-3 AA2 PASEO DE LAS COBIJADAS** y documentación adjunta, presentada por D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI (arquitecto redactor actuando a través de la sociedad limitada profesional, la mercantil ARCOROLANDI SL), en nombre y representación de la propietaria **CORVIPON INVESTMENTS SL**, que tuvo entrada en este Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Fra. (Cádiz), con registros números 2022008739E, 2022008740E y 2022008745E de fechas 07/09/2022, completada con documentación adjunta al escrito presentado R.M.E. Nº 2022010334E de fecha 31/10/2022 y subsanada mediante escrito con R.M.E. Nº 2023006085E de fecha 11/05/2023.

La documentación obrante en el expediente fue remitida a la Excmo. Diputación Provincial de Cádiz, solicitando asistencia técnica y jurídica mediante la emisión de informes en orden a su tramitación, remitiendo la siguiente documentación obrante hasta ese momento en el expediente:

- Escrito con R.M.E. Nº 2022008739E de fecha 07/09/2022, presentado por D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI, en el que se adjunta:
  - Un ejemplar en formato papel de ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AIP3-AA2 DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ), propiedad de CORVIPON INVESTMENT S.L., redactado por el arquitecto D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI, Colegiado nº 913 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz,

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado Firmado	18/03/2025 13:53:24 18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





Visado nº 0508220156722, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que contiene:

- Antecedentes
  - Encargo
  - Redactor
  - Situación y estado actual de los terrenos
  - Objeto y ámbito del Estudio de Detalle
  - Planos
- Escrito con R.M.E. Nº 2022008740E de fecha 07/09/2022, presentado por D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI, en el que se adjunta:
    - Planos
    - Emplazamiento General Georreferenciado
  - Escrito con R.M.E. Nº 2022008745E de fecha 07/09/2022, presentado por D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI, en el que se adjunta:
    - Justificante ingreso bancario por importe de 277,14 €, de fecha 05/09/2022, a nombre de CORVIPON INVESTMENTS SL, en concepto de PAGO TASAS ESTUDIO DE DETALLE CORVIPON INVESTMENTS SL.
  - Carta de Pago nº 12022001968 de fecha 05/09/2022, a nombre de CORVIPON INVESTMENT, S.L., por importe de 277,14 € en concepto de TASA POR SOLICITUD DE ESTUDIO DE DETALLE.
  - Modelo general de instancia presentado por D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI, con R.M.E. Nº 2022010334E de fecha 31/10/2022, en el que se adjunta:
    - C.I.F. de la mercantil CORVIPON INVESTMENTS, SOCIEDAD LIMITADA.
    - Copia de Escrito de comunicación sobre obligación a relación electrónica con las administraciones públicas.
    - Copia de Escritura Tipo Tramitación de CORVIPON INVESTMENTS, SOCIEDAD LIMITADA, de fecha 22/02/2022 y Nº de Protocolo 737.
    - Copia de Estatutos de la sociedad de responsabilidad limitada denominada CORVIPON INVESTMENTS, SOCIEDAD LIMITADA.
    - Copia de Certificación Registral de la mercantil CORVIPON INVESTMENTS SL.
    - Copia de D.N.I. de D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI.
    - Copia de Escritura de Constitución de ARCOROLANDI, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL de fecha 29/04/2019 y Nº de Protocolo 703.
    - Un **ejemplar en formato digital de ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN AIP3-AA2 DE VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**, propiedad de CORVIPON INVESTMENT S.L., redactado por el arquitecto D. JUAN IGNACIO DELGADO ROLANDI, Colegiado nº 913 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, Visado nº 0508220156722, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que contiene:
      - Antecedentes
      - Encargo
      - Redactor
      - Situación y estado actual de los terrenos
      - Objeto y ámbito del Estudio de Detalle
      - Planos
      - Fotografía
      - Justificante ingreso bancario por importe de 277,14 €, de fecha 05/09/2022, a nombre de CORVIPON INVESTMENTS SL, en concepto de PAGO TASAS ESTUDIO DE DETALLE CORVIPON INVESTMENTS SL.
  - Escrito con R.M.E. Nº 2023006085E de fecha 11/05/2023, presentado por D. SANTIAGO JESÚS PONGA SANTOS, en nombre y representación de la mercantil CORVIPON INVESTMENTS SL, en el que se adjunta:

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado Firmado	18/03/2025 13:53:24 18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





- Copia de Contrato de Estudio de Situación Urbanística y Posterior Compra de fecha 07/04/2022.
- Topografía de la parcela ubicada en La Hoya, C/ Paseo de las Cobijadas, 11.150 Vejer de la Frontera (Cádiz).
- Copia de Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Barbate de la finca registral nº 14.031 de Vejer, de fecha 22/03/2022.
- Fotografía aérea.
- Copia de Contrato de Servidumbre de paso de fecha 21/09/2018.
- Copia de D.N.I. de D. SANTIAGO JESUS PONGA SANTOS.
- Se han incorporado al expediente por entender relacionados con el mismo:
  - Certificación de Secretaría General del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 24/04/2023, en relación con expediente L.S. 09/22 a nombre de D<sup>a</sup>. ENCARNACIÓN MARÍA QUINTANA DONCEL-MORIANO "Proyecto Segregación de Finca Registral nº 14.031 de Vejer de la Frontera", en el seno del cual constan los Informes emitidos por ese Servicio de Asistencia.
  - Resolución VJURB-00061-2023, de fecha 05/05/2023 expediente Varios 82-2021, por el que se designa como personal técnico representante de este Ayuntamiento ante la Comisión Provincial de Valoraciones de Cádiz de la Delegación de Gobierno en Cádiz de la Junta de Andalucía, en expediente de su referencia CA 487/2022 sobre la Finca Registral 14.031 de Vejer en parte de la cual se localizan las Actuaciones Asistemáticas AA1 (espacio libre público), AA4 (VIARIO) y AA5 (equipamiento) en el ámbito del Área de intervención prioritaria 3 Plaza de la Paz II (A.I.P.3) del PEPRICH de Vejer de la Frontera (AIP3).
- Escritos con R.M.E. Nº 2023007804E, y 2023007816E, ambos de fecha 27/06/2023, presentados por la mercantil CORVIPON INVESTMENTS SL, y a los que adjunta nuevo ED DE LA ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA 2 (AA.2) DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) "PLAZA DE LA PAZ II" VEJER DE LA FRONTERTA (CÁDIZ)", redactado por el Arquitecto D. Javier Pérez de Eulate Vargas, y escritura de poder especial conferido por CORVIPON en favor de D. Santiago Jesús Ponga Santos, para actuar en nombre y representación de la mercantil, entre otros, en expedientes urbanísticos (Protocolo nº 6932 del Notario del Iltre. Colegio de Andalucía, D. Manuel Churruca y García de Fuentes).

Con R.M.E. nº 2023013415E de fecha 27/12/2023, se reciben los Informes Técnico y Jurídico solicitados, emitidos por el Servicio de Asistencia a Municipios SAM MEDINA SIDONIA, y en este último se señala que "El Estudio de Detalle presentado, tiene por objeto la definición volumétrica de la actuación asistemática AA.2 del Área de Intervención Prioritaria 3 (AIP.3) "PLAZA DE LA PAZ II", así como confirmar sus alineaciones; por consiguiente, se ajusta a lo estipulado en el Art. 94 del RGLISTA. No obstante, en relación a su contenido, consta Informe Técnico de fecha 11/12/2023 en el que se enumeran las deficiencias observadas."

A tenor de lo informado, se **REQUIERE al promotor** (fecha 10/01/2024 RMS nº 2024000126S) para que en el plazo otorgado subsane las deficiencias observadas y mejore su solicitud en los términos señalados en el Informe Técnico emitido, de conformidad con lo estipulado en el art. 111.a) del RLISTA. El requerimiento formulado mantiene suspendido el plazo establecido para resolver y notificar sobre la admisión a trámite. Con fecha 22/10/2024 y RME nº 2024009904E, tiene entrada ESTUDIO DE DETALLE AA.2 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) "PLAZA DE LA PAZ II" del PEPRICH-VF, aportado por **CORVIPON INVESTMENTS SL** representado por D. Santiago Pongas Santos, con los siguientes documentos: Ejemplar ED octubre 2024, con sus Anexos I (Información registral y catastral) y II (Resumen Ejecutivo). Carta a suministradora telecomunicaciones. Carta a suministradora eléctrica. Carta abastecimiento agua.

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





Con fecha 30/10/2024 y RME nº 2024010212E, tiene entrada **ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) "PLAZA DE LA PAZ II" del PEPRICH-VF**, redactado por los Arquitecto D. Javier Pérez de Eulate Vargas, D. José Antonio Albarrán Muñoz y D. Alejandro Jones Bailén, por encargo de **CORVIPON INVESTMENTS SL** representado por D. Santiago Pongas Santos, que integra en un solo documento la documentación objeto de la entrada nº 2024009904E anterior, resultando consiguientemente:

1. Ejemplar ED octubre 2024, con sus Anexos I Información registral y catastral y II Resumen Ejecutivo (RME nº 2024009904E de 22/10/2024).
2. Carta a suministradora telecomunicaciones.
3. Carta a suministradora eléctrica.
4. Carta abastecimiento agua.
5. **Nuevo ejemplar ED octubre 2024 (RME nº 2024010212E de 30/10/2024) que parece integrar la documentación anterior.**

Dicha documentación se remite al SAM solicitando la asistencia técnica y jurídica en la emisión de los Informes preceptivos para la continuidad del procedimiento, y con fecha 29/01/2025 con nº 2025000845E, tienen entrada Informe Técnico favorable condicionado e Informe Jurídico favorable de fecha 27/01/2025.

El Informe Técnico de fecha 13/12/2024 emitido, analiza y concluye:

"Según el plano ORD08- Áreas de intervención prioritaria- del Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (PEPRICH), los terrenos objetos de la actuación están incluidos en la delimitación de la Actuación Prioritaria 3 (AIP3) Plaza de la Paz.

En el Anexo.- Fichas de las actuaciones- se recogen las determinaciones de dicho actuación.

En el informe emitido con anterioridad se requería el Estudio de Detalle del Área de Intervención Prioritaria 3 (AIP3) completa y justificación del cumplimiento del PEPRICH.

**Se aporta un Estudio de Detalle que recoge el ámbito completo del AIP3.**

En el documento se describe el objeto del mismo:

El objeto del presente documento es la definición volumétrica de las edificaciones incluidas del Área de Intervención prioritaria AIP.3-Plaza de la Paz II así como la confirmación de las alineaciones y rasantes del área.

**1. Respecto al cumplimiento de la legislación urbanística:**

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez	Firmado	18/03/2025 13:53:24
	Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”

**La documentación aportada se ajusta al contenido establecido en el art. 94 del Reglamento.**

No obstante, en el apartado Descripción de los terrenos, se afirma que se entregan notas simples que no se aportan en la documentación aportada aunque si constan en el expediente, por lo que hay que incorporarlas en este documento.

## **2. Respecto al cumplimiento del planeamiento municipal.**

### **PLANEAMIENTO GENERAL**

La definición de plantas la establece el planeamiento general en el art. 4.1.15:

#### **Art. 4.1.15.- Plantas**

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se considerará como tal la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre mínima se establece en dos metros y veinte centímetros (2,20).

b) Semisótano: es aquella planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y el plano de techo por encima de dicha rasante.

La cota de acabado del pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de un metro y veinte centímetros (1,20) respecto a la cota de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado Firmado	18/03/2025 13:53:24 18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





La altura libre mínima se fija en dos metros y veinte centímetros (2,20), igual que para la planta sótano.

c) Planta baja: es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo.

La cota de acabado de la solería de esta planta no podrá estar a más de un metro y veinte centímetros (1,20) por encima, ni medio metro (0,50) por debajo de la cota de la rasante de la acera o terreno inmediato a la edificación.

d) Entreplanta: planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia.

**Se justifica en el Estudio de Detalle la distribución por plantas de la volumetría ajustada a la definición de dicho artículo.**

### PLANEAMIENTO ESPECIAL

Se relacionan a continuación las condiciones establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico que son necesarias justificar para la volumetría propuesta:

Art. 3.14.- Condiciones de ocupación en planta baja. Patios.

2. La superficie mínima de patio en cada parcela será, en función de la superficie de la parcela, la siguiente:

(...)

d. Parcelas de superficie mayor a trescientos metros cuadrados (300 m2). Treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela.

Aplicando este porcentaje a la parcela edificable AA2, la superficie libre mínima es 412,20 m2.

**Se justifica el cumplimiento del art. 3.14.- Condiciones de ocupación en planta baja. Patios-del PEPRICH.**

Art. 3.15.- Condiciones de ocupación en plantas superiores a la baja.

La máxima ocupación de la edificación en las plantas superiores a la planta baja será, en función de la superficie de la parcela la siguiente:

(...)

d. Parcelas de superficie mayor trescientos metros cuadrados (300 m2):

En planta primera: Sesenta por ciento (60%).

En planta segunda: Treinta por ciento (30%).

No obstante, en parcelas pertenecientes a Áreas de Intervención Prioritaria que cuenten con ordenación volumétrica establecida en las fichas, podrá incrementarse los anteriores porcentajes hasta el límite necesario para conseguir los objetivos de interés público perseguidos por la ordenación establecida y sin que ello suponga aumento de la edificabilidad atribuida.

En la memoria del Estudio de Detalle se justifica la ocupación del 70% en planta primera y del 35% en planta segunda con el objetivo de evitar desniveles en el espacio libre de la cubierta.

**Se justifica el cumplimiento del art. 3.15.- Condiciones de ocupación en plantas superiores a la baja-**

Art. 3.16.- Sótanos.

1. Sótanos son las plantas inferiores a las que tengan consideración de baja.

2. En el ámbito del presente Plan especial no se permitirán los sótanos, salvo en los siguientes casos:

- En las parcelas con uso residencial o de hospedaje, siempre que el destino de los mismos sea de garaje o aparcamiento para uso exclusivo de residentes o usuarios de hospedaje.

**Se justifica en el Estudio de Detalle este uso en las plantas sótanos.**

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





Sin embargo, se recoge en el documento: "en **semisótano** se admite el uso de hospedaje, siempre que ventile a patio vividero y cumpla con las condiciones establecida de la normativa sectorial de aplicación.

El planeamiento general del municipio establecen que el uso hostelero cumplirá las condiciones del uso residencial y en este no se admiten piezas vivideras en semisótano:

Art. 4.2.8.- Condiciones del uso hotelero

1. Corresponden a este uso los edificios destinados al alojamiento temporal de personal tales como hoteles, hostales, hoteles de apartamentos y pensiones.

2. Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias del uso vivienda y la reglamentación sectorial correspondiente.

Y en las condiciones del uso residencial:

Art. 4.2.5.- Condiciones del uso residencial.

3. Ninguna vivienda podrá tener piezas habitables en semisótano, sótano y plantas bajo cubierta inclinada.

Respecto a las condiciones de altura:

Art. 3.18.- Condiciones de altura

1. Altura de la edificaciones la dimensión máxima que pueda alcanzar el número de plantas señaladas por el presente Plan Especial para cada parcela.

(...)

4. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta inmediatamente por encima del forjado. Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior.

Y establece unas reglas para el establecimiento de la cota de referencia de la planta baja:

(...)

f. Cuando en una misma parcela concurran circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre dos frentes sea superior o igual a seis (6) metros, con una pendiente resultante igual o superior al treinta por ciento (30%) entre dichos puntos, se podrá ajustar la cota de referencia de la planta baja mediante la redacción de un Estudio de Detalle, con el objetivo de conseguir la mejor adaptación al entorno. En ningún caso la distribución interior de la volumetría podrá generar planos de fachada.

**Se justifica el cumplimiento del art. 3.18.- Condiciones de altura- del PEPRICH.**

Por último, las condiciones de edificabilidad:

Art. 3.19.- Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad de cada parcela del Conjunto-Histórico se determina en función de la superficie neta de la parcela y de número de plantas establecido.

(...)

4. El coeficiente de edificabilidad, según el número de plantas, por encima de la cota de referencia de planta baja, será:

c. Parcelas de más de dos plantas de altura máxima:

Parcelas con superficie mayor de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>):

1,60 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo

En el levantamiento topográfico, la superficie de la actuación AA2 es de 1.374,00 m<sup>2</sup>, inferior a la especificada en la ficha del área de intervención prioritaria: 1.998,29 m<sup>2</sup>.

Con esta nueva superficie de parcela, aplicando el coeficiente 1,60 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo, el Estudio de Detalle establece una edificabilidad de 2.198,40 m<sup>2</sup>.

**Se justifica el cumplimiento del art. 3.19.- Condiciones de edificabilidad- del PEPRICH.**

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24	
Observaciones		Firmado	18/03/2025 12:14:19	
Url De Verificación	Página		7/13	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>			



(En el plano O.2.- Usos y superficies. Parcela AA2 aparece un dato erróneo que es necesario corregir: edificabilidad: 2.488,71m2)

### **CONCLUSIÓN**

Se emite informe FAVORABLE al Estudio de Detalle del Área de Intervención Prioritaria 3 (AIP3) de Vejer de la Frontera.”

El Informe Jurídico de fecha 27/01/2025 determina:

“Visto el Estudio de detalle, con entrada Nº. 2024172559E de 05/11/2024 en el Registro General de la Diputación de Cádiz, así como el Informe Técnico de fecha 13/12/2024, por el presente INFORMO:

**PRIMERO.** - Los Estudios de Detalle se regulan en el Art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y en el Art. 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA), que en su apartado segundo dispone:

“Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de los volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

El Estudio de Detalle presentado, tiene por objeto la definición volumétrica de las edificaciones incluidas en el Área de Intervención Prioritaria 3 (AIP.3) “PLAZA DE LA PAZ II”, así como confirmar sus alineaciones y rasantes; por consiguiente, se ajusta a lo estipulado en el Art. 94 del RGLISTA.

### **Consta Informe Técnico Favorable de fecha 13/12/2024, según el cual:**

- La documentación aportada se ajusta al contenido establecido en el Art. 94 del RGLISTA.
- Se justifica en el Estudio de Detalle la distribución por plantas de la volumetría ajustándose a la definición contenida en el Art. 4.1.15 del Planeamiento General.
- Se justifica el cumplimiento de los artículos 3.14, 3.15, 3.16 y 3.18 del PEPRICH.
- Se justifica el cumplimiento del Art. 3.19-Condición de edificabilidad-del PEPRICH, ahora bien, se indica que En el plano O.2.-Usos y superficies. Parcela AA2 aparece un dato erróneo que es necesario corregir. Edificabilidad: 2.488,71 m2.

**SEGUNDO.** – Según el artículo 112 del RGLISTA, la tramitación de los Estudios de Detalle se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

- El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24	
Observaciones		Firmado	18/03/2025 12:14:19	
Url De Verificación	Página		8/13	
	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>			



**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
- c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

**Por consiguiente, SE COMUNICA QUE PROCEDE:**

1º. Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) "PLAZA DE LA PAZ II" VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ), de fecha octubre de 2024, promovido por CORVIPON INVESTMENT, S.L. (Art. 102 RGLISTA).

2ª. Acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en aquellas áreas afectadas por el Estudio de Detalle (Art. 103.1 RGLISTA).

3ª. Someter el Estudio de Detalle a información pública por un plazo no inferior a veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.d) (Art. 104 RGLISTA).

4ª. Durante el trámite de información pública se dará audiencia a la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de la Junta de Andalucía, como entidad administrativa gestora de intereses públicos afectados al incluirse el AIP-3 en el ámbito del PEPRICH (Art. 104.4-b) RGLISTA).

5ª. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto (Art. 104.4-c) RGLISTA).

6ª. Se formulará consulta a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística (Art. 105.2 RGLISTA).

7ª. Según Informe Técnico deberá corregirse el plano O.2.-Usos y superficies."

De acuerdo con el artículo 60.2.c) de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, son **Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística los Estudios de Detalle**. A la vista del artículo 102 y 112 del RLISTA, y en consonancia con los Informes emitidos, procede el inicio de trámite del procedimiento de aprobación del instrumento Estudio de Detalle de la AIP 3 del PEPRICH, que ha de tener lugar mediante acuerdo de aprobación inicial de la Administración urbanística, previo los informes emitidos, y su sometimiento a información pública y audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará, conforme a lo previsto en el artículo 8 del RLISTA, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en el portal web del Ayuntamiento.

A los efectos dispuestos en el artículo 3.3.d.7 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, se ha tramitado Nota de Conformidad al Informe Jurídico de fecha 27/01/2025

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24 18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





obrante en el expediente, de la Sra. Secretaria General de esta Corporación que la emite con fecha 13/03/2025.

**VISTA.- La competencia delegada en la Junta de Gobierno Local de esta Corporación en virtud de la Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 21 de junio de 2023, VJSEC-00158-2023, para las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno (art. 21.1.j y 21.1.3 de la LBRL, en relación con sus art. 22.2.c) y art. 23, apartados 2 y 4). **RESULTA competente la Junta de Gobierno Local de esta Corporación en relación con el Estudio de Detalle del Área de Intervención Prioritaria AIP 3 PLAZA DE LA PAZ II DEL PEPRICH-VF para su aprobación inicial.****

Por cuanto antecede, esta Concejalía de Urbanismo propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de acuerdo en los siguientes términos:

**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE el ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) “PLAZA DE LA PAZ II” del PEPRICH-VF, promovido por CORVIPON INVESTMENTS SL, representado por D. Santiago Pongas Santos, según documento urbanístico redactado por los Arquitecto D. Javier Pérez de Eulate Vargas, D. José Antonio Albarrán Muñoz y D. Alejandro Jones Bailén, ED octubre 2024 (RME nº 2024010212E, 30/10/2024), en unión a su Resumen Ejecutivo.**

Dicha aprobación queda sujeta a las siguientes condiciones que derivan del Informe Técnico emitido, y que debe cumplir el promotor de la actuación:

1. Incorporación de las notas simples de las fincas incluidas en el ámbito.
2. En planta semisótano, únicamente serán admisibles los admitidos por el planeamiento general del municipio, concretamente Art. 4.2.8. y Art. 4.2.5. y demás concordantes de aplicación.
3. Debe corregirse el plano O.2.- Usos y superficies, dado que en la Parcela AA2 aparece un dato erróneo: edificabilidad: 2.488,71m2

**SEGUNDO.- De acuerdo con el art. 103.1 del Reglamento General de la Ley de Impulso para Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, ACORDAR la medida de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias para el ámbito de la AIP 3, dado que la misma se encuentra pendiente de desarrollar. La presente medida se adopta por el plazo de un año desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, prorrogable hasta el máximo de tres sin necesidad de nuevo acuerdo siempre que el instrumento urbanístico se encuentre en tramitación. El presente acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en la WEB Municipal y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento conforme a lo previsto en el artículo 8 RLISTA. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. Este acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.**

**TERCERO.- PROCEDER A SU INFORMACIÓN PÚBLICA, por plazo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y en la WEB Municipal, con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8 del Reglamento General de la Ley de Impulso para Sostenibilidad del Territorio en Andalucía.**

Asimismo, y para general conocimiento y como medio para fomentar la participación ciudadana durante el proceso de formación y aprobación del instrumento, el citado anuncio será publicado en

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24 18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

el Tablón Oficial de Anuncios y, en cumplimiento del art. 70. TER. 2 de la LBRL, en el Portal de Transparencia de esta Corporación, además de la WEB municipal. Durante el referido período quedará el expediente en el Servicio Municipal de Urbanismo (Prolongación Avda. Andalucía edificio zona Franca s/n, 11150 Vejer de la Fra.) a disposición de cualquier persona que quiera examinarlo y presentar, en su caso, las alegaciones que estimare pertinentes.

El documento técnico será diligenciado respecto al presente acuerdo por la Secretaria de esta Entidad local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo.

**CUARTO.- REALIZAR LLAMAMIENTO** a los siguientes interesados concediéndoles, de acuerdo con el art. 104 y 112 RLISTA, **AUDIENCIA** por plazo de 20 días:

1. Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de la Junta de Andalucía, como entidad administrativa gestora de intereses públicos afectados, al incluirse el AIP-3 en el ámbito del PEPRICH, para que pueda comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de la gestión de intereses públicos afectados.
2. A los órganos y entidades administrativas gestores de servidumbres aeronáuticas y servidumbres radio eléctricas, haciéndole saber que, dado que el ámbito de la AIP 3 se encuentra afectado por la servidumbre REH VOR VJF/COM ecVJF., el texto del Estudio de Detalle sometido a aprobación inicial, dispone que la construcción de edificaciones (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción. Asimismo, dispone que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.
3. A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación. A estos efectos, requiérase la documentación necesaria al promotor del presente Estudio de Detalle.

**QUINTO.- FORMULAR CONSULTA** a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la esta Administración urbanística.

**SEXTO.-** No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos (Artículo 287.1 RLISTA).

**SÉPTIMO.- HACER SABER** que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo, por tratarse de un acto de trámite, no cabe recurso en virtud de lo dispuesto en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio del que proceda contra la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con superior criterio, acordará lo pertinente. Documento firmado electrónicamente en Vejer de la Frontera.”

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad a favor de sus miembros presentes, que son cinco de los seis que de derecho lo componen, **ACUERDA:**

**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE** el **ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA 3 (AIP.3) “PLAZA DE LA PAZ II”** del **PEPRICH-VF**, promovido por **CORVIPON INVESTMENTS SL**, representado por D. Santiago Pongas Santos, según documento urbanístico redactado por los Arquitecto D. Javier Pérez de Eulate Vargas, D. José Antonio Albarrán Muñoz y D. Alejandro Jones Bailén, **ED octubre 2024** (RME nº 2024010212E, 30/10/2024), en unión a su Resumen Ejecutivo.

Dicha aprobación queda sujeta a las siguientes condiciones que derivan del Informe Técnico emitido, y que debe cumplir el promotor de la actuación:

1. Incorporación de las notas simples de las fincas incluidas en el ámbito.
2. En planta semisótano, únicamente serán admisibles los admitidos por el planeamiento general del municipio, concretamente Art. 4.2.8. y Art. 4.2.5. y demás concordantes de aplicación.
3. Debe corregirse el plano O.2.- Usos y superficies, dado que en la Parcela AA2 aparece un dato erróneo: edificabilidad: 2.488,71m2

**SEGUNDO.-** De acuerdo con el art. 103.1 del Reglamento General de la Ley de Impulso para Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, **ACORDAR la medida de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias para el ámbito de la AIP 3**, dado que la misma se encuentra pendiente de desarrollar. La presente medida se adopta por el plazo de un año desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, prorrogable hasta el máximo de tres sin necesidad de nuevo acuerdo siempre que el instrumento urbanístico se encuentre en tramitación. El presente acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, en la WEB Municipal y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento conforme a lo previsto en el artículo 8 RLISTA. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. **Este acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.**

**TERCERO.- PROCEDER A SU INFORMACIÓN PÚBLICA**, por plazo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y en la WEB Municipal, con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8 del Reglamento General de la Ley de Impulso para Sostenibilidad del Territorio en Andalucía.

Asimismo, y para general conocimiento y como medio para fomentar la participación ciudadana durante el proceso de formación y aprobación del instrumento, el citado anuncio será publicado en el Tablón Oficial de Anuncios y, en cumplimiento del art. 70. TER. 2 de la LBRL, en el Portal de Transparencia de esta Corporación, además de la WEB municipal. Durante el referido período quedará el expediente en el Servicio Municipal de Urbanismo (Prolongación Avda. Andalucía edificio zona Franca s/n, 11150 Vejer de la Fra.) a disposición de cualquier persona que quiera examinarlo y presentar, en su caso, las alegaciones que estimare pertinentes.

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24 18/03/2025 12:14:19
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		





**VEJER.es**  
AYUNTAMIENTO

El documento técnico será diligenciado respecto al presente acuerdo por la Secretaria de esta Entidad local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo.

**CUARTO.- REALIZAR LLAMAMIENTO** a los siguientes interesados concediéndoles, de acuerdo con el art. 104 y 112 RLISA, **AUDIENCIA** por plazo de 20 días:

1. Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz de la Junta de Andalucía, como entidad administrativa gestora de intereses públicos afectados, al incluirse el AIP-3 en el ámbito del PEPRICH, para que pueda comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de la gestión de intereses públicos afectados.
2. A los órganos y entidades administrativas gestores de servidumbres aeronáuticas y servidumbres radio eléctricas, haciéndole saber que, dado que el ámbito de la AIP 3 se encuentra afectado por la servidumbre REH VOR VJF/COM ecVJF., el texto del Estudio de Detalle sometido a aprobación inicial, dispone que la construcción de edificaciones (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción. Asimismo, dispone que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.
3. A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación. A estos efectos, requiérase la documentación necesaria al promotor del presente Estudio de Detalle.

**QUINTO.- FORMULAR CONSULTA** a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la esta Administración urbanística.

**SEXO.-** No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de estos (Artículo 287.1 RLISA).

**SÉPTIMO.- HACER SABER** que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo, por tratarse de un acto de trámite, no cabe recurso en virtud de lo dispuesto en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio del que proceda contra la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.”

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

Vº Bº  
EL ALCALDE.

Fdo.: Antonio González Mellado

SECRETARIA GENERAL

Código Seguro De Verificación	95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlota Polo Sánchez Antonio González Mellado	Firmado	18/03/2025 13:53:24
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/95QtEAGXHSwsMiVYjQm9yA==</a>		

