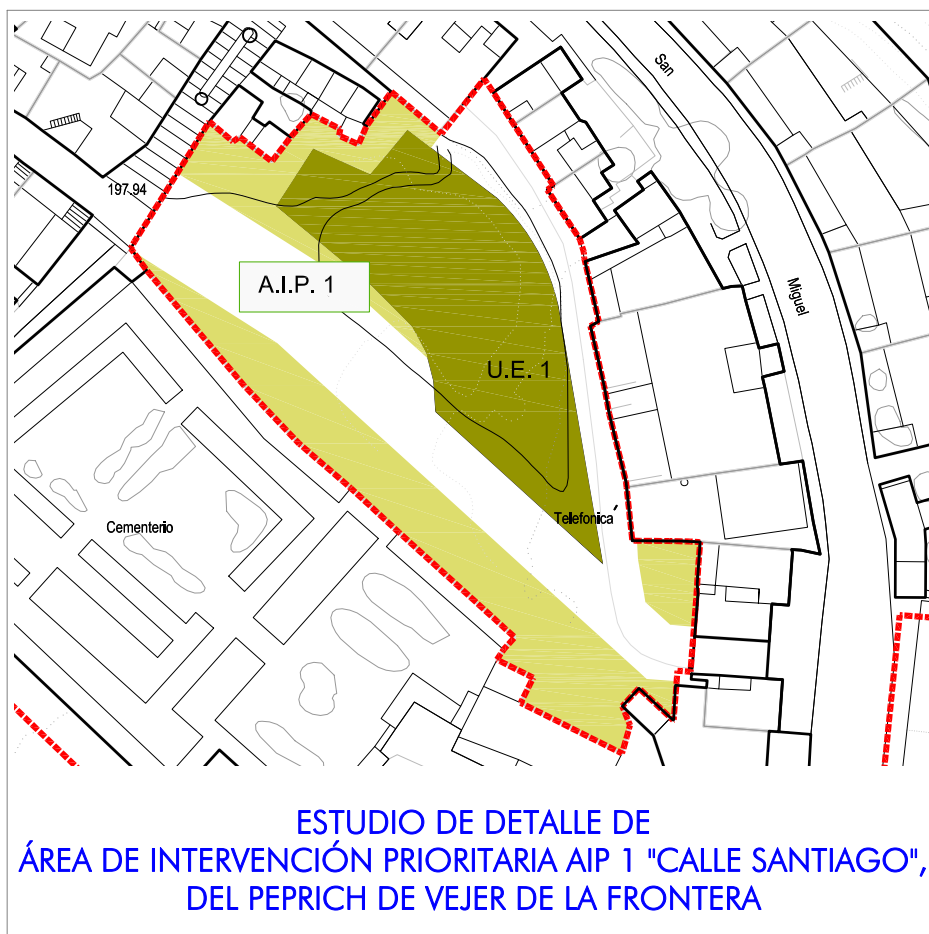


DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



Promotor:  
Arquitectos:  
Junio

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL  
MIGUEL GUERRERO DE MIER col. nº 246 COA Cádiz  
2021

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

ESTUDIO DE DETALLE DEL  
ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA AIP 1 "CALLE SANTIAGO"  
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO  
HISTÓRICO DE VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

## INDICE

- 1.- INTRODUCCION
  - 2.- JUSTIFICACION
  - 3.- DELIMITACION DEL AMBITO
  - 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
  - 5.- ESTADO ACTUAL
  - 6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS
  - 7.- PROPUESTA DE ORDENACION
  - 8.- CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN
  - 9.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
- ANEXOS
- PLANOS

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

## 1.- INTRODUCCION

La **entidad promotora** del presente proyecto es la comercial **PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL** constituida mediante escritura pública otorgada el día 13 de junio de 1995 ante el Notario de Medina Sidonia Don Luis F. López Sanz, al número 741 de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 1.015, Folio 51, Hoja Número CA-10601, Inscripción 1ª; disponiendo de CIF nº B-11358165. El domicilio social de la entidad se encuentra en la calle Ronda de Poniente nº2, de Chiclana de la Frontera y con CP 11130. El representante legal de la misma es D. Manuel Moreno Rueda, con DNI n1 32858677A.

El Técnico redactor del presente documento es el Arquitecto del COA de Cádiz Miguel Guerrero de Mier, colegiado nº 246, con estudio profesional en c/ Francisco Liñán nº 4 - 12 de Chiclana de la Frontera.

La entidad **PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL** es propietaria de la finca 9.291 de Vejer de la Frontera, que representa el 100,00% de la totalidad de los terrenos privados incluidos en la **Unidad de Ejecución AIP 1 "Calle Santiago" del PEPRICH de Vejer de la Frontera**.

Este documento tiene por objeto el reajuste de las alineaciones y rasantes, la reordenación parcelaria de los terrenos y la reordenación de edificabilidades en las parcelas resultantes, todo ello de acuerdo con el **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO** y las Normas Subsidiarias vigentes en Vejer de la Frontera y con la legislación vigente en la materia.

El **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO** de Vejer de la Frontera, resultó aprobado mediante Acuerdo del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 2 de diciembre de 2008, y siendo su ordenanza publicada en el BOP nº 188 de Cádiz de 29 de septiembre de 2009.

La legislación vigente en la materia está contenida fundamentalmente por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía la Ley 2/2012 y sus modificaciones, que incluyen:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Decreto-Ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.

## 2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La conveniencia y oportunidad de la redacción de este Estudio de Detalle se justifica en las propias condiciones que determina el PEPRICH y las Normas Subsidiarias vigentes para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano; en concreto, prevé que la Unidad de Ejecución AIP 1 "Calle Santiago" sea desarrollada previa aprobación municipal de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización y teniendo como objetivos "la obtención de un espacio libre y la generación del suelo edificable hotelero compatible con comercial en planta baja que contribuya a la revitalización del centro".

El propietario de la Unidad ha decidido acometer su desarrollo mediante la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle, que se ejecutará por el Sistema de Compensación de Propietario Único según lo dispuesto en los artículos 129 y 138 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Estudio de Detalle respeta los límites que para esta figura establece el art. 15 de la citada Ley, que señala lo siguiente:

*1. 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.*

*2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

*a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

*c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*

*d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

## 3.- DELIMITACION DEL AMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por los terrenos integrados en la Unidad de Ejecución AIP 1 "Calle Santiago", definida en el PEPRICH de Vejer de la Frontera.

La descripción incluida en el punto 1 de la ficha para el desarrollo de la AIP 1 "Calle Santiago" incorporada como anexo a este documento, indica que esta AIP 1 coincide con la antigua UE 1 de las Normas Subsidiarias, cuyos límites aparecen grafiados en el plano ED1 del documento junto a la delimitación definida en los planos del PEPRICH. En esta misma ficha de la UE 1 que indica el PEPRICH coincidente con la AIP 1 y que aparece en la documentación del texto refundido de las Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera, se indica en ANTECEDENTES que "son terrenos de propiedad única entre la Avda. San Miguel y el actual cementerio".

Al realizar el levantamiento topográfico del vacío urbano donde se incluye el ámbito de la unidad se ha detectado unas pequeñas diferencias de superficie entre la definida en el PEPRICH y la de la antigua UE 1, motivadas por la inclusión en la primera de terrenos que no son de la misma propiedad única que se indica en la ficha de la unidad de ejecución UE 1 de las NNSS y de la AIP 1 del PEPRICH, y están, además, desconectados de la misma por diferencias de altura significativas. Esta diferencia supone haber aumentado de los 3.021m<sup>2</sup> de la UE-1 a los 3.252,55m<sup>2</sup> de la AIP 1 y esto viene provocado por la inclusión de dos zonas, siendo la primera de unos 100m<sup>2</sup> de terreno y perteneciente a la parcela del cementerio conformando un acerado tras la iglesia y situado en alto a unos 12m por encima de la rasante del terreno de la unidad de ejecución. Esta zona es la observada en las siguientes fotografías en la parte superior junto al edificio y grafiada como "Zona 1" en el plano topográfico.



La segunda zona son terrenos pertenecientes a un grupo de viviendas al sureste de la Calle Elvira y situados en el límite norte de la unidad, y suponen aproximadamente 167m<sup>2</sup>, situados igualmente a una cota inferior al coincidir el terreno libre del vacío con las cubiertas de estas viviendas, y el terreno incluido a la cota de las plantas bajas de las mismas.



Observando detenidamente ambas zonas en la delimitación de la UE-B1 de los planos de las NNSS del que se ha incluido un detalle en el plano ED1, observamos que dichas zonas no están incluidas en la delimitación de la UE-1, porque efectivamente no pertenecen a la única propiedad que conforma la Unidad de Ejecución UE 1 y la AIP 1 que la sustituye con la que coincide. Esto es debido con toda probabilidad a la incorrecta definición de estos límites en los planos de catastro, con cuya base cartográfica parece haberse realizado el PEPRICH.

El levantamiento detallado del vacío urbano de propiedad única incluida en la unidad de ejecución corrige finalmente ligeramente esta superficie de la UE 1 dejando una superficie final para el ámbito de 2.983,75m<sup>2</sup>, estando su contorno reflejado gráficamente en el mismo plano ED1 y coincidente con la superficie incluida en la registral 9291 de Vejer de la Frontera propiedad de PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL.

El ámbito queda así limitado a un polígono irregular de 2.983,75m<sup>2</sup> situado entre las traseras de las viviendas a la Avda. de San Miguel al este, la tapia del cementerio y edificios anexos al oeste y sur, y la calle Elvira y la trasera de las viviendas con acceso desde esta en el borde norte.

Estos ajustes de superficie por la regularización de los límites suponen una ligera modificación de superficie pasando de los 3.252,55 m<sup>2</sup> de la ficha de la AIP 1 a los 2.983,75m<sup>2</sup> del Estudio de Detalle, esto es, una reducción de 268,80m<sup>2</sup> o un 8,264% que se ha tenido en cuenta proporcionalmente en las superficies máximas y mínimas indicadas en las condiciones de ordenación del punto 4. DATOS DE LA ORDENACIÓN de la ficha.

#### 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle están constituidos por una finca única, tal como indican los antecedentes de la UE-B1 de las NNSS que el PEPRICH identifica con la AIP 1 "Calle Santiago", y la ficha de la AIP 1 en el punto 2. ESTADO ACTUAL. El esquema de propiedades es el siguiente:

Finca de origen	Superficie registral	Superficie real	Superficie dentro de la AIP 1	Propietario	Nº finca registral	% en la Unidad
A	2.983,75m <sup>2</sup>	2.983,75m <sup>2</sup>	2.983,75m <sup>2</sup>	PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL	9.291	100,00%

En referencia a la titularidad catastral de las fincas catastrales interiores al ámbito, aportamos como anexo la certificación catastral descriptiva y gráfica de la única finca incluida aportando el siguiente cuadro resumen a continuación.

Finca de origen	Referencia Catastral	Superficie catastral	Superficie dentro de la AIP 1	Propietario
A	3660413TF3136B0001OI	1.580m <sup>2</sup>	1.413m <sup>2</sup> *	PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL (100%)

\*En el ámbito del PEPRICH se incluye la totalidad de la finca catastral pero no así en el de este Estudio de Detalle

Respecto a la superficie de las fincas catastrales dentro del ámbito hay que indicar que en el ámbito final quedan excluidos los 167,05m<sup>2</sup> de la zona 2 pertenecientes registralmente a las viviendas anexas al contorno y que sí están incluidos en esta finca catastral, y que el resto de 1.525,75m<sup>2</sup> de superficie hasta alcanzar los 2.983,75m<sup>2</sup> del ámbito del ED lo conforman catastralmente terrenos de viarios no integrados en ninguna finca catastral.

Los datos que figuran en la oficina de catastro, si bien no coinciden fielmente con los datos registrales en lo referente a límites y superficies, si contienen al propietario real reconociendo a PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL como el titular catastral de la única finca del ámbito.

#### 5.- ESTADO ACTUAL

El estado actual de los terrenos del ámbito de actuación es el siguiente:

**TOPOGRAFIA:** El terreno presenta una topografía característica con fuertes desniveles desde la zona noroeste en alto, en la confluencia de las calles Santiago y Elvira, hasta alcanzar la zona más baja en todo el borde sureste, en las traseras de los edificios a la Avda. de San Miguel y junto al túnel de acceso a dicha avenida situado en el extremo sur del borde este de la finca. Este desnivel supone bajar desde la cota 200 hasta la 189 con un viario de conexión paralelo a la tapia del cementerio con un 12% de pendiente. En el centro del ámbito existe un promontorio rocoso que supera ligeramente la cota 196 con una fuerte pendiente de bajada hacia su lado este. El límite del muro del cementerio en todo el borde oeste se encuentra a una altura constante en torno a la cota 203, creando un fuerte desnivel en esa zona hacia el terraplenado de conexión de la calle Santiago y la Avenida de San Miguel. Por otro lado, la calle Elvira con la que conecta al norte es una escalinata que baja del cementerio en la cota más alta hacia la Avenida de San Miguel.



**URBANIZACIÓN:** Actualmente no se encuentra urbanizada en su interior contando con zonas asfaltadas para acceso a los garajes en las traseras en el borde este y para la conexión de la Avda. de San Miguel con la confluencia de la calle Santiago y la Calle Elvira al norte. La Avenida de San Miguel si cuenta con todos los servicios, al igual que la calle Santiago con la que se conecta al norte.

**EDIFICACIÓN:** No existe edificación alguna en la zona delimitada por la AIP 1 "Calle Santiago".

## 6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Según lo expuesto en el apartado 2º de este documento, el presente Estudio de Detalle debe ordenar el ámbito para la obtención de un espacio libre y la generación de una manzana edificable para uso hotelero y comercial en planta baja, que contribuya a la revitalización del centro.

En referencia a las condiciones de ordenación de la ficha donde establece edificabilidades hotelera y comercial y superficies mínimas de equipamientos, viario y máximas de suelo neto edificable, indicamos que todos estos valores de la ficha se han realizado en función de la superficie estipulada por la ficha de 3.252,55m<sup>2</sup> y se han ajustado proporcionalmente a la superficie real del ámbito de este Estudio de Detalle de 2.983,75m<sup>2</sup>. En el siguiente cuadro se indica este ajuste proporcional que establece las superficies máximas y mínimas definidas como parámetros para la ordenación del AIP 1 en función de las reflejadas en la ficha del PEPRICH y la reducción de superficie:

	Superficie Ficha m <sup>2</sup>	Superficie Ajustada m <sup>2</sup>
<b>Ámbito</b>	<b>3253</b>	<b>2983,75</b>
Edificabilidad	3878	3557,51
Ed. Hotelera	2978	2731,89
Ed. Comercial	900	825,62
Suelo neto máximo	969,5	889,38
E. Libres mínimos	1007,5	924,24
Viario* <sup>1</sup>	1276	1170,13
Ocupación* <sup>2</sup>	80%	80%

\*1 Por diferencia del total y las demás parcelas resultantes

\*2 Al dividir la edificabilidad por el número de plantas se obtiene un valor que coincide con el 80% de la superficie neta de la única parcela edificable. Esto indica que la ficha propone una ocupación del 80% en cada planta puesto que es la única forma de introducir la edificabilidad asignada en las 5 plantas de altura en la manzana resultante.

La ordenación prevista en el PEPRICH no es posible al estar parte de la manzana edificable y de la zona verde en las zonas 1 y 2 definidas en el plano ED2 y fuera del ámbito del estudio de detalle. En cualquier caso se cumplirán los criterios de ordenación establecidos en la ficha que indica que "se propone una edificación de cinco plantas de altura máxima (baja + 4). La posición de la pieza edificatoria (queda reflejada en la planimetría) otorgando la mayor parte del espacio libre al confinado entre dicha pieza y la tapia del cementerio."

Igualmente se pretende el cumplimiento de las determinaciones complementarias que establece que "el estudio de detalle deberá contemplar la fragmentación del volumen edificado con la finalidad de no generar una imagen excesivamente continua y unitaria sobre el paisaje urbano"

Conforme a lo expuesto en la ficha y a la realidad del estado actual del terreno se ajustará la ordenación atendiendo a los siguientes puntos:

- Se pretende la conexión peatonal y rodada de la Avenida de San Miguel a través del pasaje existente con un viario de anchura mínima de 6m junto a la tapia del cementerio sin afectar el talud de fuerte pendiente de este, para evitar el posible desmoronamiento al afectar la

situación estable actual, o costes excesivos de obras de contención de tierras que supondrían la inviabilidad económica de la actuación. El objetivo es permitir el acceso viable a esta parcela hotelera y comercial desde la Avenida de San Miguel, y desde ella a los recorridos por el casco histórico por la calle Santiago. Se pretende una conexión con una pendiente máxima del 12% conforme a los criterios de "rampa" del CTE para garantizar un acceso peatonal adecuado.

- Se mantendrá el viario de servicio en el borde este junto a los accesos existentes a garajes alas cotas actuales en un mínimo de 5m.
- Se creará la explanada de mayor superficie posible en la zona anexa al encuentro de las calles Santiago y Elvira para permitir un punto de encuentro que sirva de acceso al edificio resultante y de partida para recorridos por el casco histórico a través de la Calle Santiago.
- Se buscará una zona que permita la maniobrabilidad de autobuses y vehículos medianos junto al pasaje para permitir el acceso de personas y mercancías a la zona interior y los nuevos usos hoteleros y comercial.
- Se ajustarán los volúmenes y las edificabilidades usando las cinco plantas de altura máxima indicadas en los criterios de ordenación de la ficha ajustando los niveles de planta baja a la realidad de la base rocosa y a las rasantes de los viarios establecidos. Se pretende la ordenación volumétrica y la definición de las superficies edificables de cada uso en cada planta para garantizar la posición adecuada de los usos comerciales y hotelero y garantizar la viabilidad de los accesos a los mismos.

La manzana edificable resultante debe permitir la implantación de la edificabilidad completa asignada por la ficha al AIP. Esto implica que la edificabilidad asignada de 3.878m<sup>2</sup> en 5 plantas debe edificarse dentro de la única parcela edificable, que tiene 969,50m<sup>2</sup>. La división de la edificabilidad entre las plantas nos resulta 775,60m<sup>2</sup> edificables por planta considerando igual edificabilidad en cada una de ellas, lo que implica una ocupación permitida del 80%. Esto implica una superficie de patio del 20%, que hemos definido en contorno dentro de la manzana edificable. Este 20% libre en el interior permite la edificabilidad total asignada finalmente de 3.557,51m<sup>2</sup> en la superficie de 889,38m<sup>2</sup> de la única manzana edificable resultante según se observa en los valores establecidos para la edificabilidad y la superficie neta de manzana edificable en el cuadro superior.

## 7.- PROPUESTA DE ORDENACION

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

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

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

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

La ordenación del estudio de detalle queda reflejada gráficamente en los planos ED5, ED6 y ED7. El primero establece las alineaciones y rasantes de las distintas fincas resultantes, coincidentes en superficie con las indicadas en el cuadro superior. Establece igualmente una alineación interior en el edificio definiendo un patio de 177,88m<sup>2</sup> -el 20% de la superficie de parcela-. El segundo ajusta las alturas de cada nivel en relación a las cotas de las rasantes del plano anterior, generando los

volúmenes resultantes y estableciendo las rasantes de planta baja y de cada una de las plantas superiores. En general, los niveles que definen plantas bajas se acotan en 3,80m de suelo a suelo, y las plantas superiores en 3,30m. El tercero especifica en cada uno de los niveles establecidos en la ordenación la edificabilidad de cada uso, posicionándolo dentro de la manzana resultante y distribuyendo estas edificabilidades en las distintas plantas de los volúmenes establecidos, a fin de asegurar el volumen exterior. En esta distribución de superficies se ha tenido en cuenta la superficie no ocupada dentro de cada planta por la situación del patio. Para la definición de este se tendrá en cuenta, aplicando en este Estudio de detalle el criterio equivalente establecido en el artículo 3.14.6 del PEPRICH, que las superficies de galerías en uno o más lados del patio computarán al 50% en edificabilidad y ocupación, pudiendo sobrepasar esta línea de alineación el 50% de la galería, de tal forma que la alineación, en casos de galería, marca el EJE de la galería, y no el borde exterior.

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

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

Conforme se observa en los planos y el cuadro superior, hemos ajustado, por tanto, en la ordenación del estudio de detalle, la edificabilidad total y las particulares establecidas de uso Hotelero y Comercial, así como el tamaño de la manzana edificable resultante, a los valores exactos de la ficha del PEPRICH ajustados por la variación de superficie del 8,2643%, teniendo en cuenta el valor de 3.252,55m<sup>2</sup> obtenido del topográfico para la superficie del PEPRICH (que redondea a 0,5 los valores decimales en sus ajustes).

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

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

Se ha establecido la zona de uso comercial en la parte accesible de la planta baja del nivel más bajo, con acceso desde la zona de viario sureste, ocupando la totalidad del mismo. Se ha

establecido el resto en la zona inmediatamente superior, en el nivel siguiente, para permitir la conexión y creación de un único espacio comercial. La zona de uso hotelero se establece con el acceso principal desde la explanada de la zona norte junto al acceso a la calle Santiago permitiendo una conexión más directa desde la zona hotelera con los recorridos por el casco histórico.

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

La volumetría propuesta fragmenta el volumen reduciendo la edificabilidad y su impacto visual en las plantas superiores. Esta fragmentación crea terrazas superiores susceptibles de ser usados como zonas propias de miradores hacia la zona de intramuros y el entorno del término municipal, sobre las edificaciones colindantes, permitiendo dotar de espacios comunes de calidad que contribuyan a un mejor aprovechamiento del uso hotelero ordenado en cumplimiento de la ficha del PEPRICH. Se ha buscado que el cuerpo principal se aproxime en altura máxima a los edificios anexos más altos con fachada a la Avda. de San Miguel donde se localiza el pasaje, controlando así el impacto visual del nuevo volumen al difuminarlo con los ya existentes en las fachadas a esta avenida próximas al límite de la AIP 1.

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

El proyecto de urbanización deberá incluir un análisis de los taludes que se encuentran en el ámbito del Estudio de Detalle y en los límites del mismo, y si fuese necesario, un tratamiento que asegure la estabilidad de dichos taludes teniendo en cuenta las obras previstas.

### Comparación con el Plan General

En cuanto a los valores totales del Estudio de Detalle en comparación con los valores establecidos para el AIP 1 "Calle Santiago" del PEPRICH, puede establecerse el siguiente cuadro comparativo. Es importante indicar que los valores ajustados en la ordenación se corresponden con los ajustados por la superficie con el criterio de proporcionalidad, que son los indicados en paréntesis en cada uno de los parámetros establecidos donde se ha aplicado este criterio y que coinciden con los parámetros deducidos en el cuadro de superficies ajustadas del punto 6 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:

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

### Dotaciones públicas

El viario mantiene el definido en el PEPRICH en posición, pero ampliando el viario de servicio en la zona este a 5m mínimo, superior al establecido de 4,50m en el PEPRICH, al entenderlo más adecuado para permitir tanto el acceso a los garajes y el posible cruce de vehículos, como el uso comercial de la planta baja con fachada a ese viario. El viario de conexión principal se ha ajustado a 6m frente a los 7m del PEPRICH al comprobar que con dicha anchura se invade la base del talud en el lateral del cementerio, y por el reajuste antes indicado en la otra fachada de la manzana edificable. Se representan en el plano de alineaciones y viarios las dimensiones de los elementos de cada viario. Se ajusta una plaza en la base para facilitar la maniobrabilidad de autobuses y vehículos de transporte para mejor acceso de personas y mercancías al edificio interior. El total de viario resultante es de 1.118,22m<sup>2</sup> algo inferior al resultante conforme al ajuste al aumentar en la misma cantidad la superficie destinada a espacios libres -51,91m<sup>2</sup>-

Las dotaciones de suelo para Espacio Libre de Uso Público mantienen en esencia la situación prevista en el PEPRICH. Se ha aumentado el espacio libre entre la manzana edificable y las manzanas edificadas al norte para reducir el impacto de la nueva edificación, y se ha reducido la zona verde junto al pasaje para permitir un espacio suficiente de maniobra y aparcamiento en el único lugar accesible para vehículos de gran tamaño. La zona del talud se ajusta a la topografía evitando en lo posible el movimiento de tierras que pudiese afectar al cementerio. La superficie total de espacios libres obtenida en la propuesta de 976,15m<sup>2</sup> es ligeramente superior a la establecida en el PEPRICH al aplicar la proporcionalidad que resulta de 924,24m<sup>2</sup>.

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

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

### Viales y Espacios Libres.

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

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

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

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

### Dotación de contenedores para residuos sólidos urbanos.

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

### Alineaciones y rasantes

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

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

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

#### 1.-APROVECHAMIENTO OBJETIVO

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

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

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

El Aprovechamiento objetivo establecido en la ficha se obtiene de aplicar estos coeficientes a las superficies máxima edificable indicada en el punto 4. DATOS DE LA ORDENACIÓN, con lo que se obtiene un valor de 4.712,50 unidades de aprovechamiento. En nuestro caso hemos reducido ajustando los valores máximos de forma proporcional a la superficie del terreno resultando las superficies máximas indicadas en el cuadro del apartado 6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN, que genera para estos coeficientes un aprovechamiento objetivo máximo de 4.323,04 unidades de aprovechamiento, igual al obtenido con la propuesta de ordenación de este estudio de detalle.

El aprovechamiento medio se ha obtenido al aplicar la superficie registral de los propietarios, coincidente con la totalidad del ámbito por el valor del Aprovechamiento medio del Área de Reparto indicado en el artículo 9.1.6 que es 0,8951 Unidades de Aprovechamiento/m<sup>2</sup> de suelo, resultando para este AIP 1 "Calle Santiago" un total de 2.670,75 Unidades de Aprovechamiento, que resultan en 267,08 Unidades de Aprovechamiento de cesión del 10% y en un exceso de 1.652,29 Unidades de Aprovechamiento.

#### 2.-EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima prevista en la AIP 1 es de 3.878,00m<sup>2</sup> ajustada a 3.557,51m<sup>2</sup> al aplicar el criterio de proporcionalidad entre la superficie del ámbito indicada en el planeamiento de 3.253m<sup>2</sup> y la real justificada en el Estudio de Detalle de 2.983,75m<sup>2</sup> igual a la del Estudio de Detalle.

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

Para establecer los valores máximos de uso Comercial y Hospedaje se ha usado el mismo criterio de proporcionalidad, pasando el primero de 900m<sup>2</sup> a 825,62m<sup>2</sup> y el segundo de 2.978m<sup>2</sup> a 2.731,89m<sup>2</sup>. Los valores de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle coinciden con estos últimos.

Esta edificabilidad requiere una ocupación del 80% en cada planta, o un espacio interior libre del 20%, que es la considerada en el reparto de edificabilidades reflejado en este Estudio de Detalle.

### 3-TOPOGRAFÍA

Se ha realizado un estudio topográfico por técnico competente en el que se determina el Estado actual, curvas de nivel, arbolado, etc.

Según el citado estudio, la superficie total de la UE es inferior a la especificada en la ficha del PEPRICH reduciéndose esta superficie un 8,2643%

Superficie de la ficha	3.253 m <sup>2</sup>
Superficie topográfico	2.983,75 m <sup>2</sup>

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

## 8.- CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACION

Las envolventes de la edificación quedan reflejadas en los planos de ordenación por las combinaciones de las alineaciones exteriores y las alturas máximas indicadas. Las rasantes de los distintas COTAS DE REFERENCIA del artículo 3.18.4 para los niveles de planta baja establecidos en la ordenación serán las indicadas en el plano ED6, donde se han tenido en cuenta las necesidades de ordenar la totalidad de la edificabilidad establecida por el PEPRICH, y las peculiares condiciones de la topografía y el subsuelo rocoso del ámbito. Se han establecido las mismas cinco plantas de alturas (Baja + 4) establecida en la ficha a partir de cada rasante, y sobre estas se han ajustado los valores de las alturas máximas indicadas en el artículo 3.18.6 considerando 3,80m para las plantas bajas y 3,30m para las altas, para establecer el máximo en la indicada en este punto para Más de tres plantas de (Nº de plantas x 3,30) + 3,80.

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

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

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

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

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

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

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

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

**9.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.**

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

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

Vejer de la Frontera, junio de 2021

Fdo.: Miguel Guerrero de Mier

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



**ESTUDIO DE DETALLE DEL  
ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA AIP 1 "CALLE SANTIAGO"  
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO  
HISTÓRICO DE VEJER DE LA FRONTERA (CADIZ)**

### RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento viene a dar cumplimiento a las exigencias del artículo 19.3 de la LOUA (en concordancia con el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre), que establece:

*3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

*a) La 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 su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

### 1 ÁMBITO DE LA ORDENACION

El ámbito que desarrolla el presente Estudio de Detalle se corresponde con el del Área de Intervención Prioritaria AIP 1 "Calle Santiago" delimitado por el PEPRICH de Vejer de la Frontera.

### 2 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

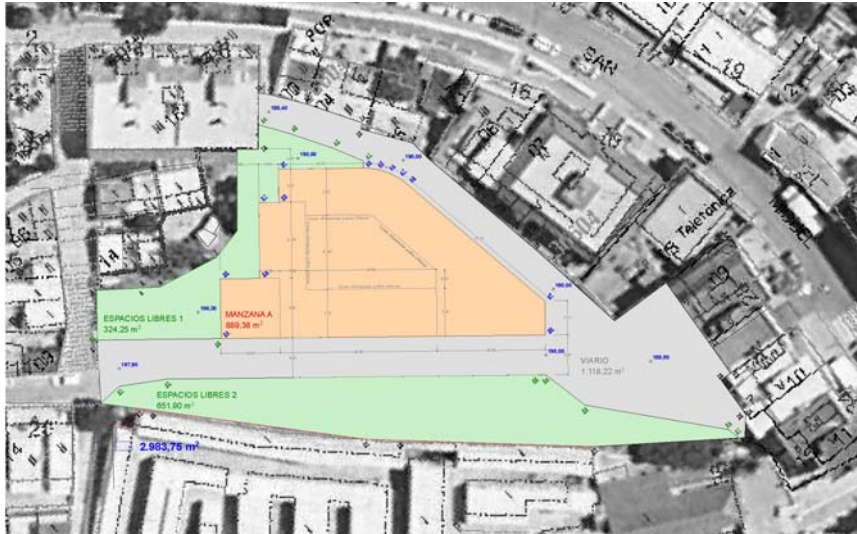
El presente Estudio de Detalle debe ordenar el ámbito para la obtención de un espacio libre y la generación de una manzana edificable para uso hotelero y comercial en planta baja, que contribuya a la revitalización del centro.

### 3 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

El cuadro resumen de la ordenación es el siguiente:

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

La imagen de la ordenación es la reflejada a continuación:



## ZONIFICACION

Se mantiene la ordenación prevista en el PEPRICH, reajustando los bordes de la manzana edificable para ajustarla al contorno y no afectar los taludes en la zona del cementerio, y el borde de edificaciones en la zona norte.

El proyecto de urbanización deberá incluir un análisis de los taludes que se encuentran en el ámbito del Estudio de Detalle y en los límites del mismo, y si fuese necesario, un tratamiento que asegure la estabilidad de dichos taludes teniendo en cuenta las obras previstas.

## USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

La única manzana edificable concentra el 100% de la edificabilidad que esta destinada a usos terciarios, que se dividen entre uso Hotelero y uso Comercial en los valores indicados en el cuadro superior.

Esta edificabilidad de cada uso se ajusta por plantas, estableciéndose el máximo número de metros de cada uso en cada nivel del volumen proyectado conforme al siguiente cuadro:

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

## ESPACIOS LIBRES

La Ordenación propuesta por el PEPRICH para el AIP 1 Calle Santiago plantea un espacio libre como único espacio de sistema local. La superficie total de espacios libres obtenida en la propuesta de 976,15m<sup>2</sup> es ligeramente superior a la establecida en el PEPRICH al aplicar la

proporcionalidad que resulta de 924,24m<sup>2</sup>. Esta se distribuye en dos espacios en situación similar a la planteada en la ficha del AIP 1 Calle Santiago, al mantener la del borde del cementerio (ZV2) y la que envuelve por el norte a la parcela edificable (ZV1).

El proyecto de urbanización deberá incluir un análisis de los taludes que se encuentran en el ámbito del Estudio de Detalle y en los límites del mismo, y si fuese necesario, un tratamiento que asegure la estabilidad de dichos taludes teniendo en cuenta las obras previstas.

## RED VIARIA

La superficie total destinada a la Red Viaria es de 1.118,22m<sup>2</sup>s. El viario mantiene los criterios y situación del planteado en la ficha, al mantener el existente que comunica la Calle Santiago con la Calle San Miguel a través del túnel al sur, con una pendiente constante del 12%; y el que adosada a las viviendas con fachada a la calle San Miguel permite el acceso a los garajes de la zona.

Se ha incrementado el viario en el entorno del acceso desde San Miguel para crear un espacio de mayor envergadura de viario que permita tanto aparcamientos, como cierta capacidad de maniobra para facilitar los accesos de vehículos de servicios y turismo a esta zona hotelera y comercial

## INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras interiores y las conexiones con las redes generales próximas se ajustarán en el Proyecto de Urbanización y deberán ajustarse a lo dispuesto al respecto en las normas del Planeamiento vigente, Ordenanzas Municipales, Normas y criterios de las Compañías suministradoras, y en la normativa estatal y autonómica que le sea de aplicación.

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

## APROVECHAMIENTOS

La Superficie Edificable Total es de 3.557,51m<sup>2</sup>t sobre rasante, destinándose 825,62m<sup>2</sup>t a uso comercial y 2.731,89m<sup>2</sup>t a uso hotelero, por lo que aplicando los coeficientes de aprovechamiento resulta el siguiente Aprovechamiento Objetivo:

Uso Comercial	825,62m <sup>2</sup> t x 1,20	908,18 UA
Uso Hotelero	2.731,89m <sup>2</sup> t x 1,25	3.414,86 UA
<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	<b>3.557,51m<sup>2</sup>t</b>	<b>4.323,04 UA</b>

El Aprovechamiento Medio del Estudio de Detalle resultante de las determinaciones del PEPRICH es el resultado de aplicar a la superficie del ámbito el Coeficiente de Aprovechamiento Medio definido en la Ficha correspondiente, resultando:

<b>Aprovechamiento Medio</b>	2.983,75 m <sup>2</sup> s x 0,8951 UA/m <sup>2</sup> s	<b>2.670,75 UA</b>
------------------------------	--	--------------------

De acuerdo con lo anterior, resulta un EXCESO de aprovechamiento en el ED de:

<b>Exceso de Aprovechamiento</b>	4.323,04 UA – 2.670,75 UA	<b>1.652,29 UA</b>
----------------------------------	---------------------------	--------------------

Finalmente, la Cesión de Aprovechamiento correspondiente a la Administración equivale al 10% del Aprovechamiento Medio, es decir:

<b>Cesión de Aprovechamiento</b>	2.670,75 UA x 0,10	<b>267,08 UA</b>
----------------------------------	--------------------	------------------

El Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito delimitado equivale al 90% del Aprovechamiento Medio, es decir:

<b>Aprovechamiento Subjetivo</b>	2.670,75 UA x 0,90	<b>2.403,67 UA</b>
----------------------------------	--------------------	--------------------

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

Las principales características cuantitativas de la Ordenación propuesta se resumen en el siguiente cuadro:

FINCAS	SUPERFICIES M <sup>2</sup>	USOS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	Unidades de Aprovechamiento	Coficiente	Aturas	Ordenanza
<b>A</b>	889,38	HOTELERO	2.731,89	3.414,86	1,25	B+4	PEPRICH
		COMERCIAL	825,62	908,18	1,10		
<b>ZV 1</b>	324,25	ESPACIO LIBRE PÚBLICO					PEPRICH
<b>ZV 2</b>	651,90						
<b>VIARIO SL</b>	1.118,22	SISTEMA LOCAL VIARIO					
Totales	<b>2.983,75</b>		3.557,51	4.323,04			

Como complemento a este Resumen Ejecutivo se adjunta el Plano ED8 que refleja las principales características de la Ordenación propuesta en el ED.

Vejer, junio de 2021

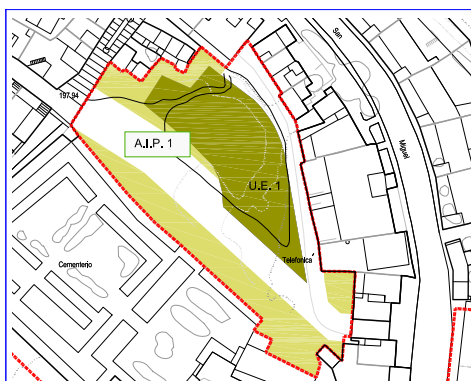
El Equipo Redactor

Fdo.: Miguel Guerrero de Mier

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

## ANEXOS



Promotor:  
Arquitecto:

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL  
MIGUEL GUERRERO DE MIER col.nº 246 COACádiz  
Junio 2021

ESTUDIO DE DETALLE DE  
ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA AIP 1 "CALLE SANTIAGO",  
DEL PEPRICH DE VEJER DE LA FRONTERA



**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

## ANEXOS

- 1.- FICHA AIP 1 "CALLE SANTIAGO" DEL PEPRICH
- 2.- FICHA UE-B1 DE LAS NNSS.
- 3.- NOTA SIMPLE.
- 4.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL.
- 5.- CERTIFICADO REGISTRO MERCANTIL.





A.I.P. 1 calle santiago

plan especial de protección y reforma interior del conjunto historico de vejer de la frontera

**1. descripción**

La trasera del antiguo cementerio se ha configurado a lo largo del tiempo como uno de esos vacios que no han sido absorbidos por el crecimiento de la ciudad. Se trata de un espacio sin vocación ninguna, ya que por su propia topografía y por el "uso" al que ha sido destinado, el de escombrera, se ha evitado su ocupación, además de su proximidad al cementerio.  
La AIP 1 coincide con la UE 1

**2. estado actual**

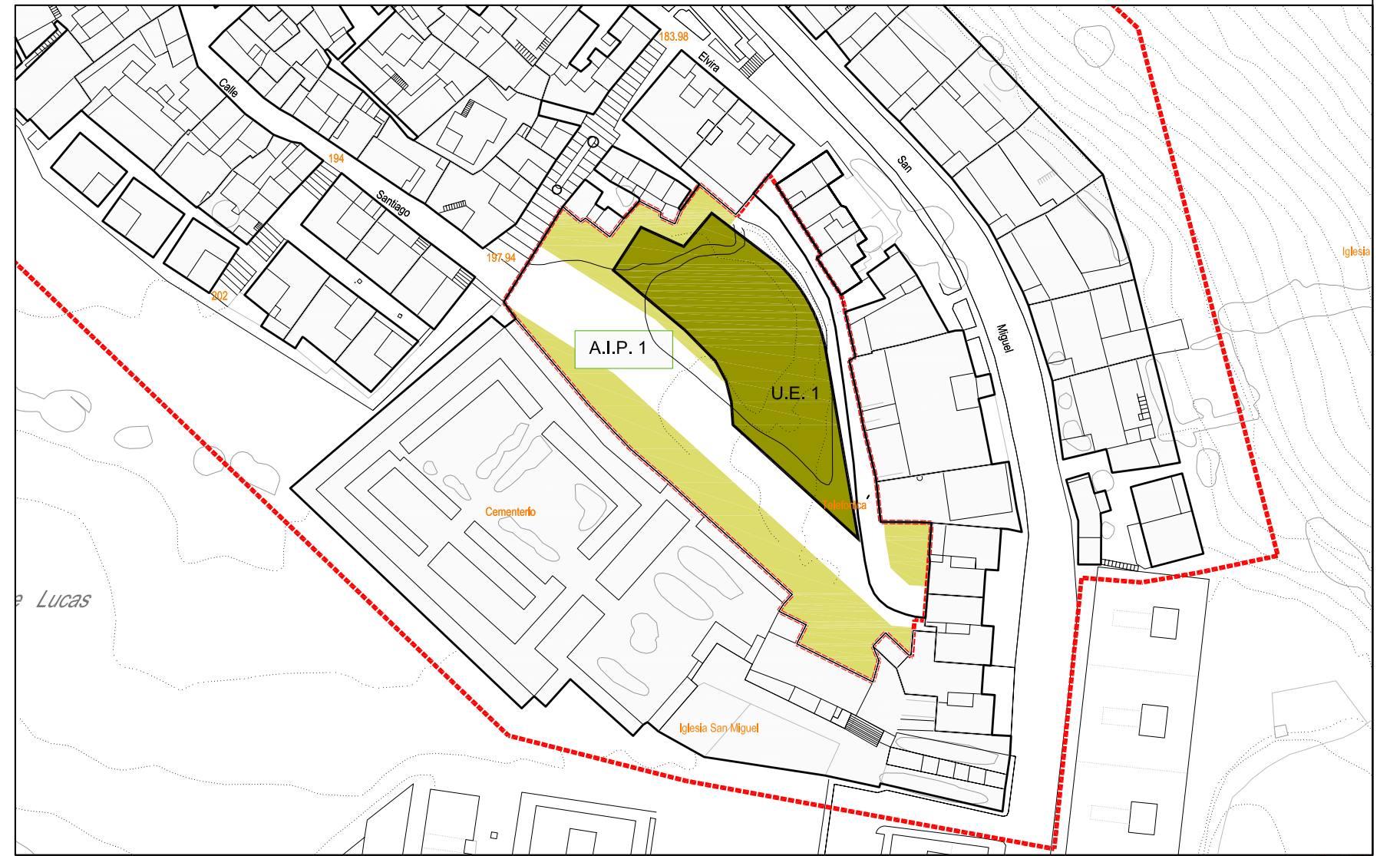
El área está formada por una única parcela. Ésta queda delimitada por la tapia del cementerio y por las piezas residenciales de la calle San Miguel. Dentro del conjunto de edificios circundantes no existe ninguno de valor histórico o arquitectónico. La edificación simplemente ha respondido hacia este lugar generando una serie de traseras. Puertas de cocheras son los únicos accesos que se practican desde dicho solar.  
La topografía de la parcela presenta importantes desniveles.

**3. criterios de ordenación**

Área de reforma interior en **suelo urbano no consolidado** que pretende la obtención de un espacio libre y la generación del suelo edificable para uso hotelero compatible con comercial en planta baja que contribuya a la revitalización del centro.  
Se propone una edificación de cinco plantas de altura máxima (baja + 4). La posición de la pieza edificatoria queda reflejada en la planimetría, otorgando la mayor parte del espacio libre al confinado entre dicha pieza y la tapia del cementerio.

**4. datos de la ordenación** área de intervención prioritaria 1 calle santiago

unidad de ejecución UE-1:	superficie de la UE:	3.253 m <sup>2</sup>
	máxima edificabilidad:	3878 m <sup>2</sup> : 2978(hotelero)+900(comercial)
	sistema de actuación:	compensación
	iniciativa:	privada
	figura de desarrollo:	estudio de detalle
	uso:	hospedaje (hotelero, Aturísticos)
condiciones de ordenación:	suelo neto máximo edificable:	969,5 m <sup>2</sup>
	mínimos espacios libres:	1.007,5 m <sup>2</sup>
	viario:	1.276 m <sup>2</sup>
	mínimo equipamiento:	--
programación:	estudio de detalle:	I
	proyecto de urbanización:	I
	ejecución de urbanización:	I
determinaciones complementarias:	El estudio de detalle deberá contemplar la fragmentación del volumen edificado con la finalidad de no generar un imagen excesivamente continua y unitaria sobre el paisaje urbano.	



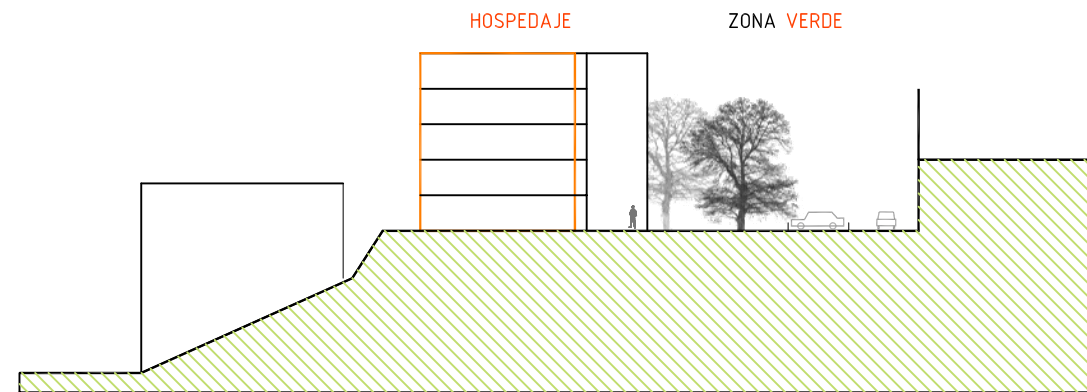
E. 1/1000



imagen urbana actual

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





## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

<b>U.E.- B.1</b>	DENOMINACION: Trasera oeste Avda San Miguel
------------------	---

### ANTECEDENTES:

- Son terrenos de propiedad única entre la Avda San Miguel y el actual cementerio.
- Contemplados por las anteriores NN.SS. como espacio libre.
- Existe una propuesta de modificación puntual de dichas NN.SS. para la inclusión de la ordenación propuesta, así como acuerdo plenario para su inclusión en las presentes NN.SS.

### CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.	

### CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 3.021 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.346 m <sup>2</sup> + 580 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 35
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 115
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 1.167 m <sup>2</sup> + 580 m <sup>2</sup> de uso comercial bajo zona verde	ORDENANZA A APLICAR: Casco antiguo

#### CESIONES

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
1.274 m <sup>2</sup> (42,17%)	580 m <sup>2</sup> (19,20%)	10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	1.854 m <sup>2</sup> (61,37%)

### OBJETIVOS:

- Ordenación de vacío urbano
- Obtención sin carga municipal de plaza sobre planta de locales comerciales.

### CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- El proyecto de urbanización podrá incluirse en el proyecto de edificación

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE**  
**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**Finca:** finca de Vejer nº: 9291  
**IDUFIR:** 11024000108807



**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA**

URBANA: SOLAR sin número de gobierno, en el sitio de SAN MIGUEL, en Vejer de la frontera tiene una superficie según el Registro de dos mil novecientos ochenta y tres metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, se linda: al Norte, con terrenos del Ayuntamiento; al Sur, con camino de entrada al Cementerio; al Este, con la carretera de Vejer a Barbate; y al Oeste, con otra finca de Don Luis Gómez Crespo.

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

**TITULARES ACTUALES**

**PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.**                      **B11358165**

**100,000000% del pleno dominio.**

TITULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Manuel Gómez Ruiz de Chiclana de la Fronte, el día 21 de Noviembre de 2017, con nº de protocolo 1528/2017.

Inscripción: 16ª Tomo: 1.995 Libro: 443 Folio: 143 Fecha: 16 de Enero de 2018.

**CARGAS**

**Por razón de su procedencia.-**

NO hay cargas registradas

**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 23/08/2017, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y/o Actos Jurídicos Documentados, en la que se alegó no sujeción al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 13ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23/08/2017, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y/o Actos Jurídicos Documentados, en la que se alegó no sujeción al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 14ª.

- Esta finca/derecho se encuentra afecta/o a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 05/10/2017, 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 15ª. 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.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 16/01/2018, 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 2.600 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 16ª.

**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 u oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

BARBATE, dieciséis de enero del año dos mil diecinueve, tras el despacho de este documento.-

===== FOLIO DE LA NOTA INFORMATIVA =====



DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3660413TF3136B00010I

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV SAN MIGUEL DE Suelo 11150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2018 ]:** 214.824,14 €

**Valor catastral suelo:** 214.824,14 €

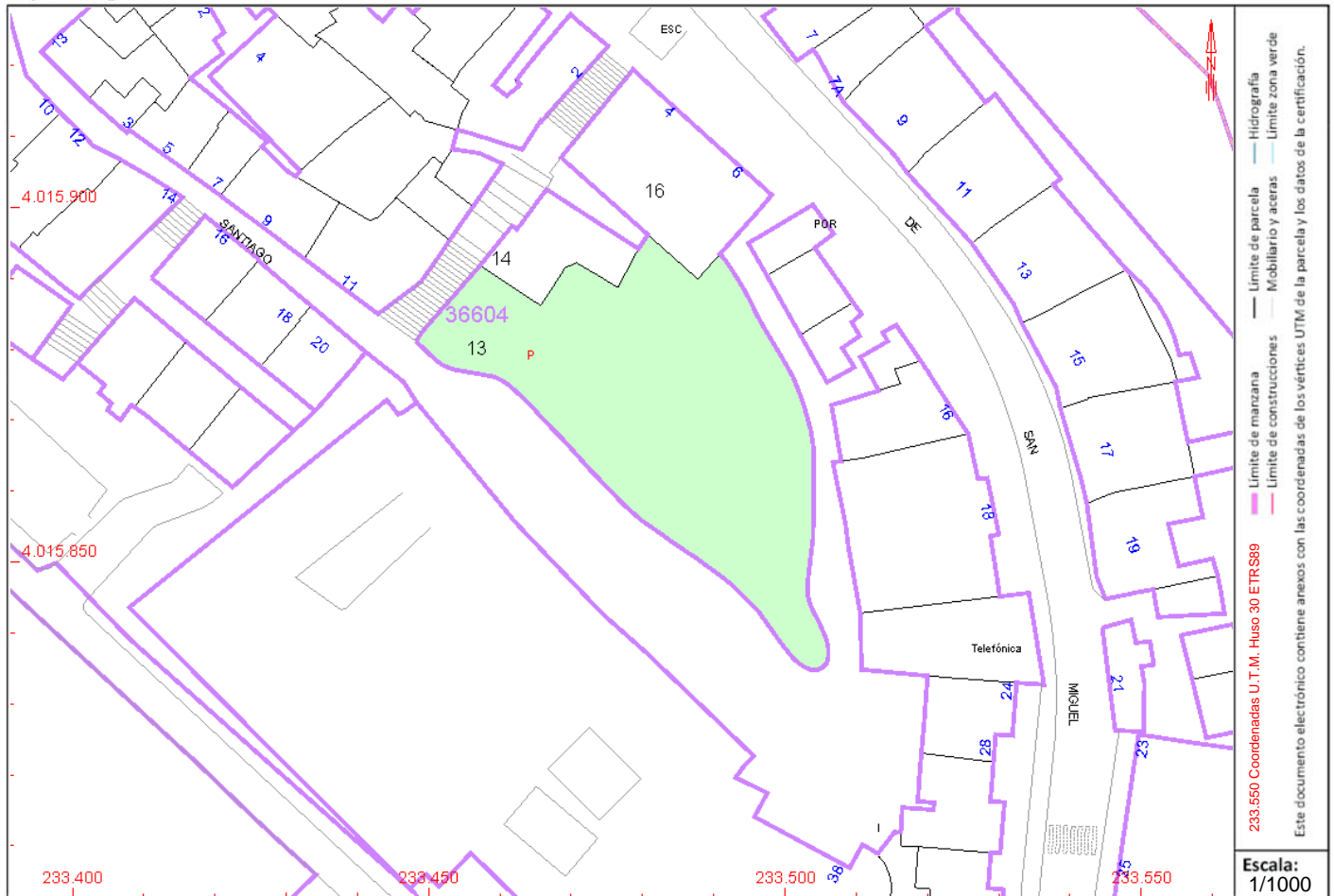
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL	B11358165	100,00% de propiedad	CL RONDA DE PONIENTE 2 11130 CHICLANA DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.580 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

**Solicitante:** B11358165 PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL

**Finalidad:** COMPROBAR VALORES

**Fecha de emisión:** 28/11/2018

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: YHD12A31SACP8WBV (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/11/2018





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3660413TF3136B0001OI

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3660414TF3136B-----

Localización: CL ELVIRA  
VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 3660416TF3136B-----

Localización: AV SAN MIGUEL DE 4 3660402TF3136B -  
VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



LA REGISTRADORA MERCANTIL DE CADIZ Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, tras examinar los Libros del Archivo y la base de datos informatizada existente en este Registro Mercantil, de CADIZ, c referencia a la Sociedad Solicitada;

CERTIFICA: Que los datos relativos a esta Sociedad, que continúa vigente en este Registro, c personalidad Jurídica son los siguientes:

**DENOMINACIÓN:** PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL  
**CIF:** B11358165

**Últimos datos de inscripción en el Registro Mercantil :**  
Hoja CA-10601 Tomo 1015 Folio 51 Inscripción 1

### SITUACIONES ESPECIALES

**\* Cierre de hoja por falta de depósito de cuentas**

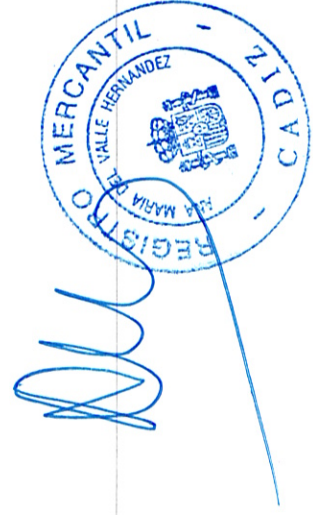
Se encuentran sin depositar, dentro del plazo establecido, cuentas anuales de la sociedad de esta ho En consecuencia, de conformidad con el artículo 282 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Capital, no se inscribirá en el Registro Mercantil documento alguno de la sociedad de esta hoja mient el incumplimiento persista, salvo los títulos relativos al cese o dimisión de administradores, gerent directores generales o liquidadores, a la revocación o renuncia de poderes, a la disolución de la socied y nombramiento de liquidadores y a los ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

### ADMINISTRADORES Y CARGOS

**Nombre:** MORENO RUEDA, MANUEL  
**CIF:** 32858677A  
**Cargo:** Administrador único  
**Fecha Nombramiento:** 13/06/1995  
**Duración:** Indefinida  
**Inscripción:** 1

**Código Identificador:**   
1110160001762712

Así resulta de los asientos del Registro y no existiendo documento alguno presentado al libro Día pendiente de despacho a las 09:00 horas, referente a la sociedad, expido la presente sellada y rubrica en CADIZ, a 4 de Abril de 2013.

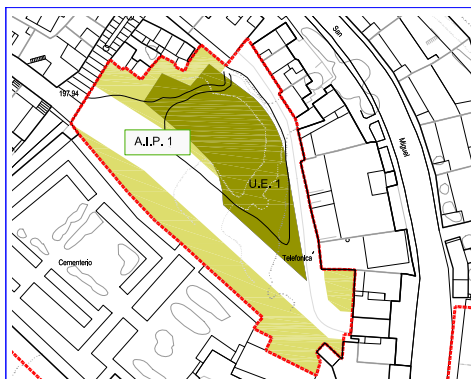


DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

## PLANOS



Promotor:  
Arquitecto:

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL  
MIGUEL GUERRERO DE MIER col.nº 246 COACádiz  
Junio 2021

**ESTUDIO DE DETALLE DE  
ÁREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA AIP 1 "CALLE SANTIAGO",  
DEL PEPRICH DE VEJER DE LA FRONTERA**

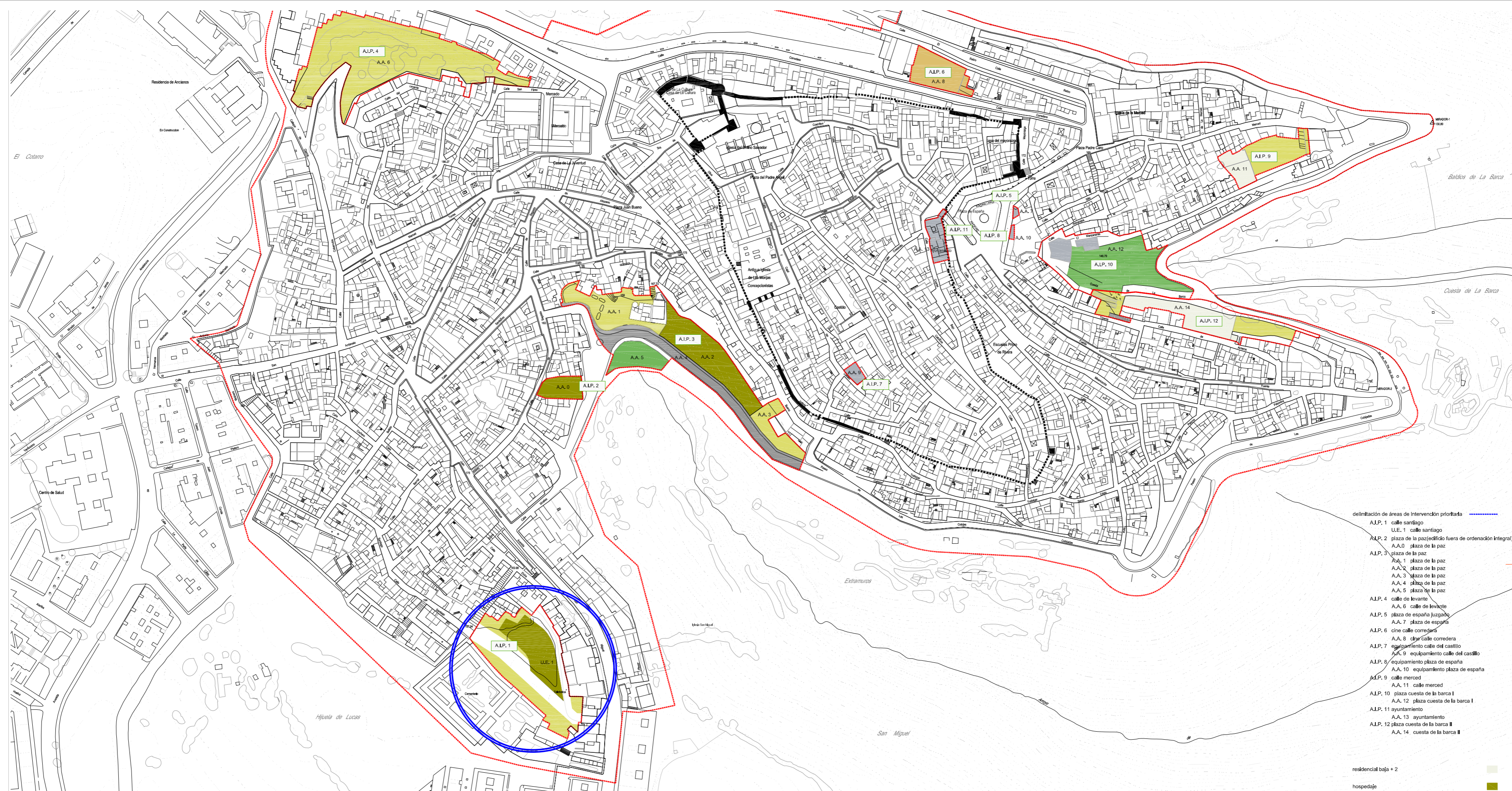
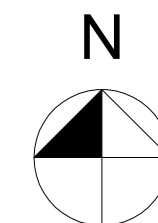


## INDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACION EN PLANO DE PEPRICH. RELACION CON LA CIUDAD.
- 2.- ESTADO ACTUAL. FOTOGRAFIAS. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.
- 3.- DELIMITACION. PROPIEDADES.
- 4.- MONTAJE FOTOGRAFICO, ORDENACION Y FOTOGRAFIA AEREA.
- 5.- ORDENACIÓN. ALINEACION Y RASANTES.
- 6.- ORDENACIÓN. ALTURAS Y VOLUMENES.
- 7.- ORDENACIÓN. EDIFICABILIDADES Y USOS POR NIVELES.
- 8.- RESUMEN EJECUTIVO

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



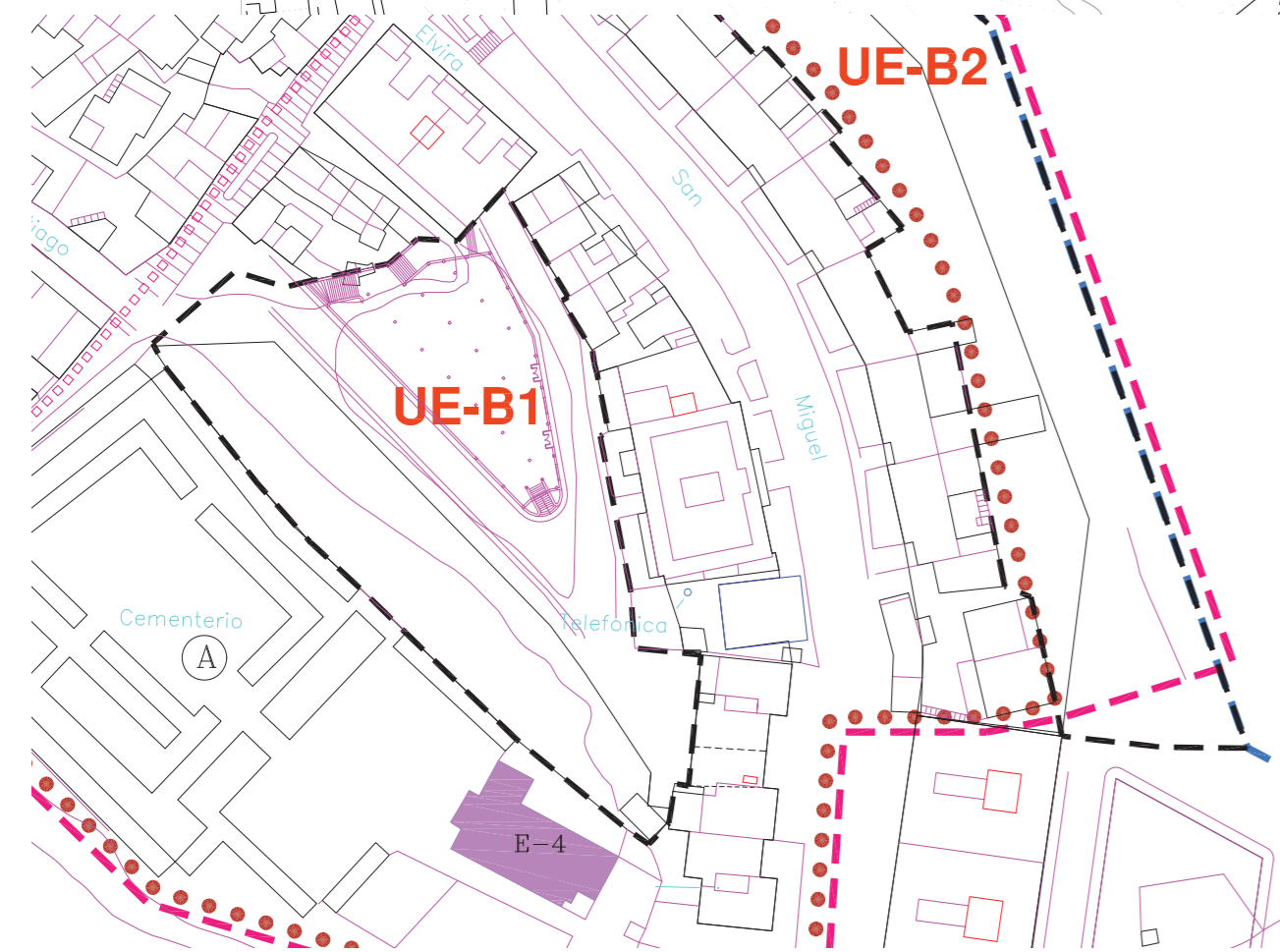


- delimitación de áreas de intervención prioritaria
- A.I.P. 1 calle santiago
  - U.E. 1 calle santiago
  - A.I.P. 2 plaza de la paz(edificio fuera de ordenación integral)
  - A.A.0 plaza de la paz
  - A.I.P. 3 plaza de la paz
  - A.A.1 plaza de la paz
  - A.A.2 plaza de la paz
  - A.A.3 plaza de la paz
  - A.A.4 plaza de la paz
  - A.A.5 plaza de la paz
  - A.I.P. 4 calle de levante
  - A.A.6 calle de levante
  - A.I.P. 5 plaza de españa juzgado
  - A.A.7 plaza de españa
  - A.I.P. 6 cine calle corredera
  - A.A.8 cine calle corredera
  - A.I.P. 7 equipamiento calle del castillo
  - A.A.9 equipamiento calle del castillo
  - A.I.P. 8 equipamiento plaza de españa
  - A.A.10 equipamiento plaza de españa
  - A.I.P. 9 calle merced
  - A.A.11 calle merced
  - A.I.P. 10 plaza cuesta de la barca I
  - A.A.12 plaza cuesta de la barca I
  - A.I.P. 11 ayuntamiento
  - A.A.13 ayuntamiento
  - A.I.P. 12 plaza cuesta de la barca II
  - A.A.14 cuesta de la barca II

- residencial baja + 2
- hospedaje
- equipamiento
- espacio libre público
- vialito con separación de peatones y vehículos
- equipamiento - aparcamiento público
- aparcamiento privado
- unidad de ejecución
- recto amurallado
- ámbito del plan especial

SITUACIÓN SEGÚN PEPRICH.  
E 1:2000

*Miguel*



DETALLE DE UE-1 DE LAS NNSS. Superficie 3.021m<sup>2</sup>



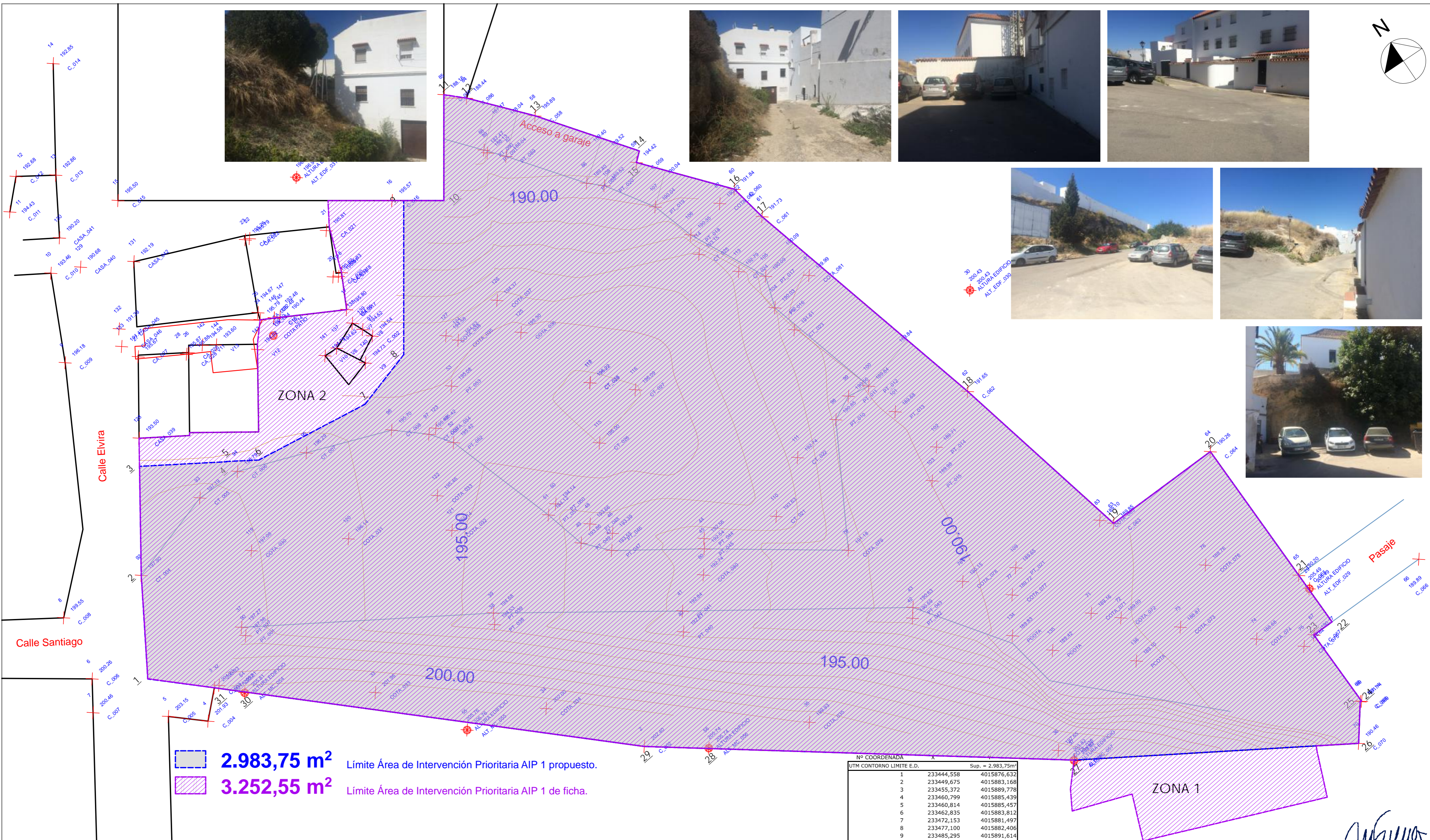
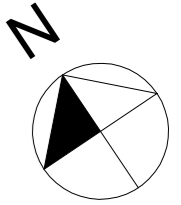
DETALLE DE A.I.P. 1. Superficie 3.253m<sup>2</sup>

ESTUDIO DE DETALLE  
DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH.  
VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.  
SITUACIÓN EN PLANO DE PEPRICH.  
RELACIÓN CON LA CIUDAD.

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.

Junio-2021
PLANO N°
<b>ED1</b>
E: 1/2000
E: 1/500

Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246



Nº COORDENADA	X	Y
1	233444,558	4015876,632
2	233449,675	4015883,168
3	233455,372	4015889,778
4	233460,799	4015885,439
5	233460,814	4015885,457
6	233462,835	4015883,812
7	233472,153	4015881,497
8	233477,100	4015882,406
9	233485,295	4015891,614
10	233487,693	4015889,479
11	233493,321	4015895,802
12	233494,504	4015894,391
13	233497,646	4015889,695
14	233502,004	4015882,051
15	233501,219	4015881,516
16	233505,649	4015874,713
17	233505,844	4015871,596
18	233508,829	4015850,230
19	233510,529	4015834,581
20	233520,124	4015833,725
21	233518,825	4015821,629
22	233518,337	4015817,083
23	233516,560	4015817,264
24	233515,888	4015810,768
25	233515,778	4015810,816
26	233513,468	4015808,410
27	233495,574	4015822,542
28	233474,370	4015842,652
29	233470,631	4015846,198
30	233449,660	4015870,704
31	233448,299	4015872,294
1	233444,558	4015876,632

ESTUDIO DE DETALLE  
DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH.  
VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

**ESTADO ACTUAL. FOTOGRAFÍAS.  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.**

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.

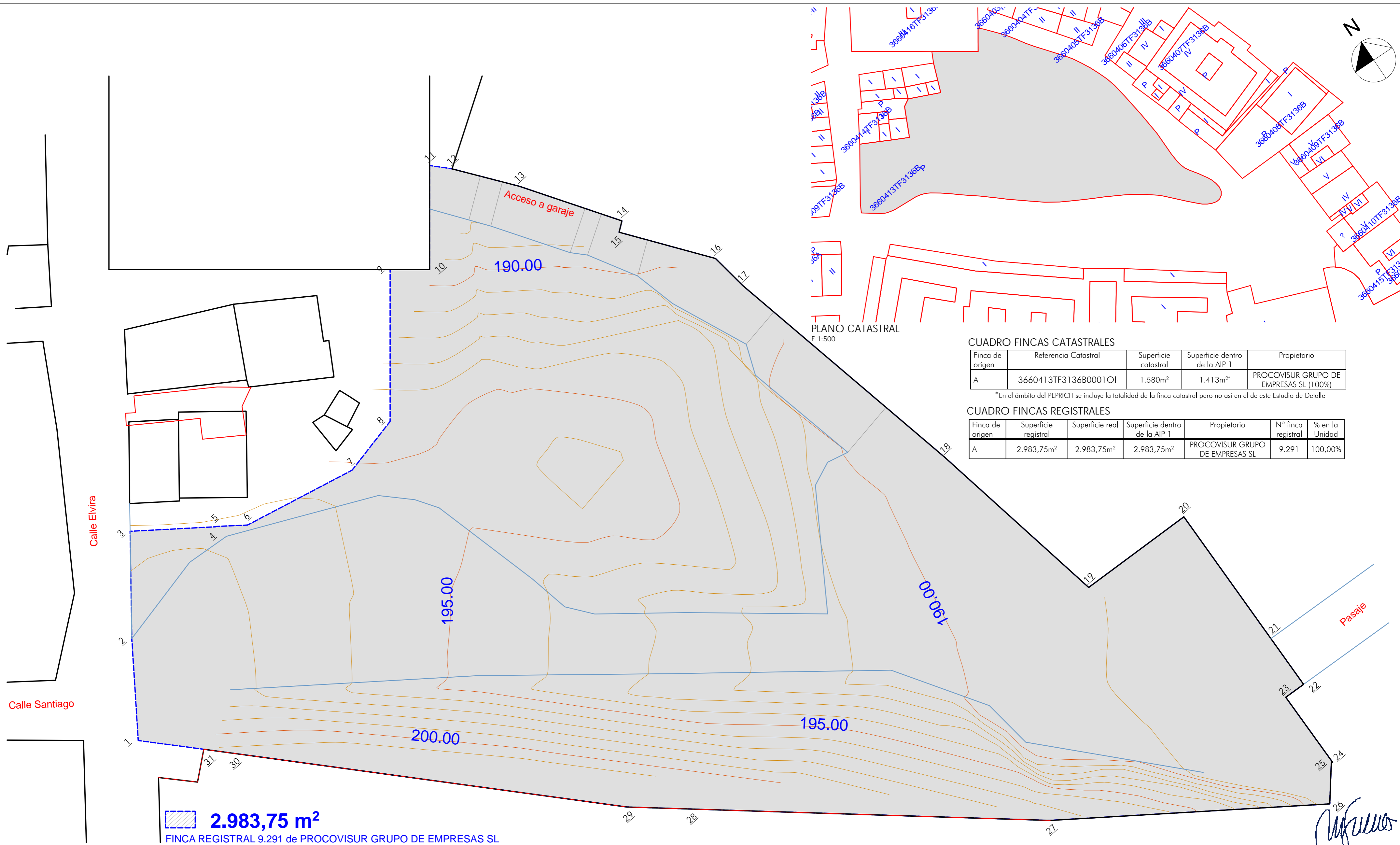
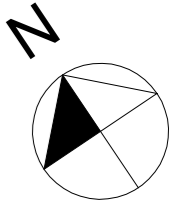
*Miguel Guerrero*

Junio-2021  
PLANO Nº  
**ED2**

Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246

E: 1/200





**CUADRO FINCAS CATASTRALES**

Finca de origen	Referencia Catastral	Superficie catastral	Superficie dentro de la AIP 1	Propietario
A	3660413TF3136B0001OI	1.580m <sup>2</sup>	1.413m <sup>2</sup>	PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL (100%)

\*En el ámbito del PEPRICH se incluye la totalidad de la finca catastral pero no así en el de este Estudio de Detalle

**CUADRO FINCAS REGISTRALES**

Finca de origen	Superficie registral	Superficie real	Superficie dentro de la AIP 1	Propietario	Nº finca registral	% en la Unidad
A	2.983,75m <sup>2</sup>	2.983,75m <sup>2</sup>	2.983,75m <sup>2</sup>	PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL	9.291	100,00%

**2.983,75 m<sup>2</sup>**

FINCA REGISTRAL 9.291 de PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS SL

PROPIEDADES sobre topográfico  
E 1:200

ESTUDIO DE DETALLE  
DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH.  
VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

**DELIMITACIÓN. PROPIEDADES.**

Junio-2021  
PLANO N°

**ED3**

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARÍA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.

**PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.**

Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246

E: 1/200



ESTUDIO DE DETALLE  
 DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO  
 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH.  
 VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

**MONTAJE TOPOGRAFICO, ORDENACION  
 Y FOTOGRAFIA AEREA**

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.

Junio-2021
PLANO Nº
<b>ED4</b>
E: 1/200

Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246

Nº COORDENADA	X	Y
UTM CONTORNO VIARIO	SUP. = 1.118,22 m²	
1	233444,558	4015876,632
51	233448,360	4015876,706
52	233454,421	4015872,766
53	233496,091	4015836,501
54	233497,422	4015835,343
55	233498,791	4015828,025
56	233512,456	4015881,471
57	233512,767	4015808,964
26	233513,468	4015808,410
25	233515,778	4015810,816
24	233515,888	4015810,768
23	233516,560	4015817,264
22	233518,337	4015817,083
21	233518,825	4015821,629
20	233520,124	4015833,725
19	233510,529	4015834,581
18	233508,829	4015850,230
17	233505,844	4015871,596
16	233505,649	4015874,713
15	233501,219	4015881,516
14	233502,004	4015882,051
13	233497,646	4015889,695
12	233494,504	4015894,391
11	233493,321	4015895,802
44	233894,151	4015956,419
43	233894,159	4015955,973
42	233886,667	4015955,209
41	233887,223	4015949,803
40	233497,582	4015876,854
45	233498,820	4015875,565
46	233499,809	4015874,076
47	233500,517	4015872,435
48	233500,922	4015870,693
49	233504,682	4015843,774
50	233501,276	4015839,881
34	233464,520	4015871,920
33	233464,339	4015872,077
32	233450,496	4015884,121
2	233449,675	4015883,168
1	233444,558	4015876,632

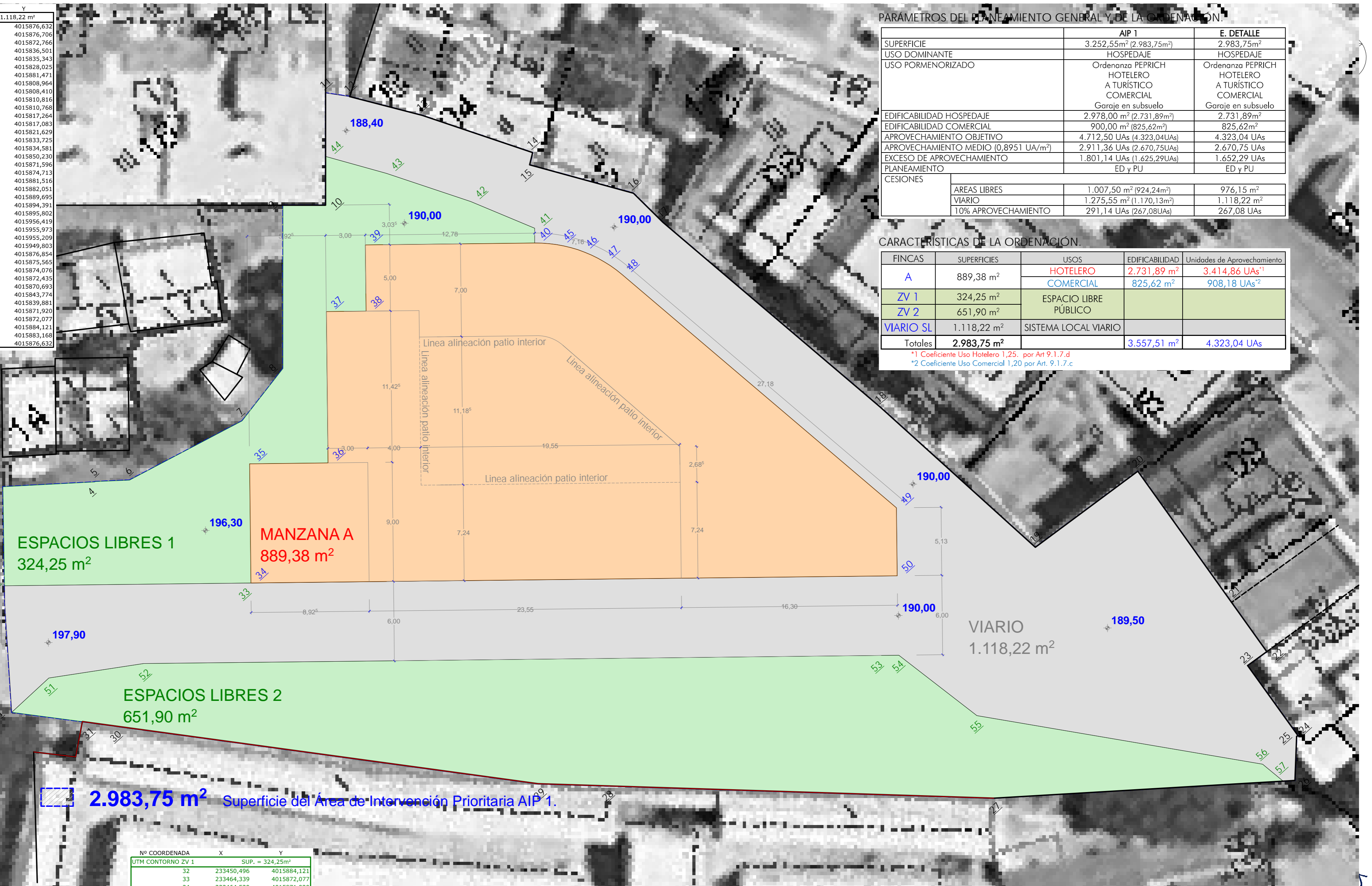
PARÁMETROS DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE LA ORDENACIÓN.

	AIP 1	E. DETALLE
SUPERFICIE	3.252,55m² (2.983,75m²)	2.983,75m²
USO DOMINANTE	HOSPEDAJE	HOSPEDAJE
USO PORMENORIZADO	Ordenanza PEPRICH HOTELERO A TURÍSTICO COMERCIAL Garaje en subsuelo	Ordenanza PEPRICH HOTELERO A TURÍSTICO COMERCIAL Garaje en subsuelo
EDIFICABILIDAD HOSPEDAJE	2.978,00 m² (2.731,89m²)	2.731,89m²
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	900,00 m² (825,62m²)	825,62m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.712,50 UAs (4.323,04UAs)	4.323,04 UAs
APROVECHAMIENTO MEDIO (0,8951 UA/m²)	2.911,36 UAs (2.670,75UAs)	2.670,75 UAs
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	1.801,14 UAs (1.625,29UAs)	1.652,29 UAs
PLANEAMIENTO	ED y PU	ED y PU
CESIONES		
AREAS LIBRES	1.007,50 m² (924,24m²)	976,15 m²
VIARIO	1.275,55 m² (1.170,13m²)	1.118,22 m²
10% APROVECHAMIENTO	291,14 UAs (267,08UAs)	267,08 UAs

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

FINCAS	SUPERFICIES	USOS	EDIFICABILIDAD	Unidades de Aprovechamiento
A	889,38 m²	HOTELERO	2.731,89 m²	3.414,86 UAs <sup>1</sup>
		COMERCIAL	825,62 m²	908,18 UAs <sup>2</sup>
ZV 1	324,25 m²	ESPACIO LIBRE		
ZV 2	651,90 m²	PÚBLICO		
VIARIO SL	1.118,22 m²	SISTEMA LOCAL VIARIO		
Totales	2.983,75 m²		3.557,51 m²	4.323,04 UAs

<sup>1</sup> Coeficiente Uso Hotelero 1,25. por Art 9.1.7.d  
<sup>2</sup> Coeficiente Uso Comercial 1,20 por Art. 9.1.7.c



Nº COORDENADA	X	Y
UTM CONTORNO ZV 1	SUP. = 324,25m²	
32	233450,496	4015884,121
33	233464,339	4015872,077
34	233464,520	4015871,920
35	233470,427	4015878,710
36	233474,896	4015874,822
37	233482,395	4015883,440
38	233484,658	4015881,471
39	233487,940	4015885,243
40	233497,582	4015876,854
41	233887,223	4015949,803
42	233886,667	4015955,209
43	233894,159	4015955,973
44	233894,151	4015956,419
10	233487,693	4015889,479
9	233485,295	4015891,614
8	233477,100	4015882,406
7	233472,153	4015881,497
6	233462,835	4015883,812
5	233460,814	4015885,457
4	233460,799	4015885,439
3	233455,372	4015889,778
32	233450,496	4015884,121

Nº COORDENADA	X	Y
UTM CONTORNO ZV 2	SUP. = 651,90m²	
1	233444,558	4015876,632
51	233448,360	4015876,706
52	233454,421	4015872,766
53	233496,091	4015836,501
54	233497,422	4015835,343
55	233498,791	4015828,025
56	233512,456	4015881,471
57	233512,767	4015808,964
27	233495,574	4015822,542
28	233474,370	4015842,652
29	233470,631	4015846,198
30	233449,660	4015870,704
31	233448,299	4015872,294
1	233444,558	4015876,632

Nº COORDENADA	X	Y
UTM CONTORNO MANZANA	SUP. = 889,38m²	
34	233464,520	4015871,920
35	233470,427	4015878,710
36	233474,896	4015874,822
37	233482,395	4015883,440
38	233484,658	4015881,471
39	233487,940	4015885,243
40	233497,582	4015876,854
45	233498,820	4015875,565
46	233499,809	4015874,076
47	233500,517	4015872,435
48	233500,922	4015870,693
49	233504,682	4015843,774
50	233501,276	4015839,881
34	233464,520	4015871,920

DOTACIONES DE USO PÚBLICO.

PARCELA	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA
ZV1	324,25 m²	ESPACIOS LIBRES
ZV2	651,90 m²	ESPACIOS LIBRES
Viario	1.118,22 m²	VIARIO INTERIOR
TOTAL	2.094,37 m²	

Sistema de coordenadas UTM, Huso 30, Sistema de Referencia ETRS89

ESTUDIO DE DETALLE DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH. VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.

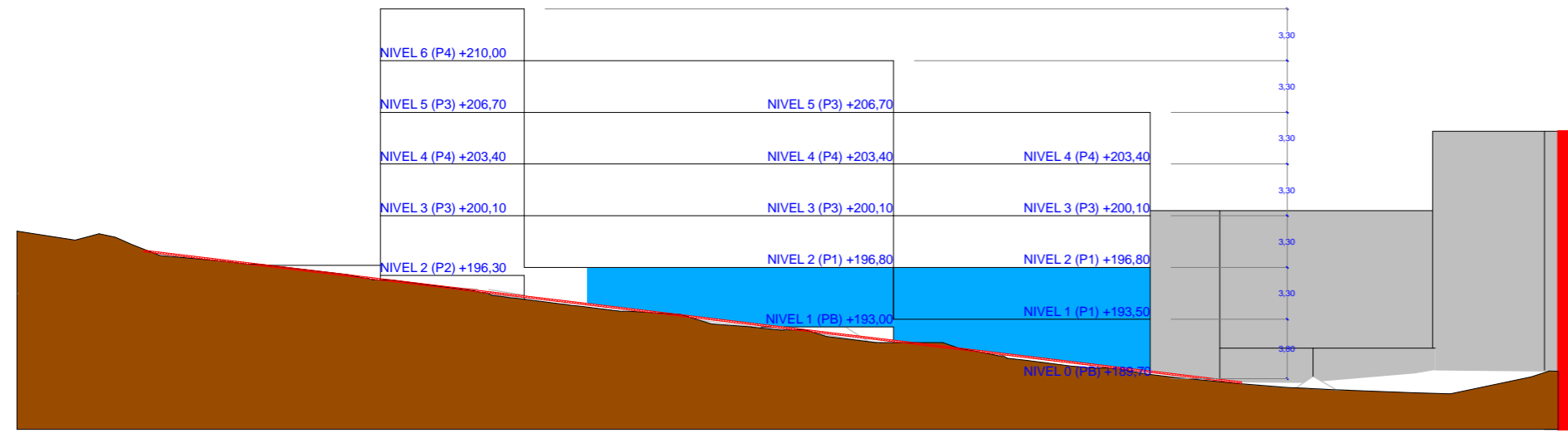
Junio-2021  
PLANO Nº

ED5

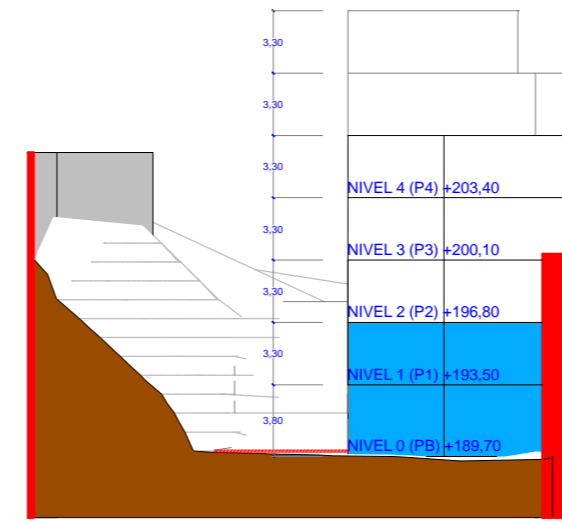
Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246

E: 1/200

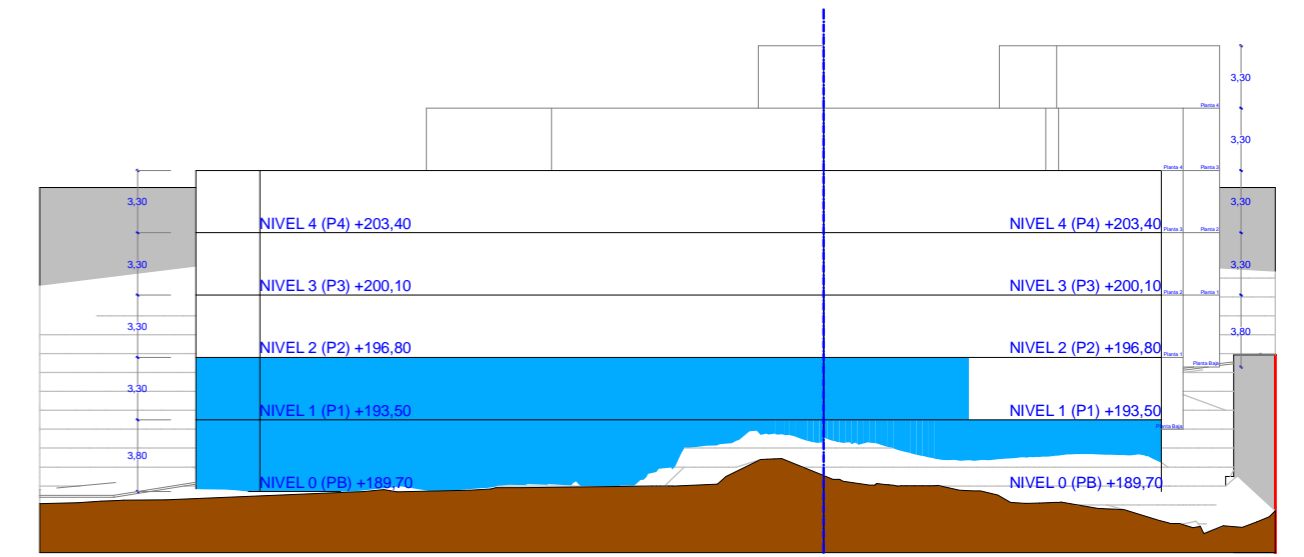
DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



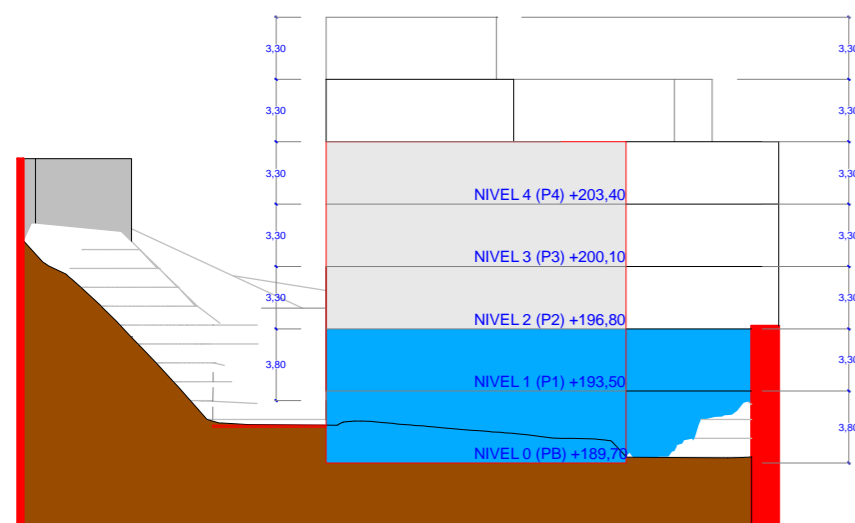
SECCIÓN S1



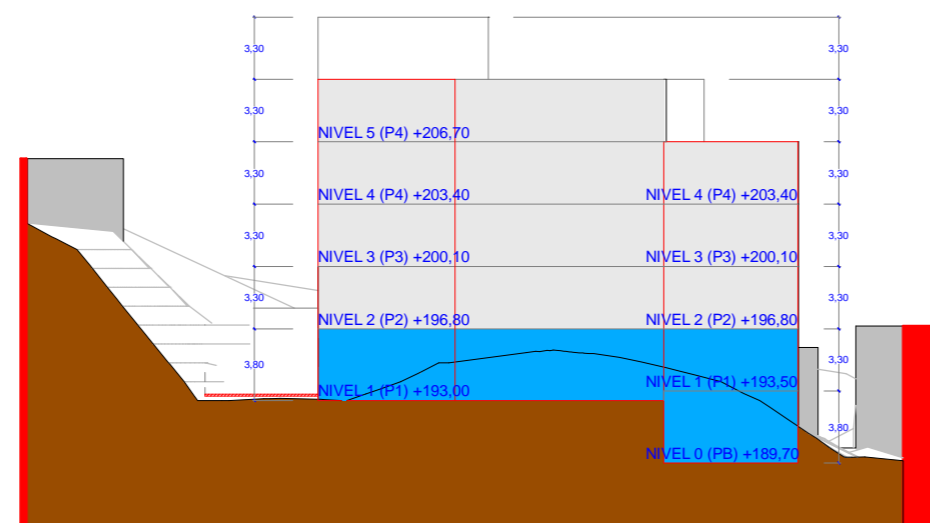
SECCIÓN S3



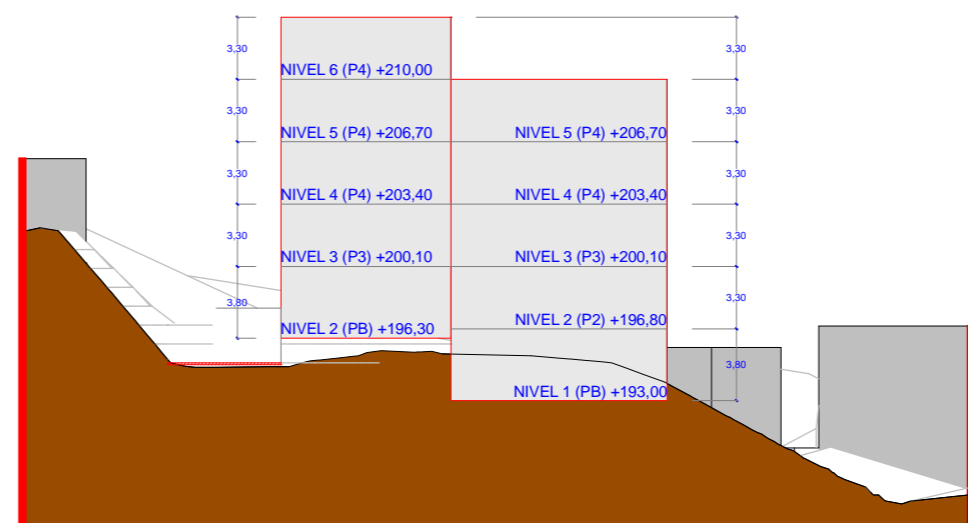
SECCIÓN S8-S7



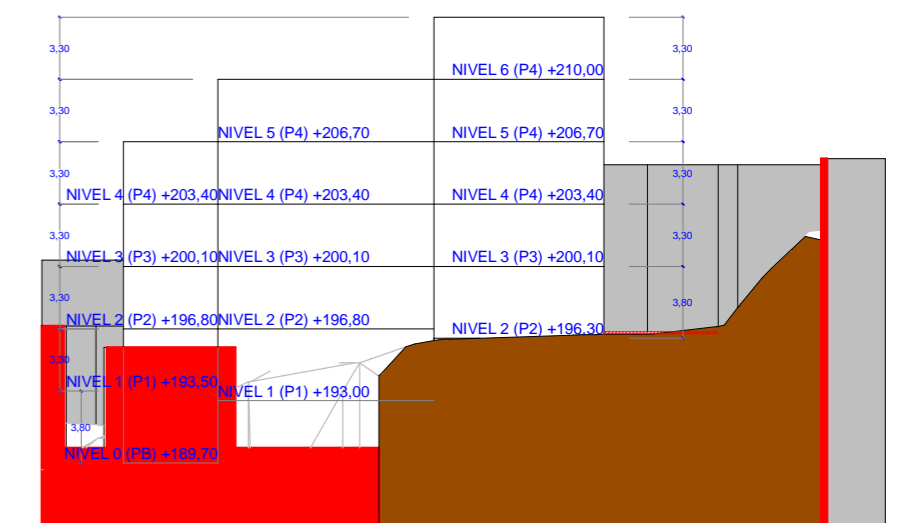
SECCIÓN S4



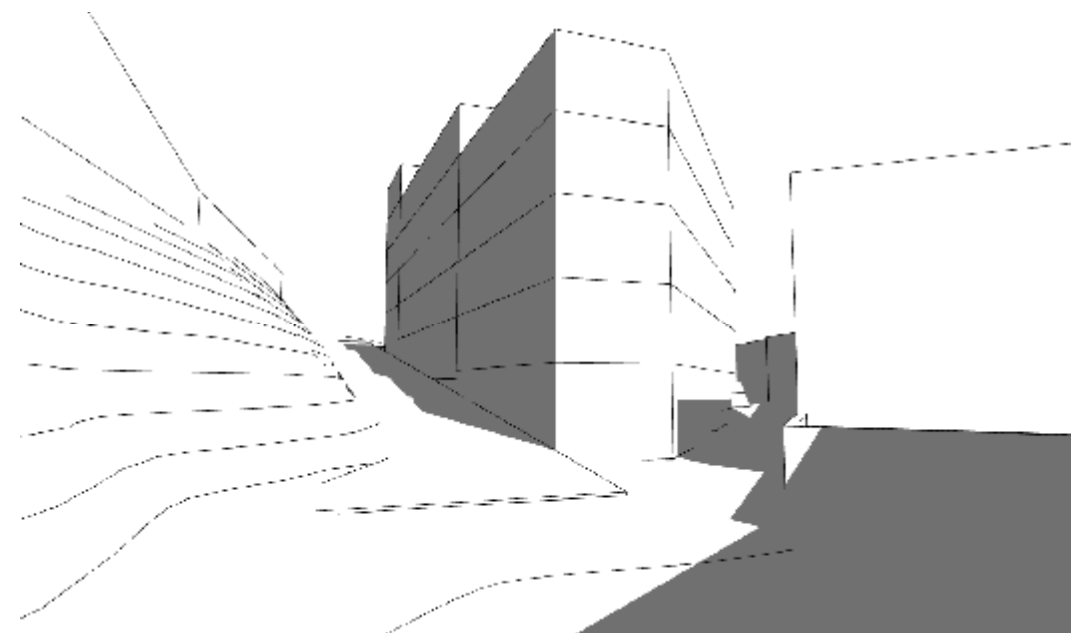
SECCIÓN S2



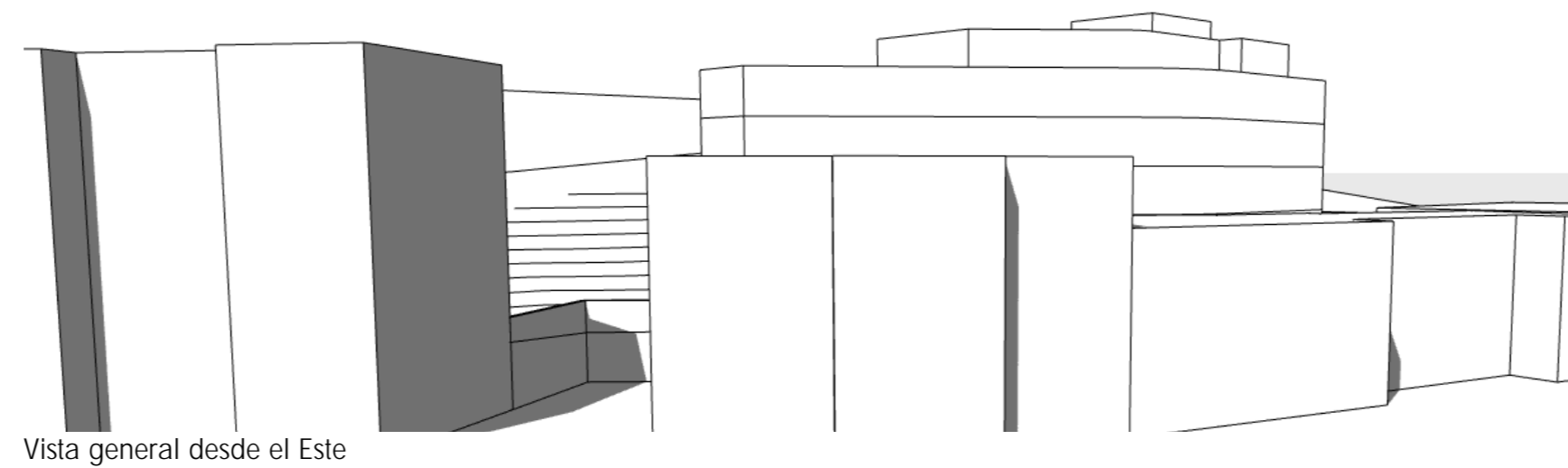
SECCIÓN S5



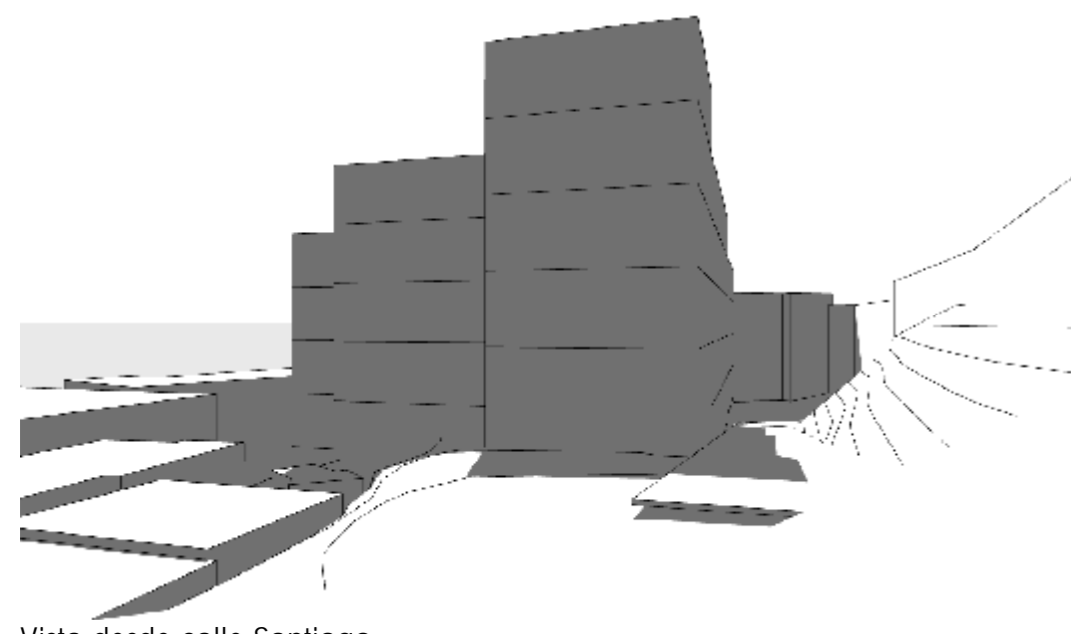
SECCIÓN S6



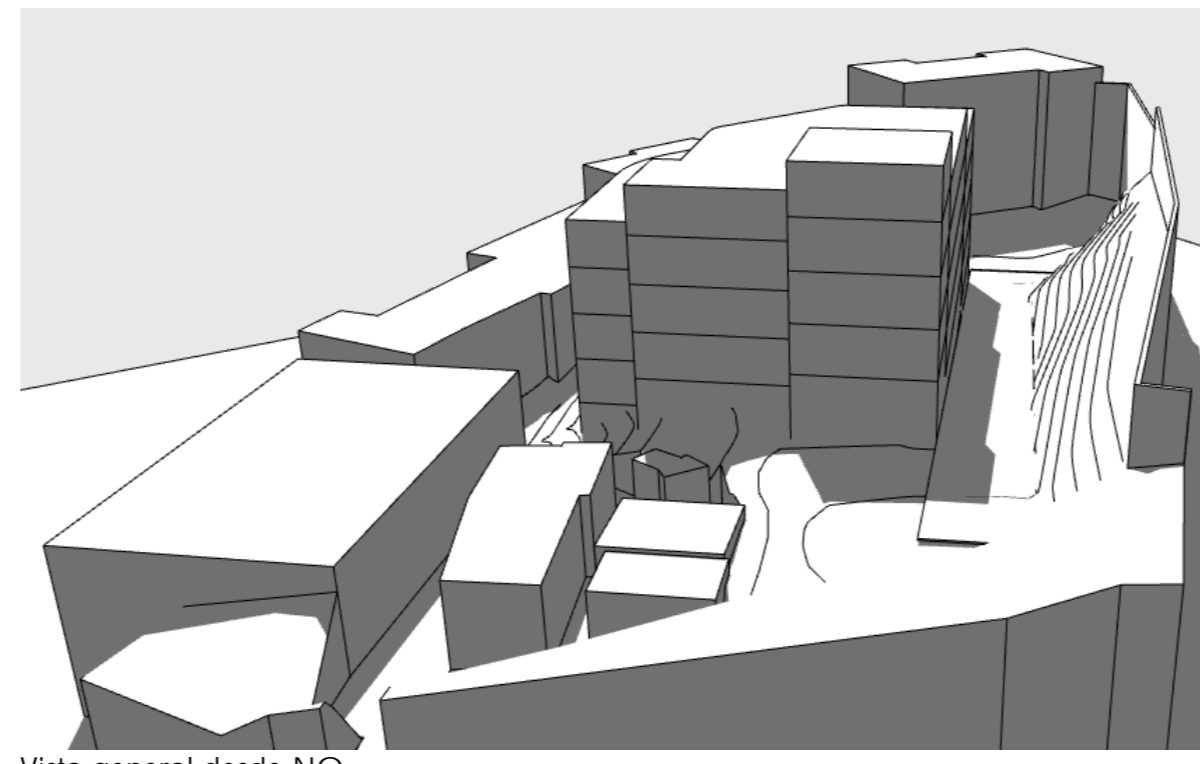
Vista desde acceso por tunel en Avda. de San Miguel



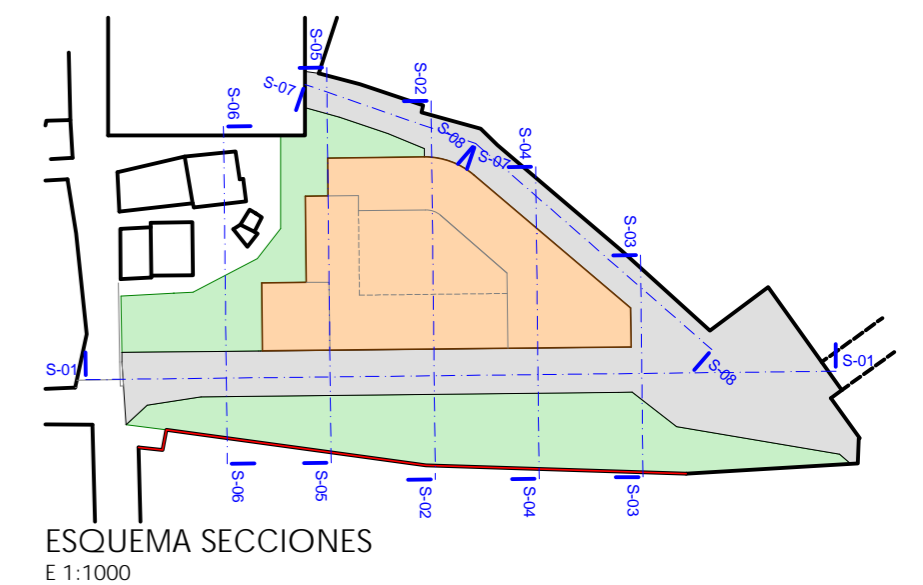
Vista general desde el Este



Vista desde calle Santiago



Vista general desde NO



ESTUDIO DE DETALLE  
DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH.  
VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.  
**ORDENACIÓN.  
ALTURAS Y VOLUMENES.**

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.

Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246

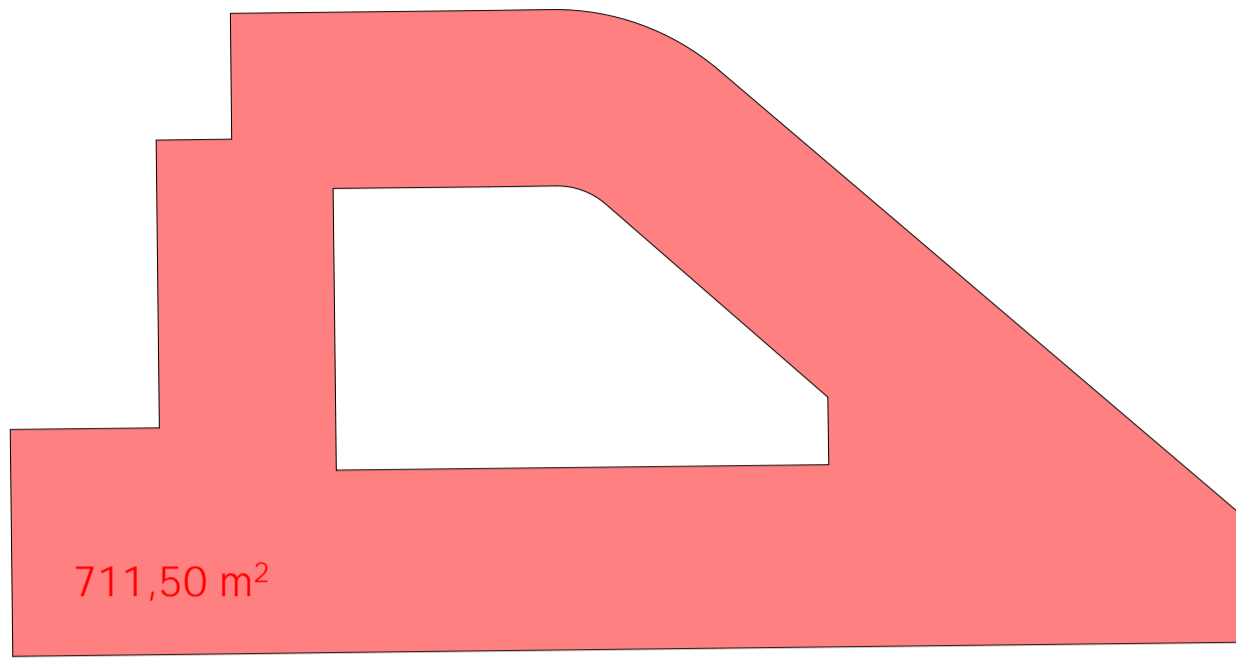
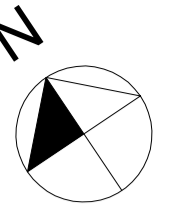
*Miguel Guerrero*

Junio-2021  
PLANO Nº

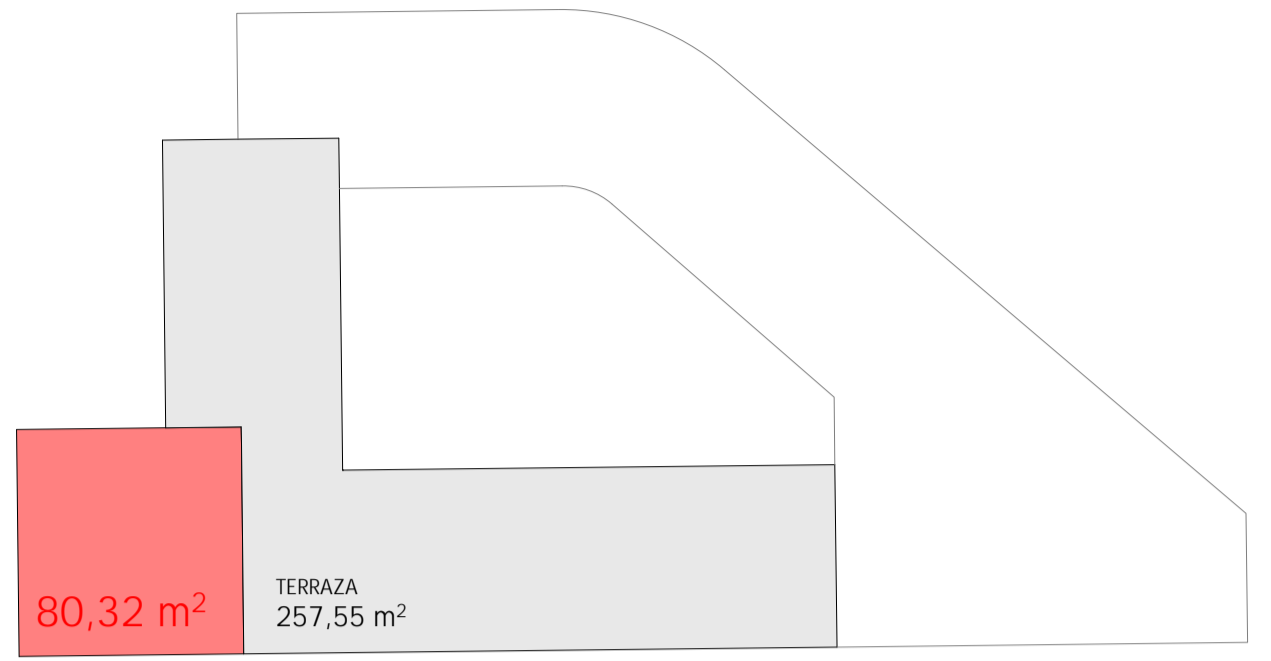
ED6

E: 1/400

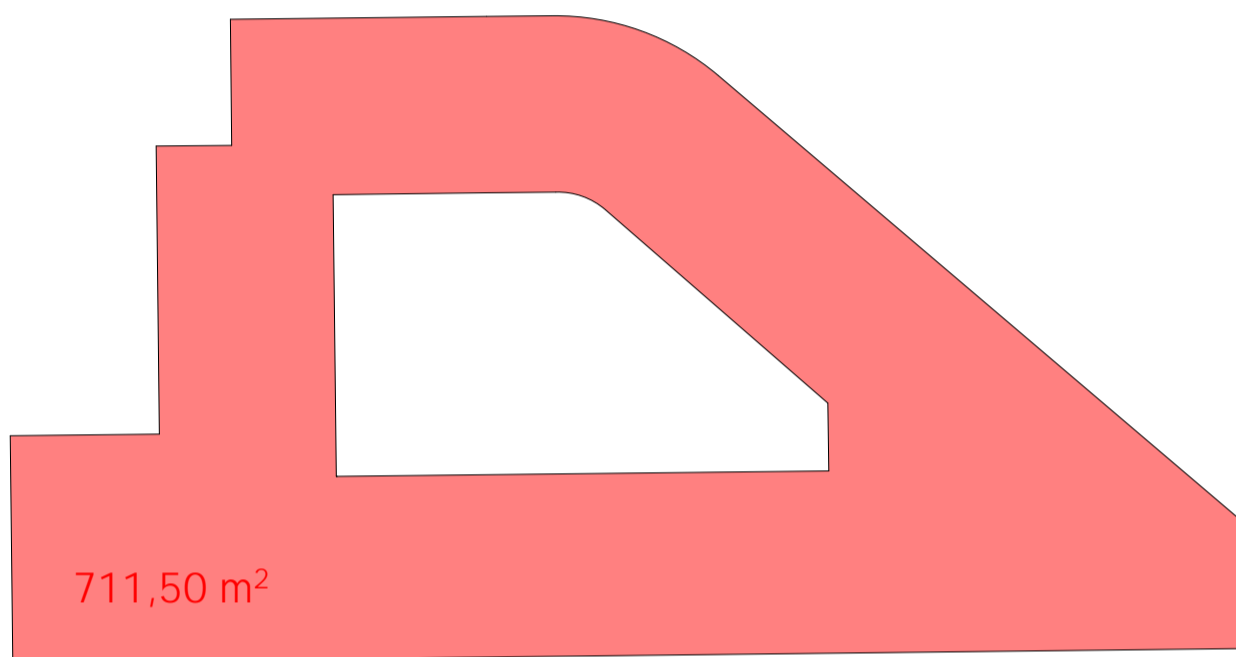
DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



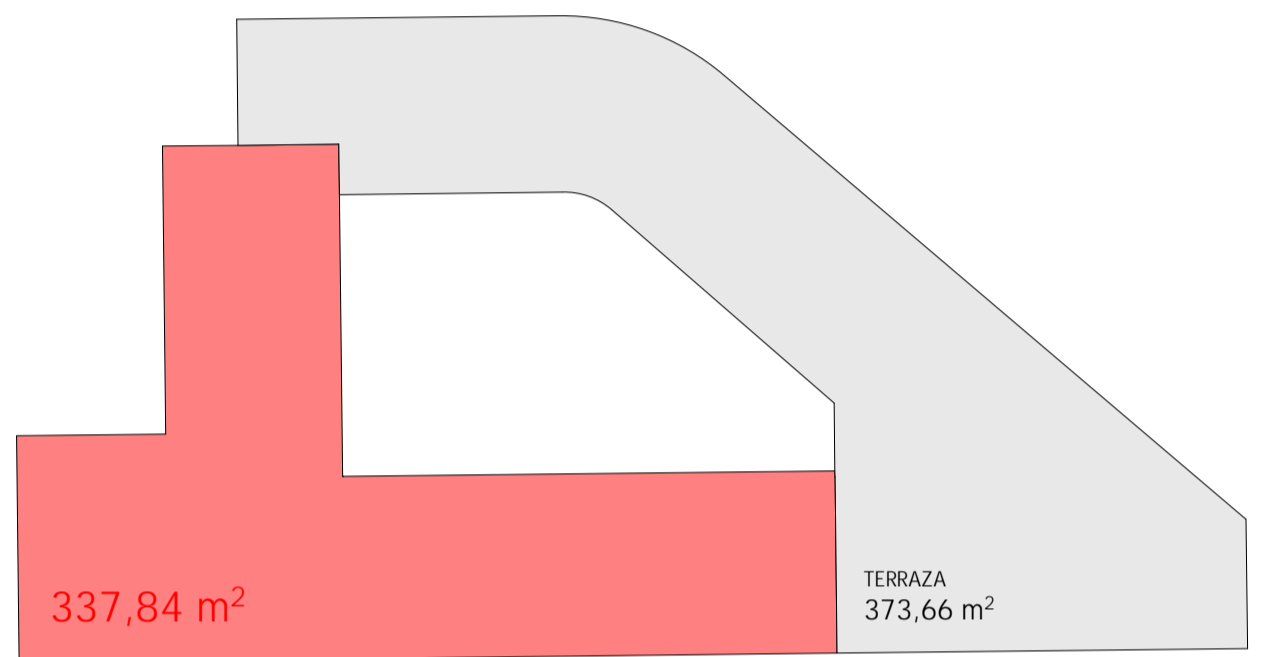
NIVEL 3



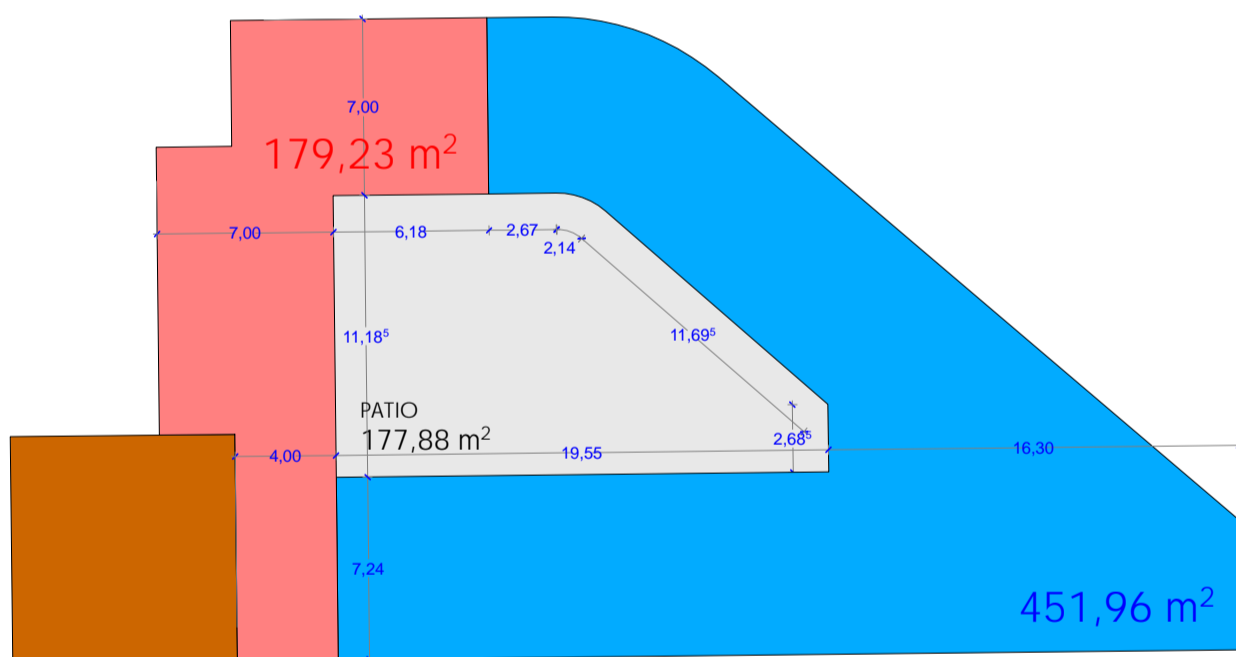
NIVEL 6



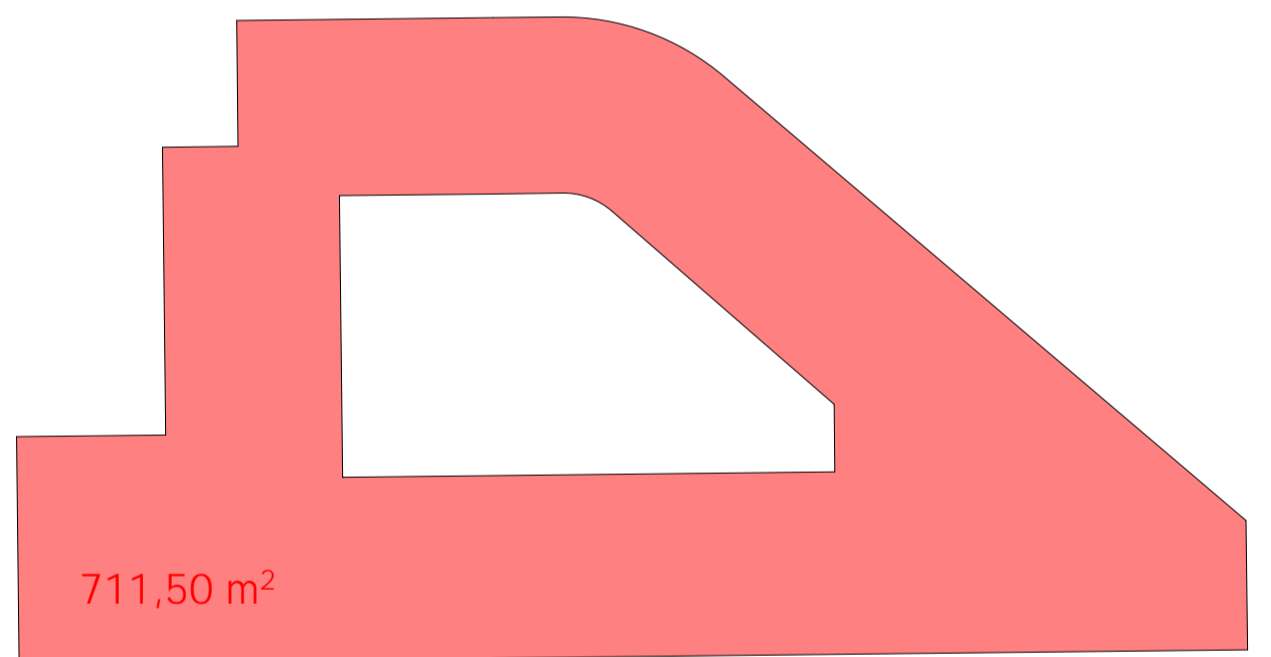
NIVEL 2



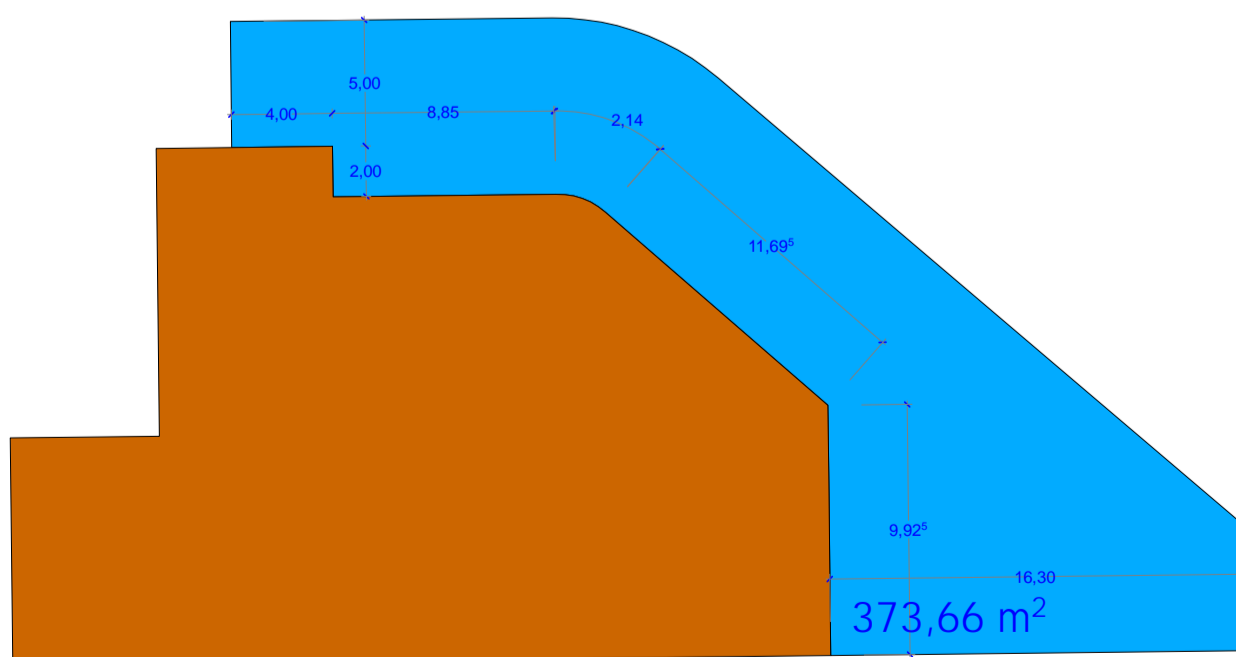
NIVEL 5



NIVEL 1



NIVEL 4



NIVEL 0

- SUBSUELO
- USO HOTELERO
- USO COMERCIAL
- ESPACIOS EXTERIORES

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

ESTUDIO DE DETALLE DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH. VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

ORDENACIÓN. EDIFICABILIDAD Y USOS POR NIVELES.

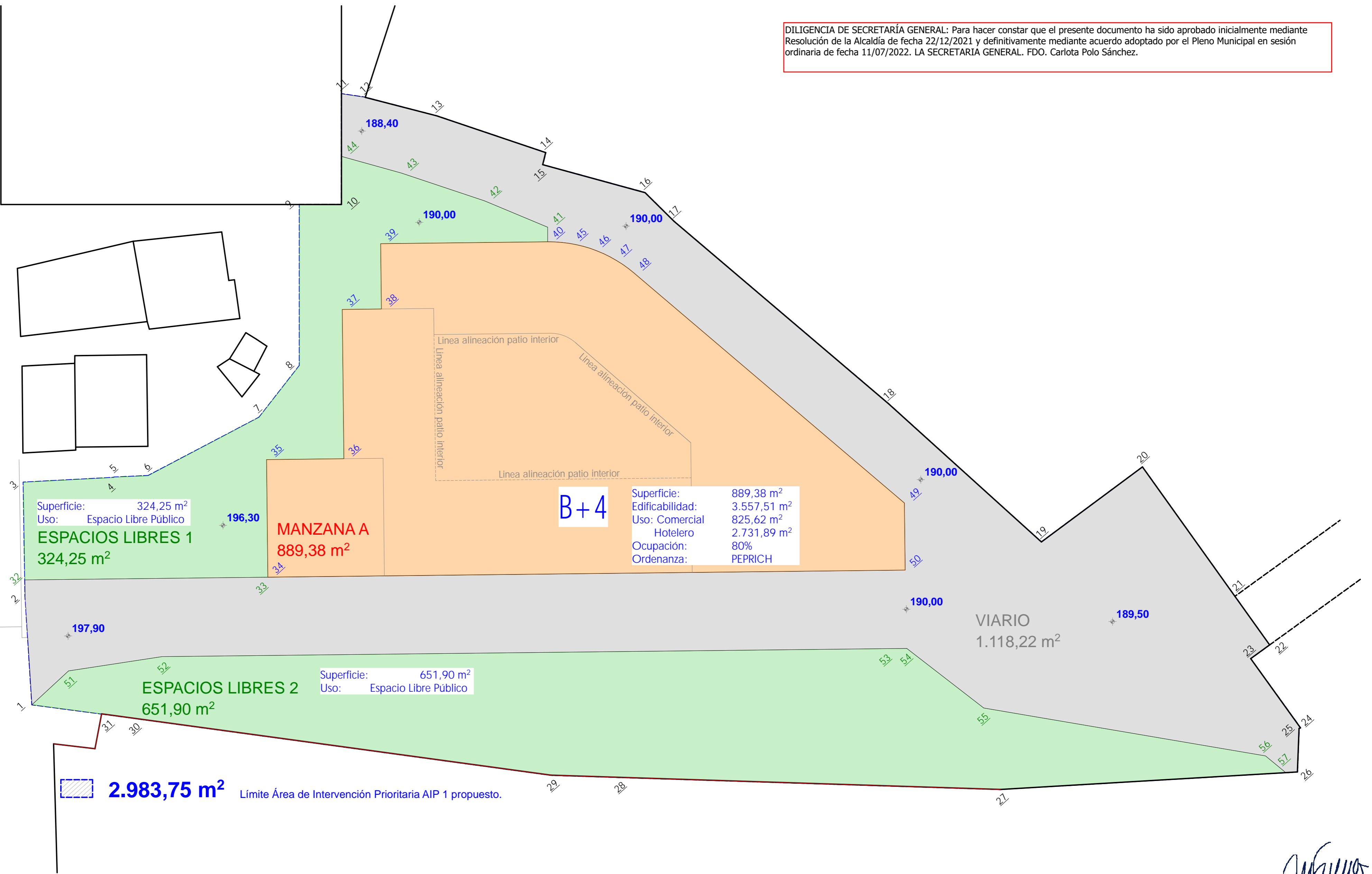
PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.

Arquitecto. MIGUEL GUERRERO DE MIER COA Cádiz nº 246

Junio-2021  
PLANO N°

ED7

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22/12/2021 y definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 11/07/2022. LA SECRETARIA GENERAL. FDO. Carlota Polo Sánchez.



FINCAS	SUPERFICIES M <sup>2</sup>	USOS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	Unidades de Aprovechamiento	Coefficiente	Aturas	Ordenanza
A	889,38	HOTELERO	2.731,89	3.414,86	1,25	B+4	PEPRICH
		COMERCIAL	825,62	908,18	1,10		
ZV 1	324,25	ESPACIO LIBRE PÚBLICO					PEPRICH
ZV 2	651,90						
VIARIO SL	1.118,22	SISTEMA LOCAL VIARIO					
Totales	<b>2.983,75</b>		3.557,51	4.323,04			

ESTUDIO DE DETALLE DE AREA DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA A.I.P. 1, CALLE SANTIAGO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PEPRICH. VEJER DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

### RESUMEN EJECUTIVO

PROCOVISUR GRUPO DE EMPRESAS, S.L.