

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICADO DE LAS
MANZANAS "L Y N"
SITUADAS EN LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN 2 DEL
PLAN PARCIAL
DEL SAU-I, "BUENAVISTA I"

VEJER DE LA FRONTERA _____ CÁDIZ

SITUACIÓN: MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SAU-I (HOY SUO-I):
"BUENAVISTA I". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PETICIONARIO: URBANIZACIÓN "LA SEGUR", CB

MHM - ARQUITECTURA E INGENIERÍA

ARQUITECTO: ALEJANDRO MANZORRO MORENO, Col. 566 C.O.A. DE CÁDIZ
CÓDIGO DEL TRABAJO: ED2-U-006-2014

INDICE GENERAL

0. AGENTES INTERVINIENTES	3
0.1. DATOS DEL TRABAJO	3
0.2. PETICIONARIO	3
0.3. AUTOR DEL TRABAJO	3
0.4. ENCARGO Y ACEPTACIÓN DE ENCARGO	3
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
1.1. OBJETO DEL ENCARGO	4
1.2. INICIATIVA DEL ENCARGO	4
1.3. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA	5
1.4. CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN	7
1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	10
- FINCAS REGISTRALES AFECTADAS	10
1.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	13
1.7. DETERMINACIONES SOBRE USOS E INTENSIDADES	15
1.8. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	16
1.9. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN: PLAN PARCIAL DEL SAU-1, BUENAVISTA 1 Y NN.SS. DE VEJER DE LA FRONTERA. LOUA	18
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	27
2.1. OBJETIVOS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	27
2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICACIÓN: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	30
2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELAS RESULTANTES EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA	35
2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS. ORDENANZA DE APLICACIÓN DE LAS NN.SS Y MODIFICACIÓN PUNTUAL	37
2.5. PROCEDENCIA DE LA PROPUESTA	39
2.6. CONCLUSIONES FINALES Y TRÁMITES FUTUROS.	40

3. DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA PRESENTE MEMORIA 41

- ANEJO I: NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE DE LAS FINCAS REGISTRALES AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

- ANEJO II: RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE ED2 DE LAS "MANZANAS L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 DE VEJER DE LA FRONTERA.

PLANIMETRÍA

- PLANO Nº 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- PLANO Nº 2: TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO UE-2
- PLANO Nº 3: ESTADO ACTUAL UE-2. ORDENACIÓN PROPUESTA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS
- PLANO Nº 4: ORDENACIÓN PROPUESTA: MANZANAS RESULTANTES Y ACOTADO.
- PLANO Nº 5: ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES DE VIARIOS
- PLANO Nº 6: PARCELACIÓN DEFINITIVA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES
- PLANO Nº 7: ACOTADO PARCELACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES
- PLANO Nº 8: RESUMEN EJECUTIVO DEL ED2 DE LAS MANZANAS L Y N DE LA UE-2 DEL SUO-1 PARA CUMPLIMIENTO DEL ART.º 19.3 DE LA LEY 2/2012, DE 30 DE ENERO

0. AGENTES INTERVINIENTES

0.1. DATOS DEL TRABAJO

- *Título:* ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (HOY SUO-1), "BUENAVISTA 1".
- *Código identificador:* ED2 – U - 006- 2014.
- *Emplazamiento:* UE-2 del SUO-1 "Buenavista 1". Vejer de la Frontera, Cádiz.

0.2. PETICIONARIO

- *Nombre y Apellidos del representante:* Daniel Manzorro Moreno.
- *D.N.I. n°:* 44.042.705-M.
- *Empresa:* Urbanización "La Segur" CB.
- *CIF n°:* E-11.539.863
- *Dirección:* SEYGE. Edificio Los Molinos (junto a C/ Los Remedios), Local 2-D, PL.1ª.
- *Localidad:* Vejer de la Frontera (Cádiz).

0.3. AUTOR DEL TRABAJO

- *Nombre y apellidos:* Alejandro Manzorro Moreno.
- *Número de Colegiado:* 566 del COACA.
- *N.I.F. n°:* 44.042.696-L.
- *Dirección:* Edificio Los Molinos, Local 2 B, Planta Primera.
- *Localidad:* Vejer de la Frontera (Cádiz).
- *Teléfono/Fax:* 956 45 52 00.

0.4. ENCARGO Y ACEPTACIÓN DEL ENCARGO

- Firman la presente hoja de identificación el Promotor y el Autor del Trabajo:

El Peticionario,

El Arquitecto,

Fdo.: Urbanización "La Segur" CB.
El Representante,
Daniel Manzorro Moreno.

Fdo.: Alejandro Manzorro Moreno.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle (ED2 en adelante) tiene por objeto la redacción de la documentación técnica necesaria para llevar a cabo la apertura de un nuevo viario que atraviese cada una de las manzanas L y N, así como la reordenación de las manzanas resultantes contenidas en las actuales L y N para establecer el mecanismo necesario para dividir, por un lado, la Manzana L actual en diecinueve (19) parcelas independientes y un nuevo viario, y por otro, la Manzana N en veintiuna (21) parcelas independientes y un nuevo viario, fijando en todas y cada una de ellas, y en el marco de la edificabilidad asignada a cada manzana de forma independiente (a cada manzana, L y N), unos metros cuadrados edificables, todo ello dentro de la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) del SAU-1 [SUO-1 en PGOU por adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes (NN.SS.) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)], Buenavista 1, en el núcleo principal de Vejer de la Frontera (Cádiz).

Dicho de otro modo, de este instrumento de ordenación urbanística se obtendrán las condiciones necesarias que permitirán, por un lado, la apertura de un viario interior a las actuales manzanas L y N, y por otro, dividir las cuatro parcelas resultantes tras la introducción del nuevo viario en un total de cuarenta (40) parcelas independientes, en las manzanas L y N, con características urbanísticas similares en lo que a edificabilidad y número de viviendas edificables se refiere. Pero todo ello sin que varíe en ningún caso la edificabilidad asignada a cada manzana, L y N, en el Plan Parcial aprobado para el Sector.

Este ED2 permite dar otro paso en un proceso de concertación en la misma UE-2, que posibilita también la aprobación de un nuevo Proyecto de Reparcelación para la UE-2 completa, con cesión del nuevo viario urbanizado al Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera. El proceso culminará con la extinción total del condominio de la Urbanización "La Segur" CB (CB en adelante) en las parcelas L y N objeto del presente mediante la adjudicación a la propiedad de las parcelas resultantes de todas estas gestiones del suelo en el nuevo proyecto de reparcelación referido de la UE-2.

1.2.- INICIATIVA DEL ENCARGO

El promotor del encargo es Urbanización "La Segur", Comunidad de Bienes (en adelante Urbanización "La Segur" CB o simplemente CB), con CIF nº E-11.539.863 y domicilio a efectos de notificaciones en la Asesoría Fiscal y Laboral SEYGE, situada en el Edificio Los

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Molinos (junto a Calle Los Remedios), local 2-D, Planta Primera, Vejer de la Frontera (Cádiz), a través de su representante don Daniel Manzorro Moreno, con D.N.I. número 44.042.705-M,, siguiendo los acuerdos adoptados en la reunión de la citada Comunidad de fecha 02 de diciembre de 2011, y ratificada en la siguiente reunión de fecha 15 de diciembre de 2011 con la presencia del Señor Notario de Vejer de la Frontera, don José Antonio Santos García, en la que se procedió al sorteo de las parcelas resultantes de la segregación de las manzanas L y N en 40 parcelas independientes, una vez resuelto el cambio de situación de la Parcela L2 de propiedad municipal a la parcela denominada O2 en el presente y en el Estudio de Detalle 1 (ED1) aprobado definitivamente para la manzana O de la misma UE-2.

1.3.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 "Buenavista 1", el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del mismo SAU-1, y el Proyecto de Urbanización de la misma Unidad de Ejecución, tras decisión de la mayoría de los copropietarios de Urbanización "La Segur" CB y mediante acuerdo alcanzado en Junta de fecha 15 de diciembre de 2011, se estableció la conveniencia de proponer al Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, a través de su Alcalde Presidente, don José Ortiz Galván, la redacción de un nuevo proyecto de reparcelación para la misma UE-2. Esto es debido a que el actualmente inscrito atendía a los intereses de la mercantil ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL, mercantil que firmó como beneficiaria, con los entonces propietarios que integraban Urbanización "La Segur" CB, una escritura de opción de compra sobre la UE-2 de fecha 09 de marzo de 2.007 y bajo el protocolo número 440 del señor Notario de Vejer de la Frontera, don José Antonio Santos García. Dicho título fue presentado en el Registro de la Propiedad de Barbate a las 14 horas del día 21 de Marzo de 2.007, bajo el número 2732 del Diario 16, causando la inscripción 17ª de la finca registral 8.092 de Vejer, de fecha 31 de Julio de 2007, al Tomo 1854, Libro 388, folio 221º. Por nota al margen de dicha inscripción consta que fue liquidado el I.T.P., quedando liberado su titular de responsabilidad por una cantidad de 12.000,00 euros. Dicha nota marginal fue objeto de cancelación el día 3 de Abril de 2014, como consecuencia de la expedición de la certificación.

Durante el plazo previsto para el ejercicio de la opción anterior, se presentó en derecho ante el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera el proyecto de reparcelación referido, bajo la titularidad de los propietarios que integraban en aquel momento la

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Urbanización "La Segur" CB, pero que respondía a los **intereses claros de la Mercantil optante**. Concretamente, fue presentado 09/10/2007 con registro de entrada municipal número 11.994 ante el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, siendo aprobado inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local el 29/10/2007 y apareciendo publicada en el BOP de Cádiz nº 229 de fecha 28/11/2007. Este mismo proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 18/02/2008, apareciendo publicado en el BOP de Cádiz nº 79 de fecha 28/04/2008.

Este proyecto definitivamente aprobado dio lugar a la actual reparcelación inscrita, que atendía principalmente a los intereses, por un lado, de la mercantil (optante), la cual actuaba como promotora y, por otro lado, del equipo de gobierno municipal que presidía por aquel entonces el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

Tras el **no ejercicio de la opción de compra** por parte de la mercantil, la CB procedió a la cancelación de la opción de compra, lo cual fue instrumentado en escritura otorgada por el mismo Notario de Vejer, el día 01 de Julio de 2009, protocolo 720, y que quedó presentada en el Registro de la Propiedad de Barbate a las 12: 35 minutos del día 30 de Julio de 2009, bajo el asiento 3641 del Diario 18, causando la inscripción 19ª de fecha 23 de Octubre de 2009, al Tomo 1854, Libro 388, folio 224. Se autoliquidó el I.T.P. habiéndose alegado exención, según consta por nota al margen de la expresada inscripción de igual fecha.

Aunque se gestionara urbanísticamente la UE-2 y esto diera como resultado la reparcelación inscrita actualmente en el Registro de la Propiedad, los intereses de los propietarios de las parcelas de titularidad privada han sufrido cambios que derivan de sus obligaciones como propietarios del suelo y que marcan un escenario necesario totalmente diferente del existente. Esa gestión del suelo registrada en la actualidad se hizo con unas intenciones claras de venta de las parcelas propiedad de la CB dentro de la UE-2, lo que generó un escenario pensado para realizar un proceso urbanístico y de edificación, que hoy día se ha vuelto totalmente inviable, y todo ello además, agravado por la forma jurídica del titular de los terrenos, que actualmente es una Comunidad de Bienes. Reiteramos este punto por su importancia, la reparcelación inscrita no atiende a los intereses de la propiedad, sino de una mercantil que optó a comprar la UE-2 pero que al final no consumó su opción, y es por todo ello por lo que se conviene redactar un nuevo proyecto de reparcelación y el presente estudio de detalle que lo hace posible para el cumplimiento del Plan Parcial del Sector, todo ello con el fin de que los

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

propietarios del suelo privado actual, además en proindiviso, puedan asumir de forma independiente sus obligaciones como propietarios de suelo, y no de forma mancomunada como establece la actual forma jurídica de la propiedad.

El día 26 de diciembre de 2012, y con RME nº 16.414 del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera se presentó para su tramitación el Estudio de Detalle 2 (ED-2) para las mismas manzanas L y N de la UE2. Este documento, que hoy se modifica con el presente ED2 modificado, ha dejado de tener sentido por su contenido en relación al procedimiento a seguir, y por tanto, se solicita su archivo sustituyéndose íntegramente por el presente, que se basa en un procedimiento jurídico- administrativo diferente y alternativo al inicialmente previsto, con claras ventajas de tramitación del último, tanto para el Ayuntamiento como para la propiedad (por el ahorro en costes y sobre todo en plazos).

1.4.- CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Los propietarios actuales deben cumplir con su deber, como propietarios del suelo, atendiendo la obligación legal de ejecutar las obras de urbanización de la UE-2.

Con la forma jurídica actual de la propiedad, una CB, y la propiedad en proindiviso es imposible el acceso al crédito bancario, presentando la propiedad como garantía, para afrontar los gastos derivados de la ejecución de las obras de urbanización de la UE-2.

Por tanto, se debe favorecer la extinción del bien común o proindiviso, para que cada uno de los propietarios pase de tener participación en un proindiviso a tener una propiedad a su nombre, con la que pueda acceder de forma independiente al crédito bancario necesario para afrontar sus obligaciones como propietario de manera individual y no mancomunada.

Contando con una Unidad de Ejecución ya reparcelada e inscrita en el Registro de la Propiedad, la forma jurídica de la propiedad promotora con 40 participaciones en proindiviso, hace que en el escenario actual de crisis económica, el sector bancario deniegue la posible necesidad de financiación externa para el desarrollo de la Unidad.

La Comunidad redactó en junio de 2010 el Proyecto de Urbanización de la citada UE-2, el cual ha quedado aprobado definitivamente con el actual equipo de gobierno municipal.

Este Ayuntamiento ha manifestado a la Comunidad que la ejecución de la Urbanización de la UE-2 es una actuación prioritaria por multitud de razones, entre las que destacan:

- o Necesidad de conectar las urbanizaciones colindantes con la avenida Andalucía, por prolongación de ésta en la vía central de la UE-2. Con lo cual se da servicio a los habitantes de las calles José Manuel García Caparrós, promociones Pueblo del

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Alba y Vejer Alto, en la que residen actualmente multitud de vecinos de Vejer, que tienen que realizar un tortuoso camino para llegar a sus viviendas.

- o Necesidad de que las parcelas municipales, cedidas por la Comunidad al Excmo. Ayuntamiento como obligación impuesta por las normas de planeamiento, estén en plena disposición para el comienzo de las obras de edificios públicos de interés municipal que se planifiquen en la zona como pudiera ser el Edificio destinado a Centro de Negocios que actualmente promueve el Consorcio de Zona Franca en una de estas parcelas municipales, o cualquier otro de interés municipal. Para ello, es indispensable que al menos haya comenzado las obras de urbanización y lo ideal es que éstas hayan concluido antes de la finalización de cualquier edificación de carácter público para su puesta en servicio.
- o Posibilidad de crecimiento y desarrollo de la UE-2, que ha quedado como una isla en una zona plenamente desarrollada, permitiendo la generación de empleo directo durante la etapa de construcción y la época de explotación, mucho más prolongada en el tiempo.

El interés de la Comunidad va en la línea del interés municipal, pero actualmente se encuentra en una situación que dificulta la continuidad del proceso de ejecución de la Urbanización, por varios motivos, siendo los más importantes los que se describen a continuación:

- o Falta de medios económicos de algunos de los propietarios de la Urbanización "La Segur" CB.
- o Imposibilidad de acceder a un crédito bancario con la actual forma jurídica de la Comunidad de Bienes. La responsabilidad de todos los comuneros es solidaria.
- o Encontrarse con una reparcelación inscrita que no atiende a los intereses de la propiedad actual, sino que responde a los intereses de una mercantil que optó a comprar la propiedad de esta CB en la UE-2, pero que al final no consumó su opción, dejando una reparcelación que marca un escenario pensado para realizar un proceso urbanístico y de edificación, que hoy día se ha vuelto totalmente inviable por el carácter de la propiedad y su forma jurídica, todo ello agravado por la crisis que atraviesa el sector de la promoción y construcción.

Por tanto, y en base a todo lo anterior, para poder continuar con el proceso de ejecución de la urbanización se hace indispensable disolver el Condominio de la comunidad de bienes, aunque ésta solo sea una disolución parcial en las manzanas L y N de la UE-2. Para ello se ha alcanzado un acuerdo verbal entre el Excmo. Ayuntamiento de Vejer y la

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Comunidad, cuyo fin último es facilitar que se pueda acometer el proceso urbanizador, de tal forma que cada propietario de la Comunidad pueda acceder, en caso necesario, a un crédito bancario de manera personal e independiente, es decir, no solidaria con el resto de propietarios.

El acuerdo alcanzado ha sido:

- o Se deben obtener para la disolución necesaria de la comunidad, al menos, un conjunto de 40 parcelas, con similares condiciones urbanísticas. El número de 40 viene de que esas son las partes iguales indivisibles que constituyen la comunidad de bienes. A la vista de las parcelas y manzanas que componen la urbanización, resulta inviable ubicarlas en la parcela L1 y manzanas N y O, que son de propiedad de la Comunidad dentro de la UE-2. La ubicación que cumple los requisitos citados, con un planeamiento y desarrollo viable con las ordenanzas actuales, pasa por disponer de las manzanas L y N completas.
- o Para conseguir lo anterior, y para resolver el problema de la reparcelación inscrita que marca una propiedad en proindiviso sobre tres fincas edificables, es por lo que se hace necesario la redacción de un nuevo Proyecto de Reparcelación, que además resolvería la necesidad de liberar de propiedades municipales las manzanas completas L y N. Esta necesidad ha hecho que el Ayuntamiento haya aceptado el cambio de su parcela inscrita actualmente alineada al Norte a la Avda. Buenavista (parcela L2 o finca registral número 17.896 de Vejer, propiedad municipal) por otra contenida en la manzana O (propiedad actual de la Comunidad). Es claro que ese cambio de situación promovido por la CB debe llevarse a cabo mediante un camino corto y eficaz, que actualmente se ha definido mediante la aprobación de ese nuevo Proyecto de Reparcelación para la UE-2 completa que a su vez precisa, la aprobación definitiva del presente ED2.

Por tanto, la conveniencia de la actuación viene derivada de que esta gestión que se pretende tiene como objetivo principal facilitar el proceso urbanizador sin que en ningún caso vincule al mismo, y además puede constituirse en unión al otro instrumento que tiene que aprobarse (el nuevo proyecto de reparcelación), como la única forma a corto plazo de desarrollo de esa obra de urbanización de la UE-2 porque pone los medios técnicos y jurídicos necesarios para que la propiedad actual pueda asumir esas obligaciones y llevarlas a cabo en los plazos establecidos por el Ecmo. Ayuntamiento de Vejer para la finalización de la obra completa.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Trasladada la delimitación de las parcelas afectadas de la Unidad de Ejecución UE-2 del SAU-1 sobre el plano 01 del presente documento, parte del mismo perteneciente al proyecto de urbanización aprobado definitivamente en Junta de Gobierno Local de fecha 25 de Abril de 2012, y sobrepuesto al mismo la estructura de la propiedad, se comprueba que las parcelas/manzanas afectadas "L y N" están formadas, por tres fincas registrales independientes, una de propiedad municipal y dos propiedad de la CB.

Como Anexo I se acompañan las Certificaciones Registrales emitidas por el Registro de la Propiedad de Barbate, en el que se definen las partes de propiedad existentes.

De esta información se desprenden las siguientes circunstancias:

FINCAS REGISTRALES AFECTADAS

- FINCA REGISTRAL N° 17.895 de Vejer (parcela L1)

- Situación: Parcela L1 perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2 de Vejer de la Frontera.
- Finca: Urbana.
- Superficie Registral: 3.909,00 m².
- Vía Pública: Avenida de Buenavista, calle de nueva creación denominada vial número 2 (futura prolongación de la actual Avenida de Andalucía) y calle de nueva creación denominada vial número 11 (futura prolongación de la actual calle José Manuel García Caparrós).
- Descripción de la finca:

URBANA: PARCELA L1 perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2, de Vejer de la Frontera, de tres mil novecientos nueve metros cuadrados. Linda: al Norte, con Avenida de Buenavista y en línea recta de 22,54 metros con parcela L2; al Sur, con calle de nueva creación denominada vial número 11 (futura prolongación de la calle José Manuel García Caparrós); al Este, con unidad de ejecución número 3 (hoy edificio de viviendas y garajes) y en línea recta de 21,66 metros (en proyecto de reparcelación aprobado, y de 22,50 metros en nota simple por errata de esta última) con parcela L2; y al Oeste, con calle de nueva creación denominada vial número 2 (futura prolongación de la Avenida de Andalucía) y en línea recta de 21,91 metros (en proyecto de reparcelación aprobado, y de 22,50 metros en nota simple por errata de esta última) con parcela L2. Tiene una edificabilidad de ocho mil setecientos cincuenta y siete metros y ochenta decímetros cuadrados y es de uso residencial.

- Inscripción: Tomo 1.912, Libro 410, Folio 177, Finca n° 17.895.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Titulares Actuales: propiedad de 38 titulares actuales con diferentes porcentajes de participación y, en su caso, de sus respectivos cónyuges que forman la Urbanización La Segur, CB con CIF E-11.539.863.

- FINCA REGISTRAL N° 17.896 de Vejer (parcela L2)

- Situación: Parcela L2 perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2 de Vejer de la Frontera.
- Finca: Urbana.
- Superficie Registral: 491,00 m².
- Vía Pública: Avenida de Buenavista en línea de 22,54 metros.
- Descripción de la finca:

URBANA: PARCELA L2 perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2, de Vejer de la Frontera, de cuatrocientos noventa y un metros cuadrados. Linda: al Norte, con Avenida de Buenavista; al Sur, en línea recta de 22,54 con parcela L1; al Este, en línea recta de 21,91 metros (en proyecto de reparcelación aprobado, y de 22,50 metros en nota simple por errata de esta última) con parcela L1; y al Oeste, en línea recta de 21,66 metros (en proyecto de reparcelación aprobado, y de 22,50 metros en nota simple por errata de esta última) con parcela L1. Tiene una edificabilidad de mil seiscientos dos metros y veinte decímetros cuadrados y es de uso residencial.

Esta finca es predio dominante de una servidumbre de luces, vistas y vuelo, siendo el predio sirviente la Parcela L1, finca registral número 17.895, siendo el objeto de la servidumbre permitir la construcción de la parcela L2 con luces, vistas y vuelos conforme a lo regulado en ordenanzas municipales sobre las zonas ajardinadas y de paso de la Parcela L1 por los linderos Sur y Oeste de la Parcela L2.

- Inscripción: Tomo 1.912, Libro 410, Folio 179, Finca n° 17.896.
- Titulares Actuales: Ayuntamiento de Vejer de la Frontera CIF P1103900E.

- FINCA REGISTRAL N° 17.897 de Vejer (parcela/manzana N)

- Situación: Manzana N perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2 de Vejer de la Frontera.
- Finca: Urbana.
- Superficie Registral: 4.934,00 m².
- Vía Pública: Calle de nueva creación denominada vial número 2 (futura prolongación de la actual Avenida de Andalucía), calle de nueva creación

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

denominada vial número 11 (futura prolongación de la actual calle José Manuel García Caparrós), y calle de nueva creación denominada vial número 3 (futura prolongación de la calle Francisco Salgueiro que parte desde la Plaza de la Constitución).

- Descripción de la finca:

URBANA: MANZANA N perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2, de Vejer de la Frontera, de una superficie de cuatro mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados. Linda: al Norte, con calle de nueva creación denominada vial número 11 (futura prolongación de la calle José Manuel García Caparrós); al Sur, con calle de nueva creación denominada vial número 3 (futura prolongación de la calle Francisco Salgueiro que parte desde la Plaza de la Constitución); al Este, con manzana V4 (hoy espacio libre o espacio colindante con el Parque Miguel Hernández), y al Oeste, con calle de nueva creación denominada vial número 2 (futura prolongación de la Avenida de Andalucía). Tiene una edificabilidad de once mil seiscientos dieciocho metros cuadrados y es de uso residencial.

- Inscripción: Tomo 1.912, Libro 410, Folio 185, Finca nº 17.897.
- Titulares Actuales: propiedad de 38 titulares actuales con diferentes porcentajes de participación y, en su caso, de sus respectivos cónyuges que forman la Urbanización La Segur, CB con CIF E-11.539.863.

Las superficies que aparecen en las Certificaciones Registrales de las tres fincas inscritas adjuntas en anexo al ED2, son las mismas superficies que se recogieron en el proyecto de reparcelación aprobado finalmente inscrito.

La superficie real de la Unidad de Ejecución, según reciente medición, es de veintiocho mil doscientos ochenta y cinco (28.285) metros cuadrados, que coincide con la suma de la superficie de las fincas registrales de la UE-2, aunque se ha de significar expresamente que tres de las fincas registrales afectadas por este ED-2, tienen una superficie, según reciente medición, diferente a la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que, de conformidad con lo establecido en art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 8 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, deben prevalecer las superficies reales sobre las inscritas en el Registro de la Propiedad, y así se pondrá de relieve en cada una de las fincas aportadas donde exista esa discrepancia entre la realidad y el Registro.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Por tanto, tras reciente medición topográfica y para la misma superficie de la Unidad de Ejecución completa igual a 28.285,00 m², las manzanas L y N varían su superficie final y resulta el siguiente cuadro de superficies:

IDENTIFICACIÓN DE PARCELA ó MANZANA EN LA UE-2 DEL SUO-1 BUENAVISTA 1	SUPERFICIE PROYECTO DE REPARCELACIÓN INSCRITO ó SUPERFICIE REGISTRAL (m ²)	SUPERFICIE ED2 MEDICIÓN ACTUAL (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	Nº VIVIENDAS MÁXIMAS
L1	3.909,00	3.996,91	8.757,80	67
L2	491,00	491,00	1.602,20	13
N	4.934,00	4.874,19	11.618,00	90
SUMA TOTAL	9.334,00	9.362,10		
DIFERENCIA	+28,10 m² DE SUPERFICIE ENTORNO AL 0,3% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE L Y N			

En base a estas superficies que derivan de la reciente medición será de las que resulten las superficies finales de las manzanas y parcelas nuevas tras la ordenación y reparcelación contenidas en el apartado 2.2 y 2.3 de la Memoria Justificativa del presente.

Estas tres fincas registrales reseñadas, las número 17.895 (L1), 17.896 (L2) y 17.897 (N) de Vejer, comprenden la totalidad del suelo que abarca el presente de ED2 y de ellas resultarán cuarenta parcelas independientes y los dos nuevos viales, que formarán parte también del nuevo Proyecto de Reparcelación.

1.6.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Tenemos en cuenta a partir de este momento las superficies definidas en el apartado anterior resultantes de medición actual. Las superficies que aparecen en los datos registrales serán modificadas a su vez en el nuevo Proyecto de Reparcelación que se aprobará a partir de la aprobación definitiva de este ED2.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

MANZANA L:

- Edificabilidad máxima manzana L: 10.360,00 m² (L1 + L2).
- Superficie manzana L: 4.487,91 m² (L1 + L2).
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Número Máximo de Viviendas: 80 viviendas.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.
- Cuota en Gastos de Urbanización (saldo de la cuenta provisional derivado de las cargas urbanísticas): 36,20% procedente de la parcela L1 ya que la parcela L2 se encuentra libre de cargas urbanísticas.

MANZANA N:

- Edificabilidad máxima manzana N: 11.618,00 m².
- Superficie manzana N: 4.874,19 m².
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Número Máximo de Viviendas: 90 viviendas.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.
- Cuota en Gastos de Urbanización (saldo de la cuenta provisional derivado de las cargas urbanísticas): 48,02%.

OBSERVACIONES

- En la reordenación de volúmenes, se mantendrá en conjunto la misma edificabilidad máxima de cada manzana existente en la actualidad. Esto quiere decir, que al variar la superficie de las parcelas resultantes con respecto

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

a la total debido a la introducción de un suelo destinado a viario, la edificabilidad de las parcelas resultantes (nueva L1 y nueva L2 por un lado, y N1 y N2 por otro), tendremos que aumentar el coeficiente de edificabilidad de las parcelas resultantes para que las sumas de las edificabilidades máximas, de por un lado, nueva L1 y nueva L2, y por otro N1 y N2, no disminuyan la actual de la manzana (L y N por separado). La edificabilidad máxima de la manzana L será igual a la suma de las edificabilidades máximas de nueva L1 y nueva L2, al igual que la edificabilidad máxima de la manzana N será igual a la suma de las edificabilidades máximas de N1 y N2.

- La generación de parcelas con condiciones urbanísticas diferentes a la inicial se realiza bajo la determinación de que todos los propietarios aceptan las condiciones descritas en el presente, y todo ello según acuerdo establecido en reunión de fecha 15/12/2011 y en el Acta Notarial recogido al efecto de adjudicación de parcelas por sorteo y de aceptación de las condiciones de cada parcela generada. Cuando se otorguen las parcelas resultantes se disolverá el condominio en las manzanas L y N.
- La altura máxima de la edificación será de planta baja + 2 + ático retranqueado. La Planta Baja se podrá ocupar un máximo de un 100% de la superficie de la parcela si se destina a uso comercial, y 80% para uso residencial. En la Planta primera y Segunda se permite un 80% para uso residencial, y por encima de la altura máxima. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Se podrá ocupar bajo rasante la planta mediante sótano sin que ello compute en la edificabilidad total.

1.7.- DETERMINACIONES SOBRE USOS E INTENSIDADES

El Plan Parcial establece unos usos e intensidades específicos en base a unos criterios de ordenación para la Unidad. Así, tenemos definidos los siguientes usos e intensidades:

SUELO EDIFICABLE MANZANAS L y N:

- Uso comercial en planta baja: 100% ocupación de parcela.
- Uso Residencial: 80% en planta baja, primera y segunda, y 40% en ático.
- Altura máxima: PB + 2 + Ático retranqueado.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Coeficiente de Edificabilidad máxima: 2,35 m²c/m²s.
- Número máximo de viviendas: 80 MANZANA L.
- Número máximo de viviendas: 90 MANZANA N.

1.8.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

La finca objeto de la presente actuación se encuentran dentro de la UE-2 del Plan Parcial del Sector SAU-1 "Buenavista 1" de Vejer de la Frontera, que fue redactado conforme a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera. Con fecha 26 de septiembre de 2002 fue aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Texto Refundido del Plan Parcial del SAU-1 "Buenavista 1", tras recaer la aprobación definitiva con fecha 29 de mayo de 2002. El Plan Parcial establecía tres unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, entre las que se encontraba la UE-2 a la que pertenecen las parcelas objeto del presente documento.

Además en el Término Municipal de Vejer de la Frontera está vigente y es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera (PGOU de Vejer) por adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS.), aprobado en virtud de acuerdo adaptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 30/12/2009 al punto 4, que ha sido publicado, junto al articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 151 de fecha 09/08/2010 (en adelante PGOU). En cuanto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, indicar que éstas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz (CPOTU) mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2000, habiendo sido su Texto Refundido elaborado a requerimiento del citado órgano y aceptado en la fecha 21 de Noviembre de 2000 (en adelante NN.SS.). La publicación del articulado de sus Normas Urbanísticas fue practicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 63 el 17 de Marzo de 2001.

Le es de aplicación además la Ordenanza de Vivienda Plurifamiliar de las NN.SS. y del Plan Parcial.

- Otra Normativas de aplicación en materia de urbanismo:
 - o Autonómicas
 - Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía con sus

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

últimas modificaciones.

- Ley 2/2012, de 10 de enero, por la que se modifica la LOUA.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 109/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA de 17 de julio de 2006).

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 13/2005, de medidas sobre la vivienda protegida y el suelo de Andalucía.

- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (BOJA 7 de febrero de 2008).

o Estatales

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se encuentra derogado íntegramente el Título IV sobre «Valoraciones» de este Real Decreto por entrada en vigor del Real Decreto 1492/2011 anteriormente especificado.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

• Otra Normativas de aplicación:

- Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

y el transporte en Andalucía.

- Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento anterior, y las instrucciones para su cumplimentación (BOJA 12 de 19 de enero).

1.9.- ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN: PLAN PARCIAL DEL SAU-1, BUENAVISTA 1 Y PGOU (NN.SS.) DE VEJER DE LA FRONTERA. LOUA

Como ya se ha recogido en el apartado anterior, al pertenecer las parcelas objeto del presente a la UE-2 del Plan Parcial del SAU-1 "Buenavista 1" de Vejer de la Frontera, le es de aplicación lo recogido y aprobado en el mismo.

En el Plan Parcial se recoge para las manzanas L, N y O de la UE-2 como uso característico el Residencial Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2. Es por ello, por lo que estamos afectados por la Ordenanza de Vivienda Plurifamiliar de las NN.SS. (compatible con Unifamiliar Grado 2), añadiéndosele en el Plan Parcial las siguientes condiciones particulares:

- Se establece una altura máxima igual a planta baja más dos (PB + 2) y nueve metros y medio (9,50 m), admitiéndose áticos vivideros y otros elementos tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto de la superficie de parcela bruta.
- Como planeamiento de desarrollo, y para conseguir una división parcelaria diferente a la establecida en el Proyecto de Reparcelación aprobado, es preciso la redacción de un Estudio de Detalle, de ahí el presente.
- Dentro de cada manzana o parcela se tendrá que prever una plaza de aparcamiento por vivienda.

ESTUDIOS DE DETALLE

En el Texto Refundido aprobado de las Normas Subsidiarias Municipales de Vejer (NN.SS.) se recoge en el Título II.- Condiciones Generales del Régimen Urbanístico del Suelo y División Urbanística del Suelo de Desarrollo, Gestión y Ejecución de Normas Subsidiarias, Normas de Urbanización y Normas de Tramitación, en su Capítulo 2.- Condiciones Generales sobre Instrumentos de Ordenación para el Desarrollo de las NN.SS., se recoge lo siguiente:

"Art. 2.2.5.- Otros Instrumentos

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Entre otros instrumentos de desarrollo de las NN.SS. consideramos los Estudios de Detalle y los Catálogos.

- 1.- *Los Estudios de Detalle se redactarán para completar o adoptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias o en un Plan Parcial, teniendo por finalidad prever o reajustar, según los casos:*
 - a) *El señalamiento de alineaciones y rasantes, (Art. 91 TRLS) cuando las NN.SS. o planeamiento de desarrollo no las hayan señalado.*
 - b) *La ordenación de los volúmenes, según las especificaciones del planeamiento. (Art. 91 TRLS).*
 - c) *Completar la red de comunicaciones definidas en el plan que completa con las vías interiores de acceso a los edificios (Art. 65.1 c RPU).*
- 2.- *Se ajustarán a lo establecido en el artículo 91 del TRLS y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.*
- 3.- *Su contenido deberá incluir cuadro de características que recojan todos los parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.*
- 4.- *Para la protección específica de monumentos, jardines, parques naturales o paisaje contemplada en el presente Planeamiento, se redacta un Catálogo. Los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural se registrarán por su legislación específica (Art. 93 TRLS)."*

En la actualidad se encuentra también en vigor en la Comunidad Autónoma Andaluza la **Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**. En el Artículo 15 de esta Ley se establece el contenido y objeto de los Estudios de Detalle según lo siguiente:

Artículo 15. Estudio de Detalle

- 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 ellos 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.*

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

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

La disposición transitoria novena de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece la legislación aplicable con carácter supletorio:

Disposición Transitoria Novena. Legislación aplicable con carácter supletorio.

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía de forma supletoria y en lo que no sea compatible con la presente Ley, y otras disposiciones vigentes las siguientes:

- a) Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.*
- b) Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.*
- c) Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística."*

En relación al apartado b) anterior tenemos que decir que el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se encuentra derogado íntegramente en su Título IV sobre «Valoraciones» por entrada en vigor del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Además, en relación al apartado c) anterior, tenemos que decir que en Andalucía se encuentra vigente el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

El **Reglamento de Planeamiento** recoge en el Título I Del Planeamiento Urbanístico del Territorio, en su Capítulo VI De los Estudios de Detalle, los artículos 65 y 66, que se transcriben a continuación:

Artículo 65:

1.- Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes Parciales.*
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas*

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66:

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1.- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

*2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo *de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*

3.- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente."

* Nota: el estudio comparativo al que se refiere el Art. 66 anterior en su punto 2, puede considerarse contenido en la presente memoria justificativa, en los cuadros correspondientes a la situación actual y a la propuesta en el presente ED2. Del mismo modo, también se incluyen estos cuadros comparativos en la planimetría adjunta.

Del mismo modo, en el Título IV De la Formación y Aprobación de los Planes, en su

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Capítulo III se define la Sección 1ª Disposiciones comunes de los actos preparatorios, que recoge los Artículos 117 y 120:

Artículo 117:

1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:

- a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.*
- b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.*
- c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.*

2. El acuerdo de suspensión se publicará en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas.

Artículo 120:

1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto de planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere.

Así mismo, en el mismo Título y Capítulo, en la Sección 4ª De los Estudios de Detalle, se recoge el Artículo 140:

Artículo 140:

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

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

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

4. Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

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

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

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

PARCELACIONES

En el **Texto Refundido aprobado de las Normas Subsidiarias Municipales de Vejer** (NN.SS.) se recoge en el Título II.- Condiciones Generales del Régimen Urbanístico del Suelo y División Urbanística del Suelo de Desarrollo, Gestión y Ejecución de Normas Subsidiarias, Normas de Urbanización y Normas de Tramitación, en su Capítulo 3.- Condiciones Generales sobre Instrumentos de Ejecución y Gestión de las NN.SS., en la Sección 1ª Documentos de gestión, se recoge lo siguiente:

Art. 2.3.9.- Parcelación urbanística y segregación de fincas.

- 1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas o lotes. No supone redistribución de cargas y beneficios.*
- 2.- La parcelación urbanística realizada en suelo no urbanizable que dé lugar a la formación de núcleo de población, según el concepto de tal situación definido en estas Normas, queda prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en el TRLS y el RDU.*
- 3.- Los proyectos de parcelación o segregación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia.*
- 4.- En todo caso, se ajustarán a lo establecido en los artículos 257, 258 y 259 del TRLS.*
- 5.- Los proyectos de parcelación o segregación contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria y como mínimo la siguiente:*
 - a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.*
 - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 5% y a escala mínima de 1:1000.*
 - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las*

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

fincas iniciales y resultantes.

- d) *Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.*
 - e) *Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.*
- 6.- *No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación.*
- 7.- *Aún cuando los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia del Proyecto de Parcelación correspondiente.*
- 8.- *Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, necesitando la parcelación rústica la declaración municipal de la innecesariedad de licencia.*

En la actualidad se encuentra en vigor en la Comunidad Autónoma de Andalucía la **Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**. En el Artículo 66, 67 y 68 de esta Ley se establece el contenido y objeto de las Parcelaciones Urbanísticas según lo siguiente:

Artículo 66. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

- a) *En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.*
 - b) *En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.*
2. *Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.*
3. *Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la*

declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. *Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.*
5. *En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.*

Artículo 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) *Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.*
- b) *Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.*
- c) *Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.*
- d) *Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.*

Artículo 68. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. *No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.*
2. *En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.*

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

En el Texto Refundido aprobado de las Normas Subsidiarias Municipales de Vejer (NN.SS.) se recoge en el Título VII.- Régimen de Suelo Urbano, el Capítulo 5.- Ordenanza de Vivienda Plurifamiliar, que se desarrollada en el apartado 2.4. Condiciones particulares de la Edificación y los Usos. Ordenanza de aplicación de las NN.SS. de la Memoria Justificativa de este ED2.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETIVOS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Las soluciones adoptadas en este ED2 mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento superior que las vincula. Como resumen, este documento tiene los siguientes objetivos directos:

1 - Este Estudio de Detalle establece una reordenación de volúmenes como consecuencia de una propuesta de parcelación en las manzanas L y N de la UE-2 del SUO 1 Buenavista 1, no prevista en el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector aprobado definitivamente. Es decir, este documento establece las condiciones de ordenación urbanísticas que son propias de su objeto, necesarias para la posterior división de las referidas manzanas L y N en cuarenta parcelas edificables independientes y el nuevo viario, siendo preciso para ello la fijación o distribución de la edificabilidad inicial correspondiente a cada manzana entre esas parcelas resultantes, para su materialización en cada una de ellas. Con dicha segregación se pretende la creación de cuarenta parcelas de condiciones similares, para lo que también se hace necesario la apertura de nuevos viales que atraviese ambas manzanas L y N de Norte a Sur. Finalmente, previa aceptación por parte del Ayuntamiento, se planteará una nueva reparcelación de la UE-2, para culminar con la disolución de la propiedad indivisa actualmente existente sobre estas manzanas L y N de la UE-2 del SUO-1.

2 - Para llegar a lo anterior se propone la reordenación de volúmenes arquitectónicos dentro de las propias manzanas L y N sin modificar las alineaciones y rasantes actualmente definidas en el planeamiento superior, pero también incorporando nuevas alineaciones y rasantes con el nuevo viario que dividirá a las manzanas L y N en nueva L1 y nueva L2, N1 y N2 respectivamente, tal y como queda grafiado en los planos que se acompañan, pretendiéndose también:

- CUMPLIMENTAR LAS PRESCRIPCIONES DEL PLAN PARCIAL Y PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VEJER (PGOU POR ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. A LA LOUA), QUE ESTABLECE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE CUANDO SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES FINALIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD:
 - ESTABLECER, REAJUSTAR Y ADAPTAR NUEVAS ALINEACIONES Y RASANTES CONTEMPLANDO LAS YA DEFINIDAS EN EL PLAN PARCIAL Y DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES QUE SE FIJAN EN EL MISMO Y EN EL PGOU

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

(NN.SS.).

- FIJAR LA ORDENACIÓN CONCRETA DE LOS VOLÚMENES ARQUITECTÓNICOS DENTRO DE LA UNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE EN DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.
- COMPLETAR LA RED DE COMUNICACIONES DEFINIDAS EN EL PLAN QUE SE COMPLETA A SU VEZ CON LAS VÍAS INTERIORES DE ACCESO A LOS EDIFICIOS.

Por tanto, y en base a todo lo anterior, se establece una reordenación de volúmenes arquitectónicos en cada parcela resultante, se asumen además los viarios definitivos contenidos en el proyecto de urbanización aprobado los dos nuevos viarios que se abren en el presente, denominados vial L y vial N, y se vinculan a ellos a través de las rasantes existentes en el viario circundante mencionado. Por último, también se respetan las alineaciones y rasantes aprobadas en el proyecto de urbanización mencionado para su desarrollo, y se adaptan las nuevas rasantes de los viarios creadas en el presente para que los anteriores no varíen.

En base a todo lo anterior, se consiguen cubrir varias necesidades que completan y ponen los medios necesarios para que el nuevo Proyecto de Reparcelación pueda salir adelante:

- Las manzanas L y N se dividen en cuatro manzanas denominadas nueva L1 y nueva L2 por un lado, y N1 y N2 por otro lado. Estas manzanas y los viarios secundarios establecidos posibilitarán la subdivisión de las mismas en 40 parcelas similares en superficie y condiciones urbanísticas que cumplen las condiciones fijadas en el Plan Parcial del Sector.
- Una vez definidos estos nuevos viarios que atravesarán de Norte a Sur las manzanas L y N, yendo desde la Avda. Buenavista hasta el vial número 3 (futura prolongación de la calle Francisco Salgueiro que parte desde la Plaza de la Constitución), y definidas las 40 parcelas con la reordenación de volúmenes edificatorios en cada una de ellas, de forma que no se modifique la edificabilidad de las manzanas iniciales L y N, se ponen los medios necesarios para que la nueva reparcelación tenga cabida.
- Se establecerán las nuevas alineaciones y rasantes de los nuevos viarios (vial L y vial N) para otorgar la viabilidad necesaria a todo lo anterior sin modificar las alineaciones y rasantes aprobadas con el proyecto de urbanización.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Con dichas actuaciones jurídicas, es decir, con la aprobación de este ED2 y del nuevo Proyecto de Reparcelación, también se pretenden alcanzar otros objetivos indirectos:

- Esta nueva reparcelación, unida a la adjudicación de parcelas en base al Acta Notarial del Sorteo realizado el 15 de diciembre de 2011, facilitará la extinción del condominio en las manzanas L y N atribuyendo a cada propietario de 1/40 parte del proindiviso una parcela independiente con su aprovechamiento urbanístico correspondiente, todo ello en base al esquema de reparcelación aprobado en este sorteo con presencia del señor notario de Vejer de la Frontera, don José Antonio Santos García.
- Contribuirá a la urbanización definitiva de la UE-2 del SUO-1 al facilitar la extinción parcial del Condominio: permite la segregación y registro de una parcela a nombre de cada miembro de la Comunidad de bienes, lo que lo define como la única forma solvente de desarrollo de la urbanización ya que cada propietario dependerá exclusivamente de sí mismo. De esta forma cada propietario pueda actuar autónomamente sin afrontar riesgos por razón de otros copropietarios de la Comunidad que no puedan hacer frente a sus obligaciones.
- A partir de todo lo anterior, el condominio de la CB solo seguiría existiendo en la parcela O1 de la manzana O definida en el ED1 aprobado definitivamente si esta no resultara vendida antes, como es la intención de la CB para ayudar a afrontar los costes de urbanización de la misma UE.
- Posibilitará también, una vez iniciada la obra de urbanización, el desarrollo de edificaciones de interés municipal en las parcelas pertenecientes a la UE-2 que ostenten la titularidad municipal.
- Derivado de lo anterior, facilitará también la incorporación a la trama urbana del conjunto de la Unidad, posibilitando a su vez la comunicación con los suelos ya desarrollados UE-3 del SAU-1 (hoy SOU-1), SAU-2 y SAU-3, y el futuro suelo desarrollado de la UE-1.
- Además, permitirá incrementar la superficie comercial de la Avenida de Buenavista y de la Avenida de Andalucía actualmente demandada, que sin duda servirá para consolidar el tejido urbano y para aumentar la oferta de servicios de esta parte nueva de la ciudad.
- Todo ello además del potencial de desarrollo que sin duda trae consigo todo lo anterior, que requerirá la ocupación de mano de obra, lo que se ha convertido en una necesidad imperiosa en los tiempos que atravesamos relacionados con el empleo.

Tras la aprobación del presente, solo faltaría la aprobación del nuevo Proyecto de Reparcelación para que esta disolución de la CB en las manzanas L y N fuese una realidad. Además del ED2 y de ese nuevo Proyecto de Reparcelación, faltaría la tramitación para su aprobación de la modificación al Proyecto de Urbanización aprobado por el Excmo. Ayuntamiento para recoger todo lo necesario tras la aprobación de los anteriores, requiriéndose también la aprobación definitiva de la modificación. Esta modificación se llevaría a cabo exclusivamente en la parte de la urbanización que resulte necesaria para el correcto funcionamiento de las infraestructuras, teniendo presente todas las necesidades generadas con la aprobación de los instrumentos y pasos anteriores, y sin que ello suponga paralización de la obra de urbanización en la zona no afectada, a pesar de requerirse su aprobación completa.

2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se define una reordenación de los volúmenes dentro de las propias manzanas. Esta reordenación conlleva además la apertura de un nuevo viario que divide las manzanas L y N en cuatro manzanas, con las siguientes operaciones y fincas registrales implicadas:

- Se dividen las manzanas L y N (Finca Registral nº 17.895 + 17.896 + 17.897 de Vejer) en cuatro parcelas denominadas "nueva L1 y nueva L2, N1 y N2" respectivamente.
- Estas manzanas y los viarios secundarios establecidos posibilitarán la subdivisión de las mismas en 40 parcelas similares. De esta forma, en la nueva L1 quedarán 12 parcelas independientes (de la parcela número 04 a la número 13, y las número 17 y 18), en la nueva L2 quedarán 7 parcelas independientes (de la parcela número 01 a la número 03, de la 14 a la 16 y la número 19), en la N1 quedarán 13 parcelas independientes (de la parcela número 27 a la número 39) y por último, en la N2 quedarán 8 parcelas independientes (de la parcela número 20 a la número 26, y la número 40).

Las superficies de parcela que se tomaran para el desarrollo de este apartado son las definidas en el apartado 1.5.- Estructura de la Propiedad de la Memoria Descriptiva de este ED2. En resumen se tomarán las siguientes superficies para las manzanas L y N:

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PARCELA ó MANZANA	SUPERFICIE ED2 MEDICIÓN ACTUAL (m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	Nº VIVIENDAS MÁXIMAS
L1	3.996,91	8.757,80	67
L2	491,00	1.602,20	13
TOTAL L	4.487,91	10.360,00	80
TOTAL N	4.874,19	11.618,00	90

Tenemos los siguientes parámetros actuales y futuros tras la reordenación:

CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES:

MANZANA L DE LA UE-2 DEL PLAN PARCIAL SUO-1 BUENAVISTA 1

- Superficie de la parcela/manzana L: 4.487,91 m², suma de L1 y L2.
 - Parcela L1: 3.996,91 m².
 - Parcela L2: 491,00 m².
- Edificabilidad máxima manzana L: 10.360,00 m² (nueva L1 + nueva L2).
- Número Máximo de Viviendas manzana L: 80 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB + 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

MANZANA N DE LA UE-2 DEL PLAN PARCIAL SUO-1 BUENAVISTA 1

- Superficie de la parcela/manzana N: 4.874,19 m².
- Edificabilidad máxima manzana N: 11.618,00 m² (N1 + N2).
- Número Máximo de Viviendas manzana N: 90 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB + 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.

- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

CONDICIONES URBANÍSTICAS TRAS LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN NUEVAS MANZANAS:

- Suelo neto edificable en parcelas definitivas:
 - Nueva parcela L1: 2.475,27 m².
 - Nueva parcela L2: 1.594,17 m².
 - Parcela N1: 2.651,26 m².
 - Parcela N2: 1.634,42 m².
- Edificabilidad máxima por parcela/manzana:
 - Nueva parcela L1: 6.301,55 m².
 - Nueva parcela L2: 4.058,45 m².
 - Parcela N1: 7.187,27 m².
 - Parcela N2: 4.430,73 m².
- Coeficiente de Edificabilidad por parcela:
 - Nueva parcela L1: 2,545805 m²_{techo}/m²_{suelo}.
 - Nueva parcela L2: 2,545805 m²_{techo}/m²_{suelo}.
 - Parcela N1: 2,710888 m²_{techo}/m²_{suelo}.
 - Parcela N2: 2,710888 m²_{techo}/m²_{suelo}.
- Número Máximo de Viviendas por parcela:
 - Nueva parcela L1: 50.
 - Nueva parcela L2: 30.
 - Parcela N1: 58.
 - Parcela N2: 32.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.
- Suelo destinado a nuevo viario secundario de circulación compartida denominados vial L y vial N:
 - Vial L: 418,47 m².
 - Vial N: 588,51 m².
- Equipamientos y zonas verdes según Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Viario según queda definido en los anteriores y en el presente ED2 con la incorporación a la trama de dos nuevos viarios de circulación compartida.
- Se podrá ocupar bajo rasante la planta mediante sótano sin que ello compute en la edificabilidad total.
- Se reservará dentro de cada parcela una plaza de garaje por vivienda como mínimo.

CONDICIONES URBANÍSTICAS TRAS LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN NUEVAS PARCELAS INTERIORES A LAS MANZANAS ANTERIORES:

MANZANAS NUEVA L1 Y NUEVA L2

- Suelo neto edificable en parcelas definitivas:
 - Parcelas de la número 01 a la número 16: 205,00 m².
 - Parcelas número 17 y 18: 212,64 m².
 - Parcela número 19: 364,16 m².
- Edificabilidad máxima por parcela:
 - Parcelas de la número 01 a la número 16: 521,89 m².
 - Parcelas número 17 y 18: 541,34 m².
 - Parcela número 19: 927,08 m².
- Coeficiente de Edificabilidad por parcela: 2,545805 m²techo/m²suelo.
- Número Máximo de Viviendas por parcela:
 - Parcelas de la número 01 a la número 16: 4 viviendas.
 - Parcelas número 17 y 18: 5 viviendas.
 - Parcela número 19: 6 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.

- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

MANZANAS N1 Y N2

- Suelo neto edificable en parcelas definitivas:
 - Parcelas de la número 20 a la número 38: 203,00 m².
 - Parcela número 39: 215,26 m².
 - Parcela número 40: 213,42 m².
- Edificabilidad máxima por parcela:
 - Parcelas de la número 20 a la número 38: 550,31 m².
 - Parcela número 39: 583,55 m².
 - Parcela número 40: 578,56 m².
- Coeficiente de Edificabilidad por parcela: 2,710888 m²_{techo}/m²_{suelo}.
- Número Máximo de Viviendas por parcela:
 - Parcelas de la número 20 a la número 27: 4 viviendas.
 - Parcelas de la número 28 a la número 31: 5 viviendas.
 - Parcela número 32: 4 viviendas.
 - Parcela número 33: 5 viviendas.
 - Parcelas de la número 34 a la número 38: 4 viviendas.
 - Parcela número 39: 5 viviendas.
 - Parcela número 40: 4 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELAS RESULTANTES EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En el siguiente cuadro se recogen las condiciones urbanísticas de las manzanas resultantes tras la aprobación del presente ED2:

PARCELA/ MANZANA	SUPER- FICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² TECHO/m ² SUELO)	Nº VIVIENDAS MÁXIMAS	OCUPACIÓN MÁXIMA		
					PL. BAJA	PL. 1ª y 2ª	PL. ÁTI- CO
NUEVA L1	2.475,27	6.301,55	2,545805	50	100% C 80% RES	80%	40 %
NUEVA L2	1.594,17	4.058,45	2,545805	30			
N1	2.651,26	7.187,27	2,710888	58			
N2	1.634,42	4.430,73	2,710888	32			
TOTAL EDIFICABLE MANZANA L	4.069,44	10.360,00	-	80	100% C 80% RES	80%	40 %
TOTAL MANZANA N	4.285,68	11.618,00	-	90			
VIAL L	418,47	-	-	-			
VIAL N	588,51	-	-	-			

* TODAS LAS PARCELAS TIENEN COMO USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL, SIENDO COMPATIBLES TODOS LOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN PARCIAL.

* TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA IGUAL AL 100% SI ESTÁ DESTINADO A USO COMERCIAL (C) Y DE UN 80% SI ES PARA USO RESIDENCIAL (RES). EN PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA LA OCUPACIÓN MÁXIMA SERÁ DEL 80% Y EN EL ÁTICO DE UN 40%.

* TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE IGUAL A PLANTA BAJA + 2 + ÁTICO RETRANQUEADO.

* EL NUEVO VIARIO QUE OCUPA PARTE DE LA ACTUAL MANZANA L TENDRÁ UNA SUPERFICIE IGUAL A 418,47 m².

* EL NUEVO VIARIO QUE OCUPA PARTE DE LA ACTUAL MANZANA N TENDRÁ UNA SUPERFICIE IGUAL A 588,51 m².

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Señalar que las parcelas/manzanas resultantes absorberán la edificabilidad máxima de las parcelas/manzanas iniciales. Esto quiere decir que el coeficiente de edificabilidad máximo que obtendrá cada parcela final será mayor que el inicialmente establecido para la manzana. Ello viene de que a la superficie que ocupan los nuevos viarios propuestos no se le atribuye edificabilidad, repartiéndose la inicialmente existente en cada manzana en las parcelas resultantes dentro de cada una. En conjunto tendremos la misma edificabilidad máxima total en cada manzana suma de las atribuidas a las dos parcelas resultantes en cada una.

En el siguiente cuadro se recoge las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes en cada manzana tras la aprobación del presente ED2:

PARCELA/ MANZANA	PARCELAS	SUPER- FICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² TECHO/m ² SUELO)	Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	Nº DE PARCELAS IGUALES
Nueva L1	De P04 a P13	205,00	521,89	2,545805	4	10
Nueva L1	P17 y P18	212,64	541,34	2,545805	5	2
Nueva L2	De P01 a P03 y de P14 a P16	205,00	521,89	2,545805	4	6
Nueva L2	P19	364,16	927,08	2,545805	6	1
N1	P27, P32 , y de P34 a P38	203,00	550,31	2,710888	4	7
N1	De P28 a P31 y P33	203,00	550,31	2,710888	5	5
N1	P39	215,26	583,55	2,710888	5	1
N2	De P20 a P26	203,00	550,31	2,710888	4	7
N2	P40	213,42	578,56	2,710888	4	1
* TODAS LAS PARCELAS TIENEN COMO USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL, SIENDO COMPATIBLES TODOS LOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN PARCIAL.						
* TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA IGUAL AL 100% SI ESTÁ DESTINADO A USO COMERCIAL (C) Y DE UN 80% SI ES PARA USO RESIDENCIAL (RES). EN PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA LA OCUPACIÓN MÁXIMA SERÁ DEL 80% Y EN EL ÁTICO DE UN 40%.						
* TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE IGUAL A PLANTA BAJA + 2 + ÁTICO RETRANQUEADO.						
* EL NUEVO VIARIO QUE OCUPA PARTE DE LA ACTUAL MANZANA L TENDRÁ UNA SUPERFICIE IGUAL A 418,47 m ² . SERÁ CEDIDO AL EXCMO. AYUNTAMIENTO URBANIZADO.						
* EL NUEVO VIARIO QUE OCUPA PARTE DE LA ACTUAL MANZANA N TENDRÁ UNA SUPERFICIE IGUAL A 588,51 m ² . SERÁ CEDIDO AL EXCMO. AYUNTAMIENTO URBANIZADO.						

2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS. ORDENANZA DE APLICACIÓN DE LAS NN.SS. Y MODIFICACIÓN PUNTUAL

En el Texto Refundido aprobado de las Normas Subsidiarias Municipales de Vejer (NN.SS.) se recoge en el Título VII.- Régimen de Suelo Urbano, el Capítulo 5.- Ordenanza de Vivienda Plurifamiliar, que se transcribe a continuación introduciendo la Modificación Puntual del Art. 7.5.6.- Posición de la edificación aprobada en pleno de 19 de Noviembre de 2001:

"CAPÍTULO 5.- ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Art. 7.5.1.- Definición y ámbito

- 1.- *Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas de edificación con tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, que tienen su origen en promociones unitarias públicas o privadas.*
- 2.- *El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".*

Art. 7.5.2.- Condiciones de parcela

- 1.- *Agrupación y segregación de parcelas.*
Se permite la agrupación y segregación de parcelas en todos los casos, siempre y cuando den lugar a parcelas edificables.
- 2.- *Parcela mínima edificable*
Se establece en 150 m², con un frente mínimo de 10 m.
- 3.- *Serán edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.*

IMPORTANTE:

La parcelación que se recoge en los planos 06 y 07 tiene carácter vinculante a la aprobación del presente ED2, ahora bien, es importante señalar que, una vez aprobado el presente, se permitirán las agrupaciones y, posteriormente, segregaciones de parcelas, si bien, las parcelas agrupadas en ningún caso podrán ser posteriormente divididas en un número superior de parcelas a las inicialmente agrupadas. Esta determinación se reflejará en las licencias urbanísticas que autoricen los actos referidos, así como en los pertinentes documentos por los que se eleven a público las operaciones realizadas, y debiendo dejarse constancia de ello en la inscripción registral de las nuevas parcelas o fincas generadas.

Art. 7.5.3.- Edificabilidad

- 1.- La edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y altura máxima.

Art. 7.5.4.- Ocupación

- 1.- La ocupación máxima permitida será del 80%
- 2.- Se podrá ocupar el 100% de la planta baja si ésta se destina a uso comercial.

Art. 7.5.5.- Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación será de dos (2) o tres (3) plantas, y seis y medio metros (6,50 m) y nueve y medio metros (9,50 m) respectivamente, según se especifique en el plano de Clasificación y Calificación del suelo.
- 2.- Por encima de la altura máxima se permiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.

Art. 7.5.6.- Posición de la edificación (modificación puntual aprobada en plano de fecha 19 de Noviembre de 2001)

- 1.- La edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el planos de clasificación y calificación.
- 2.- No obstante, se podrá establecer un retranqueo de la edificación respecto a dichas alineaciones mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. Este deberá realizarse sobre manzanas completas y, en ningún caso, se dejarán medianeras vistas ni se aumentará la altura de la edificación.

Art. 7.5.7.- Patios

- 1.- Los patios cumplirán las condiciones establecidas con carácter general para los patios de vivienda en el capítulo 1 del Título IV de estas Normas.

Art. 7.5.8.- Condiciones de las obras permitidas

- 1.- Se permiten todo tipo de obras de edificación definidas en estas Normas.

Art. 7.5.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas.

- 1.- Se estará a lo establecido en las "Condiciones Generales de Estética" en el Capítulo 1 del Título IV.
- 2.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el 30 y el 40 por ciento, con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Art. 7.5.10.- Condiciones particulares de uso.*

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- *Dotaciones*
- *Oficinas*
- *Comercial*
- *Hotelero*
- *Talleres artesanales*
- *Almacenes*
- *Servicios del automóvil en planta baja y garajes en planta baja y sótano*

3.- *Son usos prohibidos todos los demás.*

* En el Plan Parcial del SAU-1 (hoy SUO-1) "Buenavista 1" se concretan los usos compatibles con el residencial propuesto.

En todo lo no recogido expresamente en esta Ordenanza le será de aplicación las NN.SS. en Vejer de la Frontera o en su defecto, el PGOU por adaptación de las anteriores a la LOUA o Plan Parcial del SAU-1 "Buenavista 1".

2.5.- PROCEDENCIA DE LA PROPUESTA

Se estima que la solución adoptada en la ordenación propuesta en este ED2 es absolutamente procedente en base a las siguientes consideraciones:

1.- La propuesta es congruente y respeta las determinaciones y objetivos del planeamiento que lo regula.

2.- Se definen los volúmenes necesarios y no se mejoran ni amplían las condiciones urbanísticas y edificatorias con respecto a la parcela inicial.

3.- No adapta ni reajusta el señalamiento de alineaciones y rasantes aprobados anteriormente, sino que se introducen nuevas alineaciones y rasantes exclusivamente para la introducción del nuevo viario secundario (propuesto de circulación compartida) que atraviesa las manzanas L y N originales de Norte a Sur o viceversa. Este nuevo viario se adapta completamente al señalamiento de alineaciones y rasantes existente con anterioridad, y por tanto, no se modifican los viales existentes ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación del señalamiento de alineaciones debidos al nuevo viario originará un aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La reordenación de volúmenes no supone un aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y volúmenes edificables previstos en el Plan Parcial. Así mismo, tampoco incrementa la densidad establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante. La edificabilidad otorgada tras la ordenación permite el desarrollo de la máxima superficie construida en relación a la superficie de la parcela, pero estando el

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

total por debajo de la permitida por la intensidad designada a cada manzana en el Plan Parcial del Sector.

5.- Se mantienen las condiciones de altura máxima permitidas y la ocupación máxima por planta según su uso.

6.- Los usos permitidos y compatibles son los mismos que en la parcela inicial.

7.- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Todo ello, además de los objetivos establecidos en el apartado 2.1.

2.6.- CONCLUSIONES FINALES Y TRÁMITES FUTUROS

Si se consideran oportunas las condiciones y soluciones propuestas en el presente ED2, y por tanto se aprobaran, se conseguiría en última instancia y tras la aprobación del Nuevo Proyecto de Reparcelación, que las manzanas L y N completas figuren bajo la misma titularidad de la Urbanización "La Segur" CB. Con ello, como ya se ha mencionado, se alcanzarán los siguientes objetivos:

- Se posibilitará la segregación de ambas manzanas L y N en 40 fincas registrales que permitirán la extinción completa del Condominio de la Comunidad de Bienes referida en esas manzanas.
- Con ello se facilitará la gestión y urbanización del suelo de la UE-2 de forma que cada propietario pueda actuar autónomamente sin afrontar riesgos por razón de otros copropietarios de la Comunidad que no puedan hacer frente a sus obligaciones.
- Para conseguir lo anterior se tiene que aprobar definitivamente además del presente, el Nuevo Proyecto de Reparcelación para la UE-2 del SUO-1 "Buenavista 1", lo que permitirá la inscripción de todas y cada una de las fincas resultantes del anterior que permitan la disolución total o parcial del proindiviso.
- Con la urbanización definitiva de la Unidad se incorporará a la trama urbana esta parte tan importante del Núcleo Urbano, facilitando la comunicación rodada con suelos ya desarrollados o urbanizados. Del mismo modo, con el inicio de la obra de urbanización, las parcelas municipales, cedidas al Excmo. Ayuntamiento por el planeamiento, estarán en plena disposición para el comienzo de las obras de edificios públicos de interés municipal que se planifiquen.
- También genera, al permitir la urbanización y el desarrollo de edificaciones

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

futuras, la posibilidad de crecimiento y desarrollo pleno de la UE-2, permitiendo la generación de empleo directo durante la etapa de construcción y riqueza en el resto futuro durante su explotación.

3.- DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA PRESENTE MEMORIA

- ANEJO I: CERTIFICACIONES REGISTRALES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE DE LAS FINCAS REGISTRALES AFECTADAS POR ESTE ED2:

- PARCELA L1: FINCA REGISTRAL Nº 17.895
- PARCELA L2: FINCA REGISTRAL Nº 17.896
- PARCELA N: FINCA REGISTRAL Nº 17.897

- ANEJO II: RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE ED2 DE LAS "MANZANAS L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 DE VEJER DE LA FRONTERA.

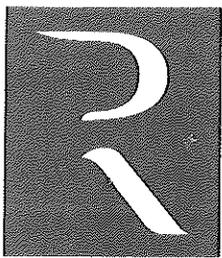
Y para que surta los efectos oportunos, se firma el presente documento en Vejer de la Frontera, a 10 de Abril de 2.014.

El Arquitecto,

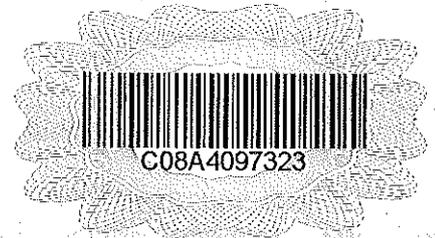
Alejandro Manzorro Moreno
Colegiado nº 566 del COACA

ANEJO I: CERTIFICACIONES REGISTRALES DE DOMINIO Y CARGAS EMITIDAS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE DE LAS FINCAS REGISTRALES AFECTADAS POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE ED2

- PARCELA L1: FINCA REGISTRAL Nº 17.895
- PARCELA L2: FINCA REGISTRAL Nº 17.896
- PARCELA N: FINCA REGISTRAL Nº 17.897



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE
Av. Juan Carlos I, nº 6 CP.- 11160 Barbate, Cádiz
Tfno.- 956434032 Fax.- 956454512



IGNACIO RODRÍGUEZ MORAZO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE BARBATE Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE CADIZ.

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia que se presentó en este Registro a las nueve horas cinco minutos del día once de Abril del año dos mil catorce, bajo el número 939 del Diario 22, por la Notaria de Vejer de la Frontera interesando de este Registro certificado de dominio y cargas de la finca 17895 de Vejer de la Frontera y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca de Vejer nº: 17895, inscrita en el Tomo: 1912 Libro: 410 Folio: 177 Inscripción: 7, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA: PARCELA L.1 perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2, de Vejer de la Frontera, de tres mil novecientos nueve metros cuadrados. Linda: al Norte, con la Avenida de Buenavista y en línea recta de veintidós con cincuenta y cuatro metros con Parcela L.2; al Sur, con calle de nueva creación denominada vial número 11; al Este, con Unidad de Ejecución número tres y en línea recta de veintidós con cincuenta metros con Parcela L.2; y al Oeste, con calle de nueva creación denominada vial número dos en línea recta de veintidós y cincuenta metros con Parcela L.2. Tiene una edificabilidad de ocho mil setecientos cincuenta y siete metros y ochenta decímetros cuadrados y es de uso Residencial.-

SEGUNDO.- Que la descrita finca se encuentra **INSCRITA** en la siguiente forma y proporción:

A favor de Doña **MARIA DEL CARMEN MERCADER PACHECO** con N.I.F. 75816061B, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor de don **JESUS MUÑOZ DE ARENILLAS TIRADO** con N.I.F. 31849984K, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor de los cónyuges, don **CARLOS LUCENA BUTRON** con N.I.F. 31399104X y doña **MERCEDES GUERRERO BELLO** con N.I.F. 31401540P, DOS OCHENTA AVAS PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación


C.S.V. : 211024129FB68283

administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, doña **MARIA ROSARIO GOMAR NUÑEZ** con N.I.F. 75743291J y don **LUIS MIGUEL MUÑOZ TAMAYO** con N.I.F. 75873575W, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio de esta finca por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **JOSE ANTONIO TORRES OSSORIO** con N.I.F. 75737387C y doña **ANA DE LOS ANGELES TELLO ASTORGA** con N.I.F. 75804824K, TRES CUARENTA AVA PARTES INDIVISAS, en pleno dominio de esta finca, por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedido en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **ELOY CASTRO MORILLO** con N.I.F. 52291077W y doña **LOURDES CABEZA FLORES** con N.I.F. 52293401A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio de esta finca, por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **ANTONIO FERNANDO MORILLO ANDUJAR** con N.I.F. 75806271L y doña **CATALINA SANCHEZ NAVARRO** con N.I.F. 44027863K, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA del pleno dominio de esta finca por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

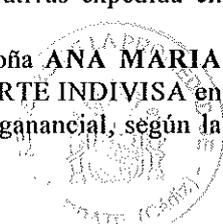
A favor doña **ROSARIO MANZORRO MORENO** con N.I.F. 31182664T, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA, en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

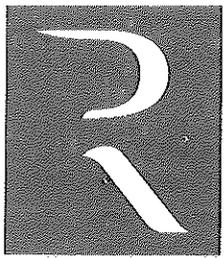
A favor de los cónyuges, don **ENRIQUE VARO MELERO** con N.I.F. 52291069V y doña **MARIA JOSE MORALES MUÑOZ** con N.I.F. 31254174A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de doña **MARIA FRANCISCA PASTRANA DOMINGUEZ** con N.I.F. 31266858Z, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio, por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

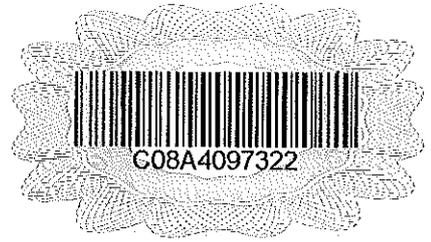
A favor de los cónyuges, don **ANTONIO CASTRO QUIÑONES** con N.I.F. 52290925B y doña **MARIA OLIVA GIL MONTES** con N.I.F. 32860605E, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativas expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **JACINTO GIL MUÑOZ** con N.I.F. 5897153E y doña **ANA MARIA SARMIENTO CARRETERO** con N.I.F. 75804622A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la





CERTIFICACIÓN



inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de don **JOSE FRANCISCO GIL NUÑEZ** con N.I.F. 75765522A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de certificado administrativo expedido en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, doña **SEBASTIANA PONCE GARCIA** con N.I.F. 75803783S y don **MANUEL FRANCISCO BORJA ROMERO MORILLO** con N.I.F. 31188877A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **RAFAEL FERNANDEZ BERNAL** con N.I.F. 31198891N y doña **ROSA MARIA FOMBELLA ALVARADO** con N.I.F. 31206457B, DOS CUARENTA AVA PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, doña **ENCARNACION LOPEZ ARAGON** con N.I.F. 75803988J y don **JOSE MORENO CORRALES** con N.I.F. 75802472S, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **JOSE GARCIA PEREZ** con N.I.F. 75805669S y doña **JOSEFA SANCHEZ MORAGA** con N.I.F. 31219100G, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de **LORENZO MANUEL PASTRANA DOMINGUEZ** con N.I.F. 44044244A, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de Don **PEDRO LUIS PARDO BLANCO** con N.I.F. 14892056Q, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedido en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil



C.S.V. : 211024129FB68283

cinco. .-

A favor de doña **RAQUEL PONCE GARCIA** con N.I.F. 75806235Y, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de la certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor de los cónyuges, don **FRANCISCO MELERO PACHECO** con N.I.F. 75804922G y doña **TOMASA RUIZ MUÑOZ** con N.I.F. 52290724V, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de don **JUAN JOSE RODRIGUEZ GUERRERO** con N.I.F. 31396003Z, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **RAFAEL BERNAL CASTRO** con N.I.F. 31405001L y doña **GERTRUDIS RODRIGUEZ MORENO** con N.I.F. 31831971V, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, doña **JUANA MANZORRO GUZMAN** con N.I.F. 75805466L y don **ANTONIO MANZORRO LOPEZ** con N.I.F. 75803151G, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

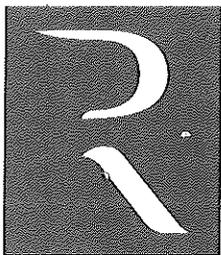
A favor de los cónyuges, don **JUAN MANZORRO LOPEZ** con N.I.F. 75803098C y doña **MARIA VIRTUDES MORENO MARCHANTE** con N.I.F. 75803735J, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de don **MARIO RUIZ MUÑOZ** con N.I.F. 44038031T, DOS OCHENTA AVAS PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A los cónyuges, doña **MARIA CASTRO QUIÑONES** con N.I.F. 75806033B y don **JUAN JOSE MARTINEZ DOMINGUEZ** con N.I.F. 75805244G, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **FRANCISCO LOPEZ MUÑOZ** con N.I.F. 75805504B y doña **ROSA TIRADO SANCHEZ** con N.I.F. 32860893B, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término





CERTIFICACIÓN



C08A4097321

municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de los cónyuges, doña **MARIA OLIVA MARCHANTE CONESA** con N.I.F. 31257952D y don **JOSE ANTONIO ROMERO SAINZ** con N.I.F. 31246050K, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa, expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **JOSE SUAREZ VALDES** con N.I.F. 75805896N y doña **MANUELA FABIOLA RODRIGUEZ GUERRERO** con N.I.F. 75805399K, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **SALVADOR VIRUES GUERRERO** con N.I.F. 31138121P y doña **TERESA GAVIRA GARCIA** con N.I.F. 75801668Q, DOS CUARENTA AVA PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **RAMON PEREZ FAUS** con N.I.F. 26461156R y doña **ISABEL RODRIGUEZ RAMOS** con N.I.F. 26461799T, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de don **FRANCISCO GARCIA SALAZAR MUÑOZ** con N.I.F. 75735230W, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de don **SALVADOR VIRUES GUERRERO** con N.I.F. 31138121P, casado con **Teresa Gavira Garcia** con N.I.F. 75801668Q, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 2ª de fecha uno de Septiembre del año dos mil diez, al folio 175, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el veintidos de Julio del año dos mil diez, protocolo número 762.-

A favor de don **FRANCISCO JOSE VIRUES GAVIRA** con N.I.F. 44039889H, casado con **Antonia Alba Trujillo**, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA del pleno dominio por título de compraventa, para su sociedad de gananciales, según la inscripción 3ª de fecha cuatro de Noviembre del año dos mil diez, al folio 175, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el catorce de Octubre del año dos mil diez, protocolo número 972.-



C.S.V. : 211024129FB68283

A favor de don **JOSE ANTONIO VIRUES GAVIRA** con N.I.F. 31246167T, casado con **Isabel Maria Mera Marchante**, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 3ª de fecha cuatro de Noviembre del año dos mil diez, al folio 175, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el catorce de Octubre del año dos mil diez, protocolo número 972.-

A favor de don **FRANCISCO LOPEZ MUÑOZ** con N.I.F. 75805504B, casado con **Rosa Tirado Sanchez** con N.I.F. 32860893B, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 4ª de fecha diecisiete de Noviembre del año dos mil diez, al folio 176, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el catorce de Octubre del año dos mil diez, bajo el número 973.-

A favor de don **JUAN JOSE RODRIGUEZ GUERRERO**, con N.I.F. 31396003Z, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa con el carácter privativo, según la inscripción 5ª de fecha veintiocho de Marzo de dos mil once, al folio 176, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el diez de Septiembre de dos mil nueve, bajo el número 962 de su protocolo, rectificadora por otra otorgada ante el mismo Notario de Vejer de la Frontera, el día veintiséis de Agosto de dos mil diez.

A favor de don **SALVADOR VIRUES GUERRERO** con N.I.F. 31138121P, casado con **Teresa Gavira Garcia** con N.I.F. 75801668Q, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 6ª de fecha veinticinco de Julio del año dos mil once, al folio 176, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el uno de Julio del año dos mil once, protocolo número 563.-

A favor de don **JACINTO GIL MUÑOZ** con N.I.F. 5897153E, casado con **Ana Maria Sarmiento Carretero** con N.I.F. 75804622A, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 7ª de fecha veinticinco de Julio del año dos mil once, al folio 177, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el veintitres de Junio del año dos mil once, protocolo número 521.-

Y a favor de don **JOSE ANTONIO TORRES OSSORIO** con N.I.F. 75737387C, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA, en pleno dominio, por título de compraventa con el carácter privativo, según la inscripción 8ª de fecha once de Abril de dos mil catorce, al folio 177, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una escritura otorgada en Vejer de la Frontera, ante su Notario Don José Antonio Santos García, el día veintisiete de Febrero de dos mil ocho, protocolo 229 complementada por una escritura de ratificación otorgada ante el mismo Notario de fecha diecinueve de junio de dos mil nueve, protocolo 663.

TERCERO.- Que la finca se halla **GRAVADA:**
Por razón de su procedencia:

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 8092 DE VEJER

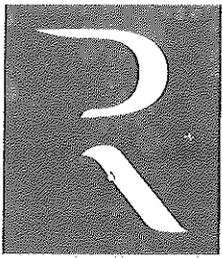
Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23-10-2009, al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y/o Actos Jurídicos Documentados, en la que se alegó EXENCION al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 19ª.

PROPIAS de la FINCA de la que se certifica:

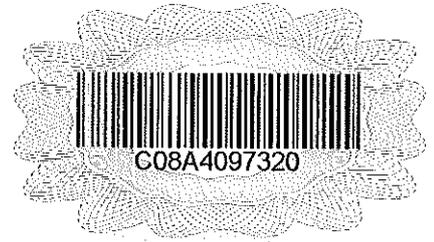
- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 8092 DE VEJER

Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23-10-2009, 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 EXENCION al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 19ª.





CERTIFICACIÓN



- OTRAS NO CONTEMPLADAS

Le corresponde en el saldo de la cuenta provisional la cantidad de 344.636,43 Euros correspondiente al 36,20 % de cuota de gastos.

- OTRAS NO CONTEMPLADAS

Gravada, según consta en la inscripción 1ª de fecha veintitrés de octubre de dos mil nueve, con una servidumbre de luces, vistas y vuelo, siendo el predio dominante la Parcela L.2, finca registral número 17.896, y predio sirviente la parcela de este número, siendo el objeto de la servidumbre permitir la construcción de la Parcela L.2 con luces, vistas y vuelos conforme a lo regulado en ordenanzas municipales sobre las zonas ajardinadas y de paso de la Parcela L.1 por linderos Sur y Oeste de la Parcela L.2.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23-10-2009, 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 EXENCION al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 1ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de 2 fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 01-09-2010, 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 2.800,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 2ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 04-11-2010, 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 2.800,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 3ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 17-11-2010, 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 3.150,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 4ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de participaciones indivisas de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 28-03-2011, 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 3.850,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 5ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 25-07-2011, 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 2.100,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 6ª.



C.S.V. : 211024129FB68283

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 25-07-2011, 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 2.100,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 7ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 14-04-2014, 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 3.834,86 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 8ª.

Y extendiendo la presente a las 12:20 horas del día 11 de Abril de 2014.

OBSERVACIONES: En el caso de que la finca fuese de naturaleza rustica 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. Si conforme al artículo 79 del R.D. 1093/97 fuera preciso, con carácter previo a la inscripción, se requerirá informe al Ayuntamiento sobre la situación de esta finca.

ADVERTENCIAS.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud de datos personales expresados en el presente documento ha sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libro, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por IGNACIO RODRIGUEZ MORAZO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BARBATE a día once de Abril del año dos mil catorce.



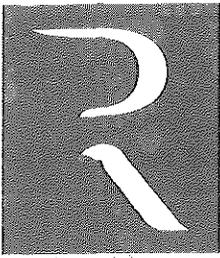
(*) C.S.V. : 211024129FB68283

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

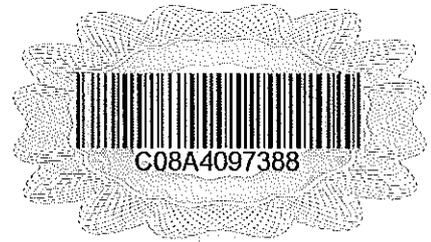
(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 211024129FB68283



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE
Av. Juan Carlos I, nº 6 CP.- 11160 Barbate, Cádiz
Tfno.- 956434032 Fax.- 956454512

IGNACIO RODRÍGUEZ MORAZO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE BARBATE Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE CADIZ.

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia que se presentó en este Registro el día dos de Abril del año dos mil catorce, bajo el número 899 del Diario 22, por Don Alejandro Manzorro Moreno, con N.I.F. 44042696L, Arquitecto colegiado número 566 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, de interesando de este Registro certificado de dominio y cargas de la finca 17896 de Vejer de la Frontera y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca de Vejer nº: 17896, inscrita en el Tomo: 1912 Libro: 410 Folio: 179 Inscripción: 1, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA: PARCELA L.2 perteneciente al Plan Parcial SAU-1, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2, de Vejer de la Frontera, de cuatrocientos noventa y un metros cuadrados. Linda: al Norte, con la Avenida de Buenavista; al Sur, en línea recta de veintidós con cincuenta y cuatro metros con Parcela L.1; al Este, en línea recta de veintidós con cincuenta metros con Parcela L.1; y al Oeste, en línea recta de veintidós con cincuenta metros con Parcela L.1.. Tiene una edificabilidad de mil seiscientos dos metros y veinte decímetros cuadrados y es de uso Residencial.

Esta finca es predio dominante de una servidumbre de luces, vistas y vuelo, siendo el predio sirviente la Parcela L.1, finca registral número 17.895, siendo el objeto de la servidumbre permitir la construcción de la Parcela L.2 con luces, vistas y vuelos conforme a lo regulado en ordenanzas municipales sobre las zonas ajardinadas y de paso de la Parcela L.1 por los linderos Sur y Oeste de la Parcela L.2.-

SEGUNDO.- Que la descrita finca se encuentra **INSCRITA** a favor del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA**, en pleno dominio por título de cesión obligatoria por compensación urbanística según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 179, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

TERCERO.- Que la finca se halla **GRAVADA:**

Por razón de su procedencia:

NO hay cargas registradas

PROPIAS de la FINCA de la que se certifica:

AFECCION



C.S.V. : 21102412E5E9F5D8

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23-10-2009, 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 EXENCION al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 1ª.

OBSERVACIONES: En el caso de que la naturaleza de la finca fuese rustica 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. Si conforme al artículo 79 del R.D. 1093/97 fuera preciso, con carácter previo a la inscripción, se requerirá informe al Ayuntamiento sobre la situación de esta finca.

ADVERTENCIAS.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud de datos personales expresados en el presente documento ha sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libro, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por IGNACIO RODRIGUEZ MORAZO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BARBATE a día tres de Abril del año dos mil catorce.



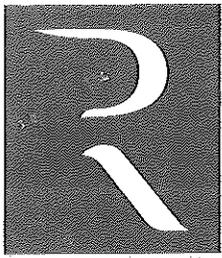
(*) C.S.V. : 21102412E5E9F5D8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

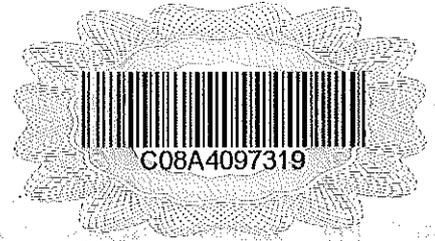
(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 21102412E5E9F5D8



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARBATE
Av. Juan Carlos I, nº 6. CP.- 11160 Barbate, Cádiz
Tfno.- 956434032 Fax.- 956454512

IGNACIO RODRÍGUEZ MORAZO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE BARBATE Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE CADIZ.

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia que se presentó en este Registro a las nueve horas cinco minutos del día once de Abril del año dos mil catorce, bajo el número 939 del Diario 22, por la Notaria de Vejer de la Frontera interesando de este Registro certificado de dominio y cargas de la finca 17897 de Vejer de la Frontera y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca de Vejer nº: 17897, inscrita en el Tomo: 1912 Libro: 410 Folio: 185 Inscripción: 7, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA: MANZANA N perteneciente al Plan Parcial SAU-I, Buenavista 1, Unidad de Ejecución número 2, de Vejer de la Frontera, con una superficie de cuatro mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados. Linda: al Norte, con calle de nueva creación denominada vial número once; al Sur, con calle de nueva creación denominada vial número tres; al Este, con Manzana V4; y al Oeste, con calle de nueva creación denominada vial número dos. Tiene una edificabilidad de once mil seiscientos dieciocho metros cuadrados y es de uso Residencial.-

SEGUNDO.- Que la descrita finca se encuentra **INSCRITA** en la siguiente forma y proporción:

A favor de Doña **MARIA DEL CARMEN MERCADER PACHECO** con N.I.F. 75816061B, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor de don **JESUS MUÑOZ DE ARENILLAS TIRADO** con N.I.F. 31849984K, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco..

A favor de los cónyuges, don **CARLOS LUCENA BUTRON** con N.I.F. 31399104X y doña **MERCEDES GUERRERO BELLO** con N.I.F. 31401540P, DOS OCHENTA AVAS PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.



C.S.V. : 21102412C6BFCE20

A favor de los cónyuges, doña **MARIA ROSARIO GOMAR NUÑEZ** con N.I.F. 75743291J y don **LUIS MIGUEL MUÑOZ TAMAYO** con N.I.F. 75873575W, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio de esta finca por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **JOSE ANTONIO TORRES OSSORIO** con N.I.F. 75737387C y doña **ANA DE LOS ANGELES TELLO ASTORGA** con N.I.F. 75804824K, TRES CUARENTA AVA PARTES INDIVISAS, en pleno dominio de esta finca, por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedido en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **ELOY CASTRO MORILLO** con N.I.F. 52291077W y doña **LOURDES CABEZA FLORES** con N.I.F. 52293401A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio de esta finca, por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **ANTONIO FERNANDO MORILLO ANDUJAR** con N.I.F. 75806271L y doña **CATALINA SANCHEZ NAVARRO** con N.I.F. 44027863K, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA del pleno dominio de esta finca por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento de Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor doña **ROSARIO MANZORRO MORENO** con N.I.F. 31182664T, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA, en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

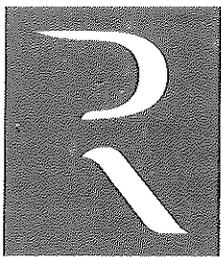
A favor de los cónyuges, don **ENRIQUE VARO MELERO** con N.I.F. 52291069V y doña **MARIA JOSE MORALES MUÑOZ** con N.I.F. 31254174A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de doña **MARIA FRANCISCA PASTRANA DOMINGUEZ** con N.I.F. 31266858Z, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio, por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

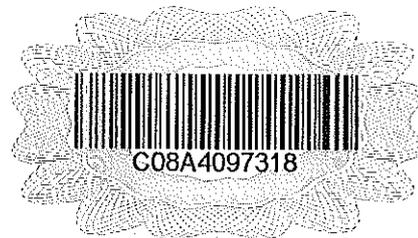
A favor de los cónyuges, don **ANTONIO CASTRO QUIÑONES** con N.I.F. 52290925B y doña **MARIA OLIVA GIL MONTES** con N.I.F. 32860605E, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativas expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **JACINTO GIL MUÑOZ** con N.I.F. 5897153E y doña **ANA MARIA SARMIENTO CARRETERO** con N.I.F. 75804622A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en





CERTIFICACIÓN



Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de don **JOSE FRANCISCO GIL NUÑEZ** con N.I.F. 75765522A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de certificado administrativo expedido en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de los cónyuges, doña **SEBASTIANA PONCE GARCIA** con N.I.F. 75803783S y don **MANUEL FRANCISCO BORJA ROMERO MORILLO** con N.I.F. 31188877A, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de los cónyuges, don **RAFAEL FERNANDEZ BERNAL** con N.I.F. 31198891N y doña **ROSA MARIA FOMBELLA ALVARADO** con N.I.F. 31206457B, DOS CUARENTA AVA PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de los cónyuges, doña **ENCARNACION LOPEZ ARAGON** con N.I.F. 75803988J y don **JOSE MORENO CORRALES** con N.I.F. 75802472S, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de los cónyuges, don **JOSE GARCIA PEREZ** con N.I.F. 75805669S y doña **JOSEFA SANCHEZ MORAGA** con N.I.F. 31219100G, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de **LORENZO MANUEL PASTRANA DOMINGUEZ** con N.I.F. 44044244A, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de Don **PEDRO LUIS PARDO BLANCO** con N.I.F. 14892056Q, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedido en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. -

A favor de doña **RAQUEL PONCE GARCIA** con N.I.F. 75806235Y, UNA OCHENTA AVA PARTE



C.S.V. : 21102412C6EFCE20

INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de la certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor de los cónyuges, don **FRANCISCO MELERO PACHECO** con N.I.F. 75804922G y doña **TOMASA RUIZ MUÑOZ** con N.I.F. 52290724V, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de don **JUAN JOSE RODRIGUEZ GUERRERO** con N.I.F. 31396003Z, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de los cónyuges, don **RAFAEL BERNAL CASTRO** con N.I.F. 31405001L y doña **GERTRUDIS RODRIGUEZ MORENO** con N.I.F. 31831971V, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, doña **JUANA MANZORRO GUZMAN** con N.I.F. 75805466L y don **ANTONIO MANZORRO LOPEZ** con N.I.F. 75803151G, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con el carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

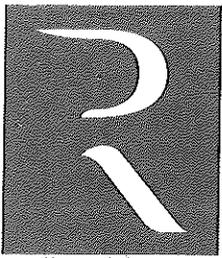
A favor de los cónyuges, don **JUAN MANZORRO LOPEZ** con N.I.F. 75803098C y doña **MARIA VIRTUDES MORENO MARCHANTE** con N.I.F. 75803735J, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.-.

A favor de don **MARIO RUIZ MUÑOZ** con N.I.F. 44038031T, DOS OCHENTA AVAS PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

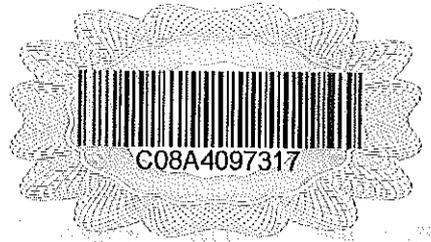
A los cónyuges, doña **MARIA CASTRO QUIÑONES** con N.I.F. 75806033B y don **JUAN JOSE MARTINEZ DOMINGUEZ** con N.I.F. 75805244G, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco.

A favor de los cónyuges, don **FRANCISCO LOPEZ MUÑOZ** con N.I.F. 75805504B y doña **ROSA TIRADO SANCHEZ** con N.I.F. 32860893B, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-





CERTIFICACIÓN



A favor de los cónyuges, doña **MARIA OLIVA MARCHANTE CONESA** con N.I.F. 31257952D y don **JOSE ANTONIO ROMERO SAINZ** con N.I.F. 31246050K, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa, expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **JOSE SUAREZ VALDES** con N.I.F. 75805896N y doña **MANUELA FABIOLA RÓDRIGUEZ GUERRERO** con N.I.F. 75805399K, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **SALVADOR VIRUES GUERRERO** con N.I.F. 31138121P y doña **TERESA GAVIRA GARCIA** con N.I.F. 75801668Q, DOS CUARENTA AVA PARTES INDIVISAS en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .

A favor de los cónyuges, don **RAMON PEREZ FAUS** con N.I.F. 26461156R y doña **ISABEL RODRIGUEZ RAMOS** con N.I.F. 26461799T, UNA CUARENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter ganancial, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de don **FRANCISCO GARCIA SALAZAR MUÑOZ** con N.I.F. 75735230W, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de adjudicación por compensación urbanística, con carácter privativo, según la inscripción 1ª de fecha veintitres de Octubre del año dos mil nueve, al folio 172, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud a una certificación administrativa expedida en Vejer, por el Ayuntamiento De Vejer, el dos de Septiembre del año dos mil cinco. .-

A favor de don **SALVADOR VIRUES GUERRERO** con N.I.F. 31138121P, casado con **Teresa Gavira Garcia** con N.I.F. 75801668Q, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 2ª de fecha uno de Septiembre del año dos mil diez, al folio 175, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el veintidos de Julio del año dos mil diez, protocolo número 762.-

A favor de don **FRANCISCO JOSE VIRUES GAVIRA** con N.I.F. 44039889H, casado con **Antonia Alba Trujillo**, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA del pleno dominio por título de compraventa, para su sociedad de gananciales, según la inscripción 3ª de fecha cuatro de Noviembre del año dos mil diez, al folio 175, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el catorce de Octubre del año dos mil diez, protocolo número 972.-

A favor de don **JOSE ANTONIO VIRUES GAVIRA** con N.I.F. 31246167T, casado con **Isabel María Mera Marchante**, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de



C.S.V. : 21102412C6EFC20

compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 3ª de fecha cuatro de Noviembre del año dos mil diez, al folio 175, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el catorce de Octubre del año dos mil diez, protocolo número 972.-

A favor de don FRANCISCO LOPEZ MUÑOZ con N.I.F. 75805504B, casado con Rosa Tirado Sanchez con N.I.F. 32860893B, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 4ª de fecha diecisiete de Noviembre del año dos mil diez, al folio 176, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el catorce de Octubre del año dos mil diez, bajo el número 973.-

A favor de don JUAN JOSE RODRIGUEZ GUERRERO, con N.I.F. 31396003Z, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa con el carácter privativo, según la inscripción 5ª de fecha veintiocho de Marzo de dos mil once, al folio 176, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el diez de Septiembre de dos mil nueve, bajo el número 962 de su protocolo, rectificadora por otra otorgada ante el mismo Notario de Vejer de la Frontera, el día veintiséis de Agosto de dos mil diez.

A favor de don SALVADOR VIRUES GUERRERO con N.I.F. 31138121P, casado con Teresa Gavira Garcia con N.I.F. 75801668Q, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 6ª de fecha veinticinco de Julio del año dos mil once, al folio 176, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el uno de Julio del año dos mil once, protocolo número 563.-

A favor de don JACINTO GIL MUÑOZ con N.I.F. 5897153E, casado con Ana Maria Sarmiento Carretero con N.I.F. 75804622A, UNA CUARENTAVA PARTE INDIVISA en pleno dominio por título de compraventa para su sociedad de gananciales, según la inscripción 7ª de fecha veinticinco de Julio del año dos mil once, al folio 177, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Vejer De La Frontera, ante Don José Antonio Santos García, el veintitres de Junio del año dos mil once, protocolo número 521.-

Y a favor de don JOSE ANTONIO TORRES OSSORIO con N.I.F. 75737387C, UNA OCHENTA AVA PARTE INDIVISA, en pleno dominio, por título de compraventa con el carácter privativo, según la inscripción 8ª de fecha once de Abril de dos mil catorce, al folio 177, del libro 410 del término municipal de Vejer, tomo 1912 del Archivo, en virtud de una escritura otorgada en Vejer de la Frontera, ante su Notario Don José Antonio Santos García, el día veintisiete de Febrero de dos mil ocho, protocolo 229 complementada por una escritura de ratificación otorgada ante el mismo Notario de fecha diecinueve de junio de dos mil nueve, protocolo 663.

TERCERO.- Que la finca se halla **GRAVADA:**

Por razón de su procedencia:

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 8092 DE VEJER

Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23-10-2009, 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 EXENCION al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 19ª.

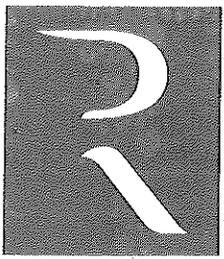
PROPIAS de la FINCA de la que se certifica:

- OTRAS NO CONTEMPLADAS

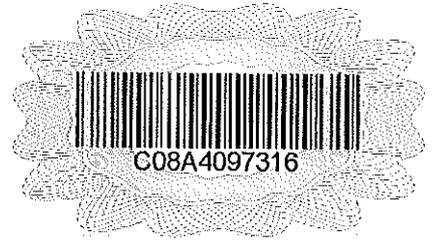
Le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de las cargas urbanísticas la cantidad de cuatrocientos cincuenta y siete mil ciento noventa euros y ochenta y seis céntimos de euro, correspondiente al 48,02 %.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 23-10-2009, 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 EXENCION al referido impuesto, como consta por nota al margen de la inscripción 1ª.





CERTIFICACIÓN



- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de 2 fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 01-09-2010, 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 2.800,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 2ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 04-11-2010, 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 2.800,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 3ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 17-11-2010, 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 3.150,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 4ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de participaciones indivisas de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 28-03-2011, 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 3.850,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 5ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 25-07-2011, 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 2.100,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 6ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 25-07-2011, 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 2.100,00 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 7ª.

- Se encuentra afecta a favor de la Hacienda Pública, en unión de dos fincas más, durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del 14-04-2014, 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 3.834,86 euros, como consta por nota al margen de la inscripción 8ª.

Y extendiendo la presente a las 12:20 horas del día 11 de Abril de 2014



C.S.V. : 21102412C6EFCE20

OBSERVACIONES: En el caso de que la naturaleza de la finca fuese rustica 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. Si conforme al artículo 79 del R.D. 1093/97 fuera preciso, con carácter previo a la inscripción, se requerirá informe al Ayuntamiento sobre la situación de esta finca.

ADVERTENCIAS.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud de datos personales expresados en el presente documento ha sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libro, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por IGNACIO RODRIGUEZ MORAZO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BARBATE a día once de Abril del año dos mil catorce.



(*) C.S.V. : 21102412C6EFCE20

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 21102412C6EFCE20

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" SITUADAS EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1) "BUENAVISTA 1". VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ANEJO 2: RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE ED2 DE LAS "MANZANAS L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 DE VEJER DE LA FRONTERA

ANEJO 2: RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE ED2 DE LAS "MANZANAS L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 DE VEJER DE LA FRONTERA

OBJETO

Se redacta el presente anejo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el nuevo apartado 3 del artículo 19 de la LOUA, introducido por el apartado 9.2 del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual:

«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.»*

Del mismo modo, la misma Ley 2/2012, amplía el Art.º 39 con el apartado 4 que queda de la siguiente forma:

«4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3.»

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE ED2: PREVISIÓN DE PARCELACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El Estudio de Detalle 2 (ED2 en adelante) tiene por objeto una reordenación de volúmenes dentro de la manzana L y N de la UE-2 del SUO-1, así como la apertura de dos nuevos viales. Se redacta para establecer, como el instrumento de planeamiento urbanístico necesario para ello según lo establecido en el art. 57.5 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector, las condiciones precisas para la división parcelaria de la manzana, posibilitando la segregación posterior para la obtención de cuarenta parcelas independientes en las manzanas L y N. Ello hace necesario igualmente, la fijación de edificabilidad materializable en cada una de esas parcelas resultantes de la parcelación,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA "O" SITUADA EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1)
BUENVISTA 1. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

dentro del máximo asignado a la manzana en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad. Dicho de otro modo, con el presente Estudio de Detalle se fijarán las condiciones urbanísticas que permitirá dividir la manzana L en 19 parcelas (de P01 a P19) y la manzana N en 21 parcelas (de P20 a P40), todas ellas con características urbanísticas, posición y valoración similares. La generación de estas 40 parcelas independientes en las manzanas L y N, con condiciones urbanísticas concretas y diferentes a la inicial de partida, se hace mediante la adjudicación de una edificabilidad concreta para cada una, de forma, que a la aprobación de este ED2, todos los propietarios aceptan las condiciones que se otorgan a cada una de ellas.

Esta reordenación afecta a las siguientes fincas: Manzana L, Fincas Registrales número 17.895 y 17.896 de Vejer; Manzana N, finca registral número 17.897. La división de las manzanas L y N en 40 parcelas tiene que cumplir a su vez las condiciones de parcela mínima definidas en el Plan Parcial del Sector SAU-1 (hoy SUO-1), según NN.SS. y PGOU respectivamente.

Tenemos los siguientes parámetros actuales y futuros tras la ordenación proyectada:

Las superficies de parcela que se tomaran para el desarrollo de este apartado son las definidas en el apartado 1.5.- Estructura de la Propiedad de la Memoria Descriptiva de este ED2. En resumen se tomarán las siguientes superficies para las manzanas L y N:

PARCELA ó MANZANA	SUPERFICIE ED2 MEDICIÓN ACTUAL (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	Nº VIVIENDAS MÁXIMAS
L1	3.996,91	8.757,80	67
L2	491,00	1.602,20	13
TOTAL L	4.487,91	10.360,00	80
TOTAL N	4.874,19	11.618,00	90

Tenemos los siguientes parámetros actuales y futuros tras la reordenación:

CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES:

MANZANA L DE LA UE-2 DEL PLAN PARCIAL SUO-1 BUENVISTA 1

- Superficie de la parcela/manzana L: 4.487,91 m², suma de L1 y L2.
 - Parcela L1: 3.996,91 m².
 - Parcela L2: 491,00 m².
- Edificabilidad máxima manzana L: 10.360,00 m² (nueva L1 + nueva L2).
- Número Máximo de Viviendas manzana L: 80 viviendas.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA "O" SITUADA EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1)
BUENVISTA 1. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB + 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

MANZANA N DE LA UE-2 DEL PLAN PARCIAL SUO-1 BUENVISTA 1

- Superficie de la parcela/manzana N: 4.874,19 m².
- Edificabilidad máxima manzana N: 11.618,00 m² (N1 + N2).
- Número Máximo de Viviendas manzana N: 90 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB + 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

CONDICIONES URBANÍSTICAS TRAS LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN NUEVAS MANZANAS:

- Suelo neto edificable en parcelas definitivas:
 - Nueva parcela L1: 2.475,27 m².
 - Nueva parcela L2: 1.594,17 m².
 - Parcela N1: 2.651,26 m².
 - Parcela N2: 1.634,42 m².
- Edificabilidad máxima por parcela/manzana:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA "O" SITUADA EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1)
BUENVISTA 1. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Nueva parcela L1: 6.301,55 m².
- Nueva parcela L2: 4.058,45 m².
- Parcela N1: 7.187,27 m².
- Parcela N2: 4.430,73 m².
- Coeficiente de Edificabilidad por parcela:
 - Nueva parcela L1: 2,545805 m²techo/m²suelo.
 - Nueva parcela L2: 2,545805 m²techo/m²suelo.
 - Parcela N1: 2,710888 m²techo/m²suelo.
 - Parcela N2: 2,710888 m²techo/m²suelo.
- Número Máximo de Viviendas por parcela:
 - Nueva parcela L1: 50.
 - Nueva parcela L2: 30.
 - Parcela N1: 58.
 - Parcela N2: 32.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.
- Suelo destinado a nuevo viario secundario de circulación compartida denominados vial L y vial N:
 - Vial L: 418,47 m².
 - Vial N: 588,51 m².
- Equipamientos y zonas verdes según Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Viario según queda definido en los anteriores y en el presente ED2 con la incorporación a la trama de dos nuevos viarios de circulación compartida.
- Se podrá ocupar bajo rasante la planta mediante sótano sin que ello compute en la edificabilidad total.
- Se reservará dentro de cada parcela una plaza de garaje por vivienda como

mínimo.

CONDICIONES URBANÍSTICAS TRAS LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN NUEVAS PARCELAS INTERIORES A LAS MANZANAS ANTERIORES:

MANZANAS NUEVA L1 Y NUEVA L2

- Suelo neto edificable en parcelas definitivas:
 - Parcelas de la número 01 a la número 16: 205,00 m².
 - Parcelas número 17 y 18: 212,64 m².
 - Parcela número 19: 364,16 m².
- Edificabilidad máxima por parcela:
 - Parcelas de la número 01 a la número 16: 521,89 m².
 - Parcelas número 17 y 18: 541,34 m².
 - Parcela número 19: 927,08 m².
- Coeficiente de Edificabilidad por parcela: 2,545805 m²techo/m²suelo.
- Número Máximo de Viviendas por parcela:
 - Parcelas de la número 01 a la número 16: 4 viviendas.
 - Parcelas número 17 y 18: 5 viviendas.
 - Parcela número 19: 6 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

MANZANAS N1 Y N2

- Suelo neto edificable en parcelas definitivas:
 - Parcelas de la número 20 a la número 38: 203,00 m².
 - Parcela número 39: 215,26 m².
 - Parcela número 40: 213,42 m².
- Edificabilidad máxima por parcela:
 - Parcelas de la número 20 a la número 38: 550,31 m².

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA "O" SITUADA EN LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1)
BUENVISTA 1. VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Parcela número 39: 583,55 m².
- Parcela número 40: 578,56 m².
- Coeficiente de Edificabilidad por parcela: 2,710888 m²_{techo}/m²_{suelo}.
- Número Máximo de Viviendas por parcela:
 - Parcelas de la número 20 a la número 27: 4 viviendas.
 - Parcelas de la número 28 a la número 31: 5 viviendas.
 - Parcela número 32: 4 viviendas.
 - Parcela número 33: 5 viviendas.
 - Parcelas de la número 34 a la número 38: 4 viviendas.
 - Parcela número 39: 5 viviendas.
 - Parcela número 40: 4 viviendas.
- Uso Principal: Residencial.
- Usos Compatibles: Según Planeamiento de aplicación.
- Tipología: Plurifamiliar, compatible con Unifamiliar Grado 2.
- Altura: PB+ 2 y 9,50. Se admiten áticos vivideros y otros elementos, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.
- Ocupación máxima: Planta Baja.- 100% para uso comercial y 80% para uso residencial. Planta primera y Segunda.- 80% uso residencial. Planta ático retranqueado: 40% uso residencial.

En la planimetría adjunta (plano 08) se incluye un plano de situación con la delimitación exacta de los ámbitos de la Ordenación Proyectada en este ED2, así como el alcance de la ordenación propuesta mediante un cuadro resumen de coeficientes urbanísticos actuales y definitivos tras la ordenación.

Y para que conste y surta efectos oportunos, para la aprobación del presente Resumen Ejecutivo del ED2 y junto al mismo, se firma en Vejer de la Frontera, a 10 de Abril de 2.014.

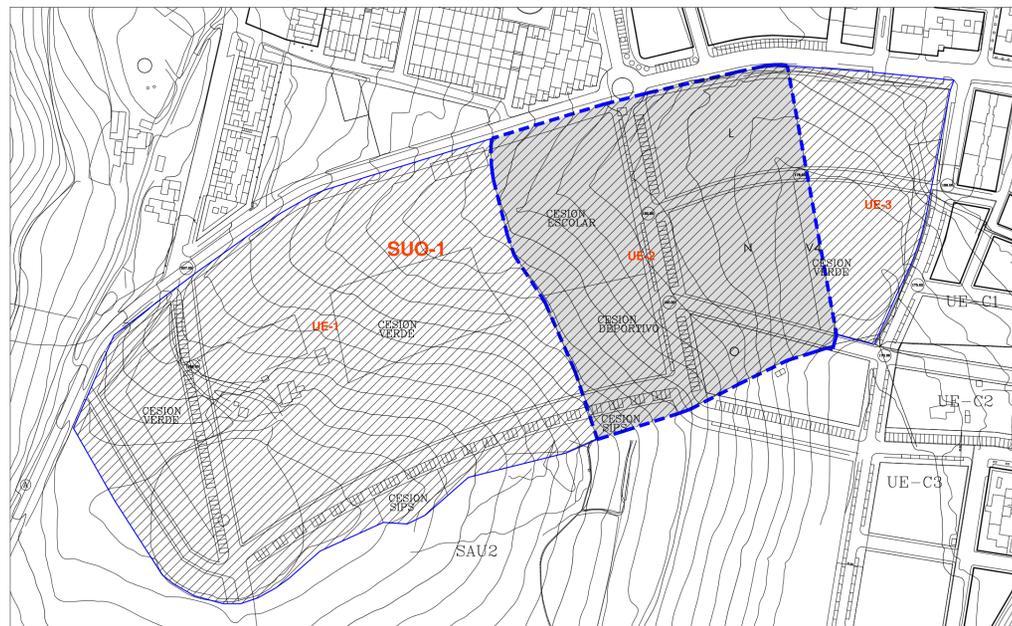
El Arquitecto,

Alejandro Manzorro Moreno
Colegiado nº 566 del COACA

PLANIMETRÍA

ÍNDICE DE PLANOS

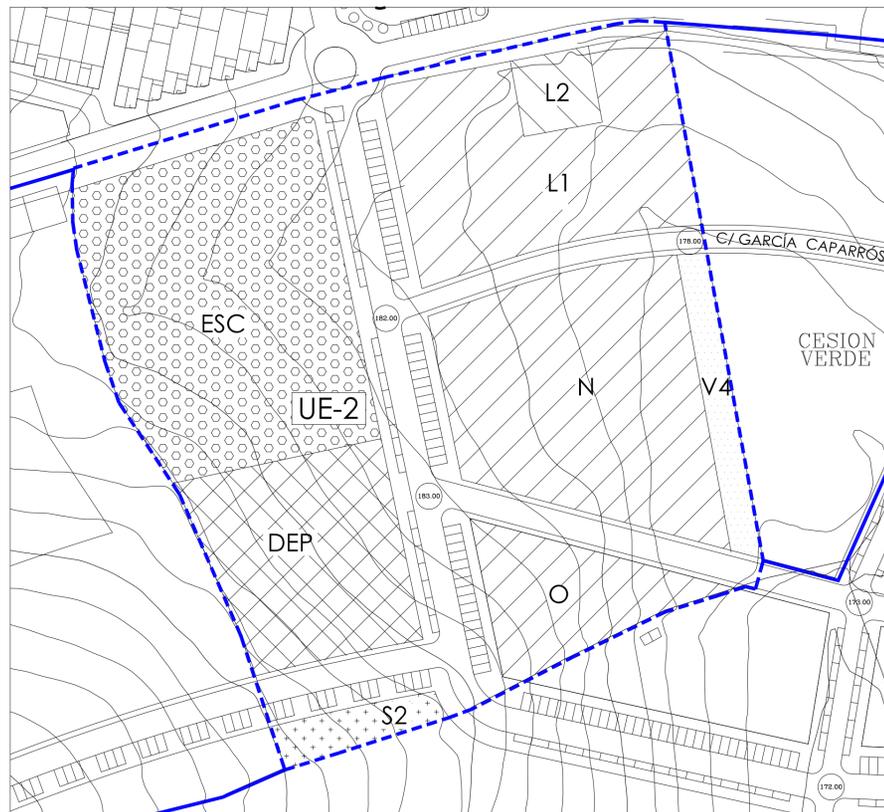
PLANO Nº 1:	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PLANO Nº 2:	TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO UE-2
PLANO Nº 3:	ESTADO ACTUAL UE-2. ORDENACIÓN PROPUESTA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS
PLANO Nº 4:	ORDENACIÓN PROPUESTA: MANZANAS RESULTANTES Y ACOTADO.
PLANO Nº 5:	ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES DE VIARIOS
PLANO Nº 6:	PARCELACIÓN DEFINITIVA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES
PLANO Nº 7:	ACOTADO PARCELACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES
PLANO Nº 8:	RESUMEN EJECUTIVO DEL ED2 DE LAS MANZANAS L Y N DE LA UE-2 DEL SOU-1 PARA CUMPLIMIENTO DEL ART.º 19.3 DE LA LEY 2/2012, DE 30 DE ENERO



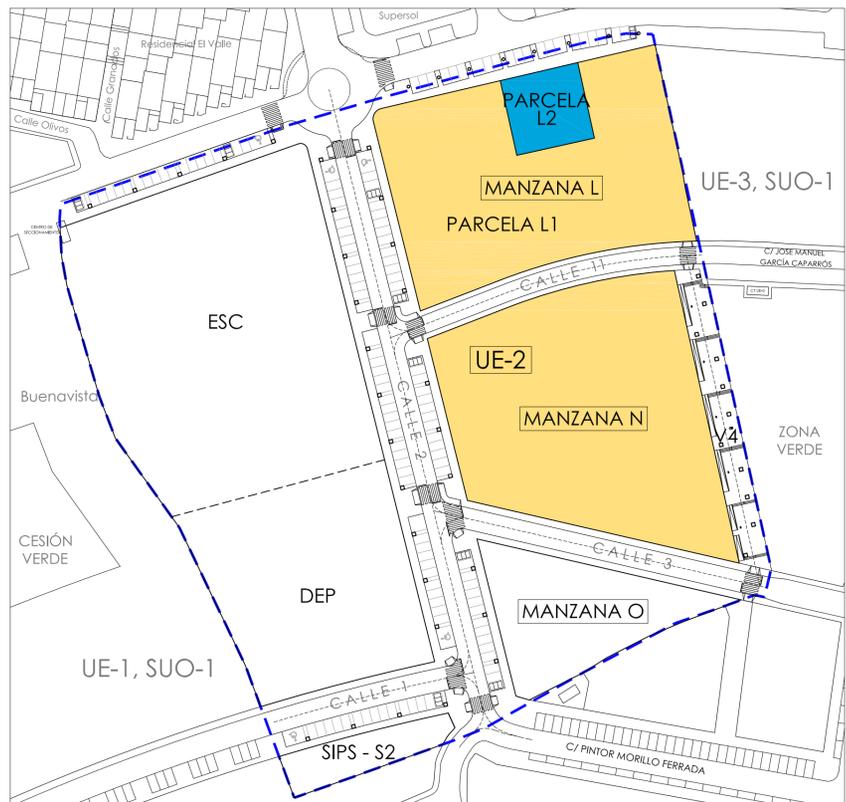
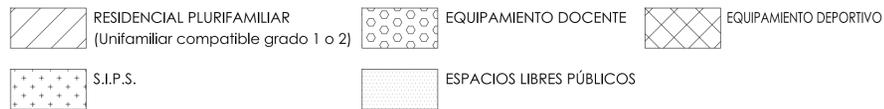
EMPLAZAMIENTO DE LA UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1 EN PGOU) REFERENCIADO A LAS NN.SS. E 1/2000



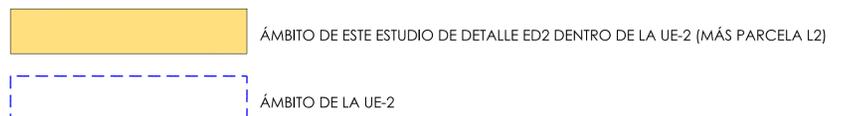
PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR SAU-1 (SUO-1 EN PGOU) DE VEJER DE LA FRONTERA E 1/5000



UE-2 DEL SAU-1 (SUO-1 EN PGOU) DEFINIDA EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN E 1/1000



UE-2 DEL SAU-1 QUE RECOGE LAS PARCELAS INSCRITAS ACTUALMENTE Y EL VIARIO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO E 1/1000



ZONA	USO			SUPERFICIE m2/s	ALTURA MÁXIMA Nº plantas	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2c
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO				
PATRIMONIAL							
RES - L	Residencial			4.400,00	PB + 2 + ático refr.	80	10.360,00
RES - N	Residencial	Según Plan Parcial		4.934,00	PB + 2 + ático refr.	90	11.618,00
RES - O	Residencial			1.621,00	PB + 2 + ático refr.	30	3.818,00
SUBTOTAL RESIDENCIAL				10.955,00		200	25.796,00
DOTACIONES							
EL-V4	Áreas Libres			751,00	PB	0	
ESC	Docente	Según Plan Parcial		6.516,00	PB + 1	0	
DEP	Deportivo			3.258,00		0	
S 2	Equipamiento			505,00	PB + 2	0	1.086,00
SUBTOTAL DOTACIONES				11.030,00			

CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE LA UE-2 DEL SAU-1 (HOY SUO-1):

PARCELA	USO			SUPERFICIE (m2)	ALTURA MÁXIMA Nº plantas	EDIFICABILIDAD m2techo
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO			
O1	Residencial	Según Plan Parcial		1.021,00	PB + 2 + ático retranqueado	2.018,00
O2	Residencial	Según Plan Parcial		600,00	PB + 2 + ático retranqueado	1.800,00

CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS APROBADAS DEFINITIVAMENTE CON EL ESTUDIO DE DETALLE ED1 PARA LA MANZANA O DE LA UE-2 DEL SAU-1 (HOY SUO-1)

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS L Y N DE LA UE-2 DEL SAU-1 BUENAVISTA I: ED2

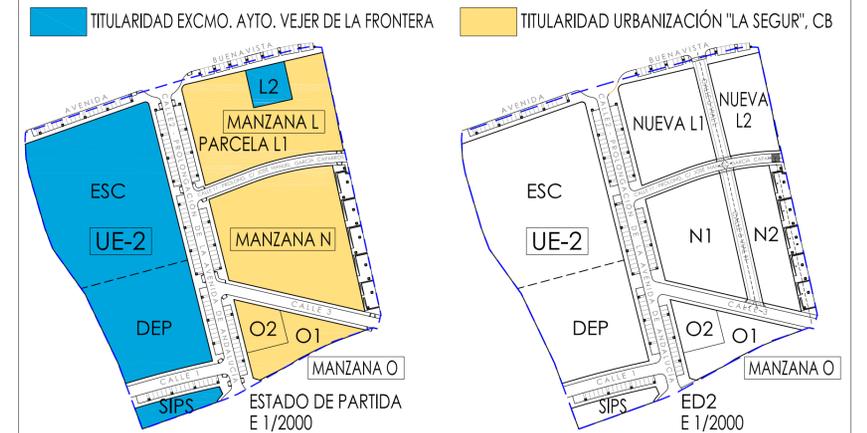
EL OBJETO ÚLTIMO DE ESTE ED2 ES ESTABLECER LOS MEDIOS NECESARIOS A NIVEL DE PLANEAMIENTO PARA CONSEGUIR LA SEGREGACIÓN DE LAS MANZANAS L Y N DEFINIDAS EN 40 PARCELAS INDEPENDIENTES DE CONDICIONES URBANÍSTICAS SIMILARES. ESTO SE REALIZA CON LA CLARA INTENCIÓN DE DISPONER LOS MECANISMOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS NECESARIOS PARA CONSEGUIR LA VIABILIDAD DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN DE LA UE-2 A PARTIR DE LA DISOLUCIÓN TOTAL DEL CONDOMINIO EN ESTAS MANZANAS L Y N.

FINCAS REGISTRALES AFECTADAS POR EL PRESENTE ED2 DE MANZANAS L Y N:

TENEMOS LAS SIGUIENTES FINCAS REGISTRALES AFECTADAS DE LA UE-2 DEL SAU-1:		
PARCELA/MANZANA:	FINCA REGISTRAL NÚMERO:	TITULARIDAD
L1	17.895 DE VEJER	URBANIZACIÓN "LA SEGUR", CB
L2	17.896 DE VEJER	EXCMO. AYTO. DE VEJER DE LA FRONTERA
N	17.897 DE VEJER	URBANIZACIÓN "LA SEGUR", CB

CON LA APERTURA DEL NUEVO VIAL L SE GENERAN LAS PARCELAS NUEVA L1 Y NUEVA L2 EN LA MANZANA L. ASÍ MISMO, CON EL NUEVO VIAL N SE GENERAN LAS PARCELAS N1 Y N2 EN LA MANZANA N. ESTAS CUATRO MANZANAS SERÁN LAS QUE SE SEGREGUEN EN A SU VEZ EN UN CONJUNTO DE 40 PARCELAS INDEPENDIENTES.

A CONTINUACIÓN SE DEFINE EL ESTADO DEL QUE PARTIMOS Y DE LAS MANZANAS RESULTANTES DEL ED2 CON DEFINICIÓN DE LA TITULARIDAD INICIAL:



NOTA:
DENOMINACIÓN DE SUELO: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOU SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

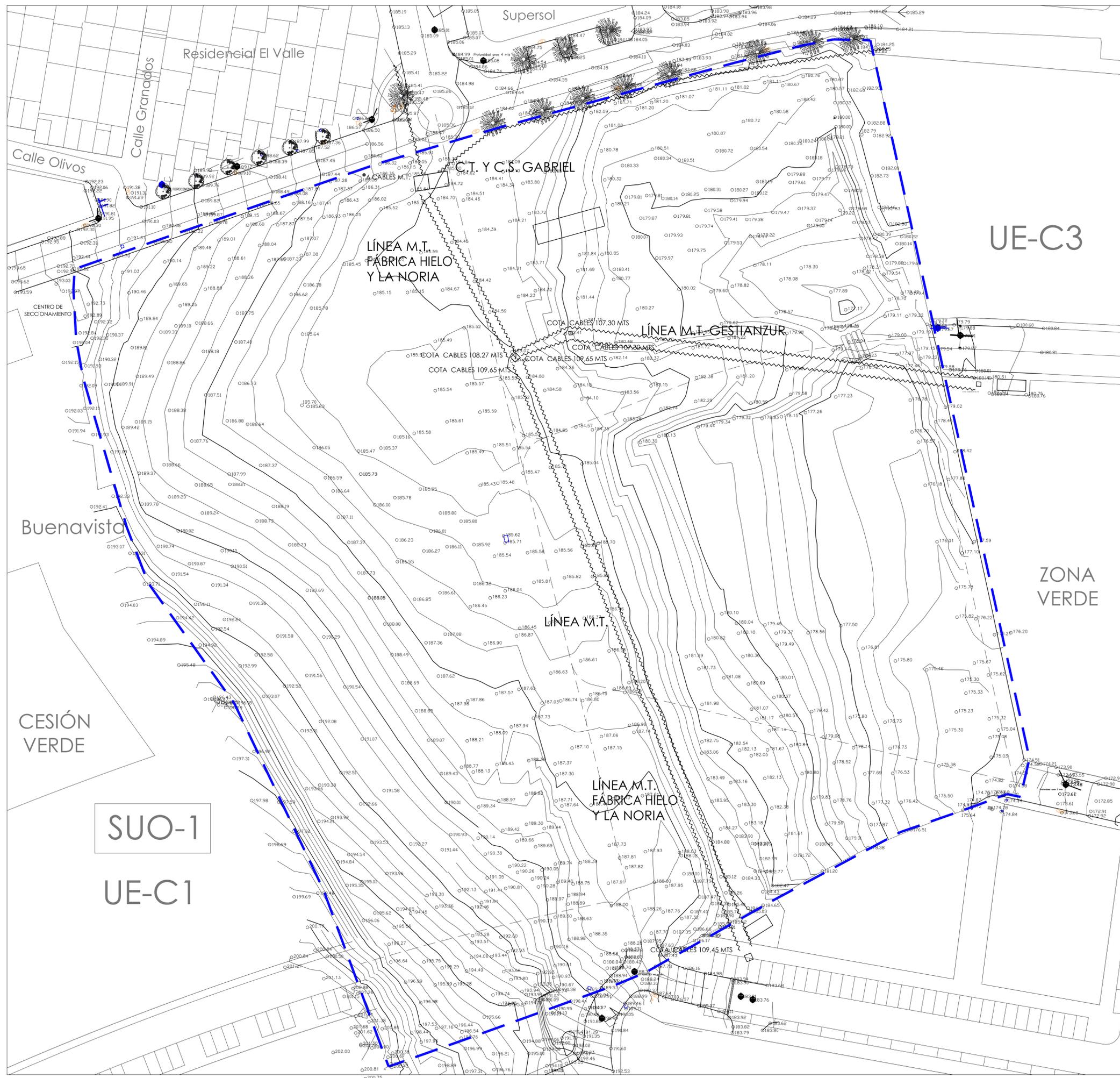
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado Escala: 1/5000

Daniél Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buena Vista I" URBANIZACIÓN "LA SEGUR", C.B. C.I.F.: E-1.539.863 11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00 ALEJANDRO MANZORRO MORENO 11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz) Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz



SUPERFICIE DE LA UE-2: 28.285,00 m²



ÁMBITO DE LA UE-2

NOTA:
DENOMINACIÓN DE SUELO: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUJ SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO UE-2

02

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado

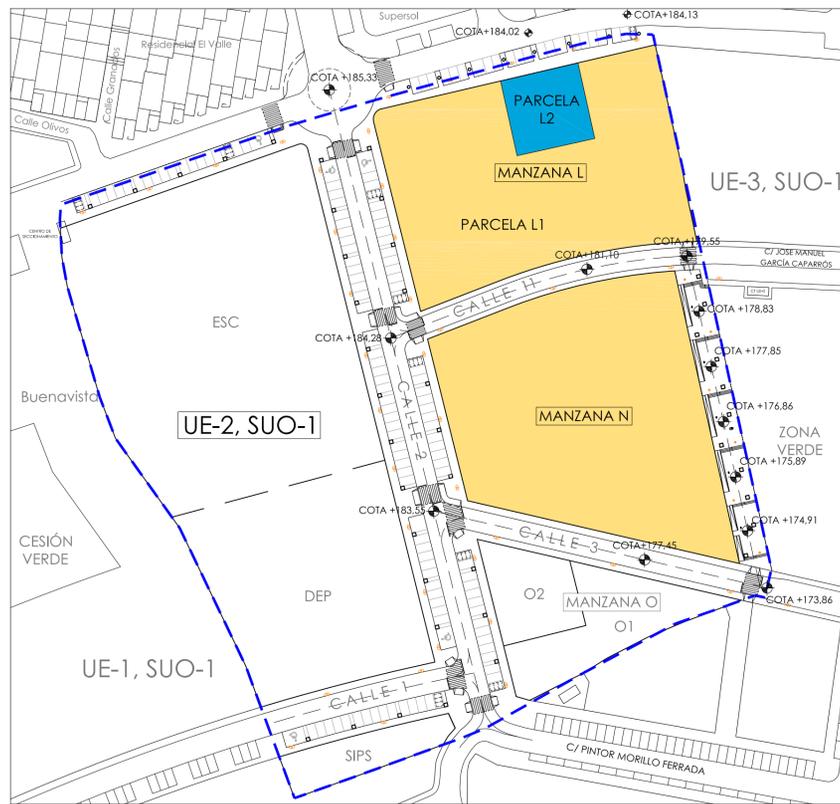
Escala: 1/400

Daniél Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M
URBANIZACIÓN "LA SEGUR", C.B. C.I.F.: E-11.539.863

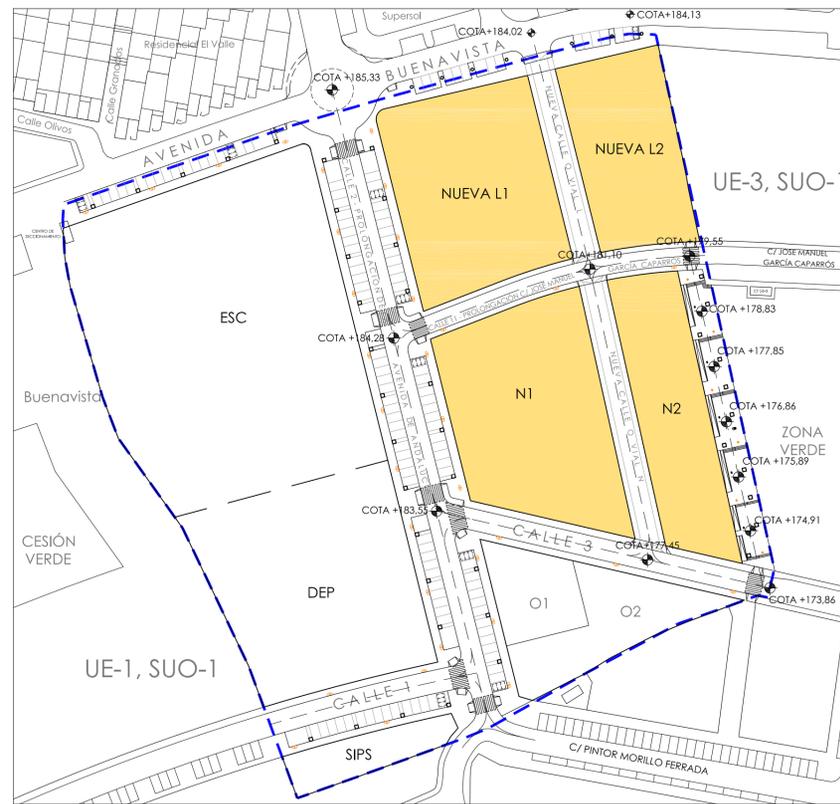
Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenavista I"
11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA
ALEJANDRO MANZORRO MORENO
Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz

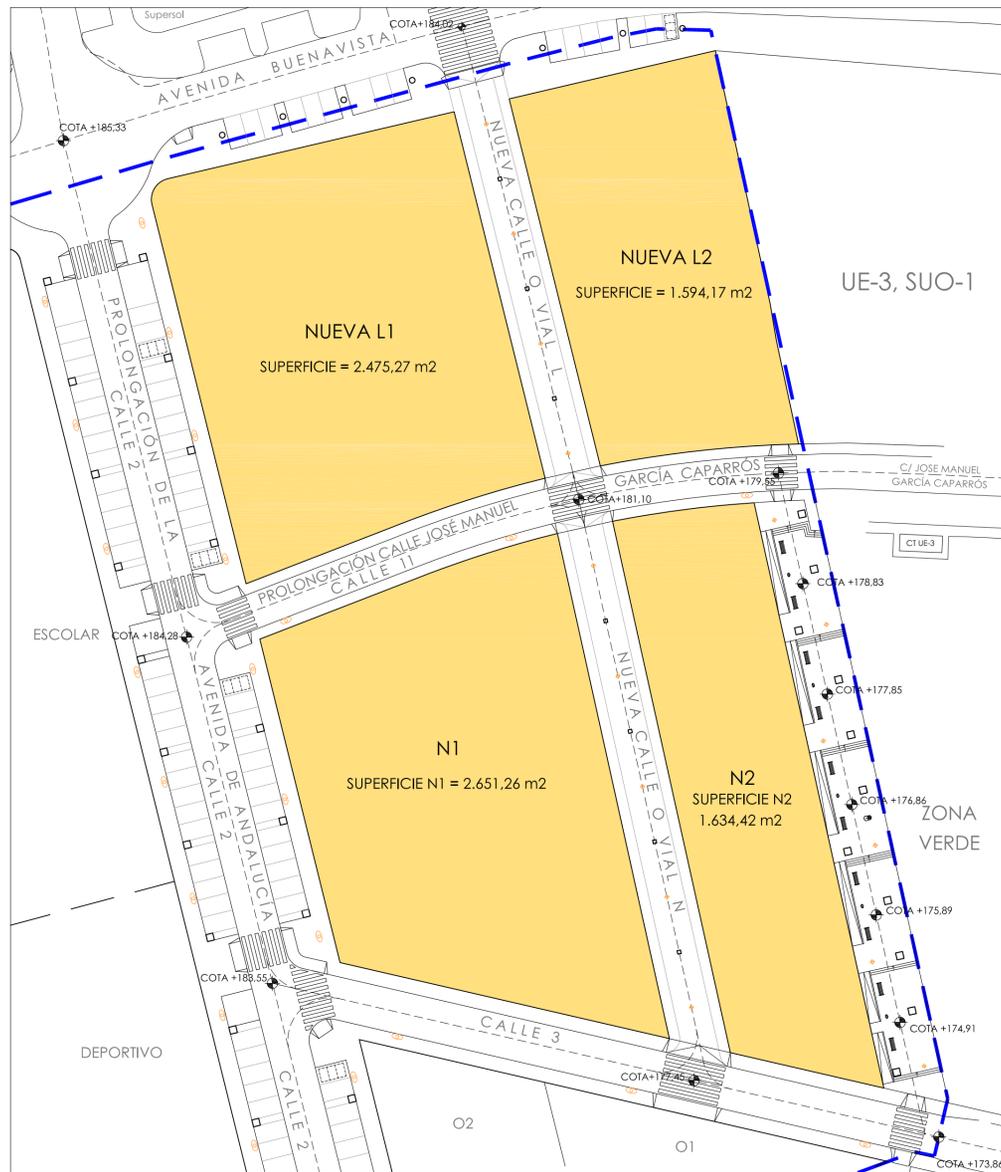
ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00
11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)



ESTADO ACTUAL UE-2 DEL SUO-1: VIARIO SEGÚN PROY. DE URB. APROBADO DEFINITIVAMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 25/04/2012. DENOMINACIÓN DEL VIARIO SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO



ED2: VIARIO PROPUESTO, ALINEACIONES Y RASANTES DENTRO DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"
NOTA IMPORTANTE: SE MANTIENEN LA RASANTES Y ALINEACIONES EXISTENTES APROBADAS Y SE ADAPTAN LOS NUEVOS VIALES



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE MANZANAS L Y N DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I": ED2

Las soluciones adoptadas en este ED2 mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento superior que las vincula. Como resumen, este documento tiene los siguientes objetivos directos:

1. Establece una reordenación de volúmenes como consecuencia de una propuesta de parcelación en las manzanas L y N de la UE-2 del SUO 1 Buenavista 1, no prevista en el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector aprobado definitivamente. Es decir, este documento establece las condiciones de ordenación urbanísticas que son propias de su objeto, necesarias para la posterior división de las referidas manzanas L y N en cuarenta parcelas edificables independientes y el nuevo viario, siendo preciso para ello la fijación o distribución de la edificabilidad inicial correspondiente a cada manzana entre esas parcelas resultantes, para su materialización en cada una de ellas.
Con dicha segregación se pretende la creación de cuarenta parcelas de condiciones similares, para lo que también se hace necesario la apertura de nuevos viales que atraviese ambas manzanas L y N de Norte a Sur. Finalmente, previa aceptación por parte del Ayuntamiento, se planteará una nueva reparcelación de la UE-2, para culminar con la disolución de la propiedad indivisa actualmente existente sobre estas manzanas L y N de la UE-2 del SUO-1.

2 - Para llegar a lo anterior se propone la reordenación de volúmenes arquitectónicos dentro de las propias manzanas L y N sin modificar las alineaciones y rasantes actualmente definidas en el planeamiento superior, pero también incorporando nuevas alineaciones y rasantes con el nuevo viario que dividirá a las manzanas L y N en nueva L1 y nueva L2, N1 y N2 respectivamente, tal y como queda graficado en estos planos, pretendiéndose también:
- Cumplimentar las prescripciones del Plan Parcial y Plan General de Ordenación Urbana de Vejer (PGOU por adaptación de las NN.SS. a la LOUA), que establece la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle cuando se establecen las siguientes finalidades para el desarrollo de la Unidad:
• Establecer, reajustar y adaptar nuevas alineaciones y rasantes contemplando las ya definidas en el Plan Parcial y de acuerdo con las condiciones que se fijan en el mismo y en el PGOU (NN.SS.).
• Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de la Unidad del Estudio de Detalle en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.
• Completar la red de comunicaciones definidas en el Plan que se completa a su vez con las vías interiores de acceso a los edificios.

Con la aprobación de este ED2 y del nuevo Proyecto de Reparcelación que se tramita paralelamente, también se pretenden alcanzar otros objetivos indirectos:
- Contribuirá a la urbanización definitiva de la UE-2 del SUO-1 al facilitar la extinción parcial del Condominio; permite la segregación y registro de una parcela a nombre de cada miembro de la Comunidad de bienes, lo que lo define como la única forma solvente de desarrollo de la urbanización ya que cada propietario dependerá exclusivamente de sí mismo. De esta forma cada propietario pueda actuar autónomamente sin afrontar riesgos por razón de otros copropietarios de la Comunidad que no puedan hacer frente a sus obligaciones.
- Posibilitará también, una vez iniciada la obra de urbanización, el desarrollo de edificaciones de interés municipal en las parcelas pertenecientes a la UE-2 que ostenten la titularidad municipal.
- Derivado de lo anterior, facilitará también la incorporación a la trama urbana del conjunto de la Unidad, posibilitando a su vez la comunicación con los suelos ya desarrollados UE-3 del SAU-1 (hoy SOU-1), SAU-2 y SAU-3, y el futuro suelo desarrollado de la UE-1.

En los cuadros anexos se reflejan las condiciones urbanísticas actuales y las resultantes tras la ordenación que se propone. Como se puede apreciar, se realiza un reparto de edificabilidad máxima atribuida a cada manzana por el Plan Parcial de manera proporcional a la superficie edificable resultante tras la ordenación, con lo que tenemos el mismo coeficiente de edificabilidad para las parcelas resultantes dentro de cada manzana. Ahora bien, este coeficiente varía de una manzana a otra (entre L y N) dado que se mantiene la edificabilidad atribuida a cada manzana sin que se realicen modificaciones en la edificabilidad total que se aprobó con el Plan Parcial.

Es importante mencionar, que según reciente medición topográfica y para la misma superficie de la Unidad de Ejecución completa igual a 28.285,00 m², las manzanas L y N varían su superficie final y resultan las siguientes superficies finales para las parcelas L1, L2 y N completas:
- Superficie según medición actual de L1: 3.996,91 m² y mantiene la misma edificabilidad igual a 8.757,80 m².
- Superficie según medición actual de L2: 491,00 m² y mantiene la misma edificabilidad igual a 1.602,20 m².
- Superficie según medición actual de N: 4.874,19 m² y mantiene la misma edificabilidad igual a 11.618,00 m².

CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE LAS MANZANAS L, N Y O TRAS LA APROBACIÓN DEL ED1 PARA LA MANZANA O:

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
L	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.400	10.360,00	80
N	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.934	11.618,00	90
O1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	1.021	2.018,00	14
O2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	600	1.800,00	16
TOTAL MANZANAS L Y N	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	9.334	21.978,00	170

CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARTIDA PARA LAS MANZANAS L Y N CON LA ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA RECIENTE

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
L	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.487,91	10.360,00	80
N	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.874,19	11.618,00	90

ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LAS MANZANAS L Y N (CON ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES MANZANAS L Y N): PARCELAS RESULTANTES, CONDICIONES URBANÍSTICAS Y TITULARIDAD

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
NUEVA L1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	2.475,27	6.301,55	50
NUEVA L2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	1.594,17	4.058,45	30
N1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	2.651,26	7.187,27	58
N2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	1.634,42	4.430,73	32
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES		8.355,12	21.978,00	170
NUEVO VIAL L		418,47	0,00	0
NUEVO VIAL N		588,51	0,00	0
TOTAL SUPERFICIES Y Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		9.362,10	21.978,00	170

ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LAS MANZANAS L Y N: PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

PARCELA	USO			SUPERFICIE (m ²)	ALTURA MÁXIMA Nº plantas	EDIFICABILIDAD m ² techo / m ² suelo
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO			
NUEVA L1	Residencial	Según Plan Parcial		2.475,27	PB + 2 + ático	2,545805
NUEVA L2	Residencial	Según Plan Parcial		1.594,17	PB + 2 + ático	2,545805
N1	Residencial	Según Plan Parcial		2.651,26	PB + 2 + ático	2,710888
N2	Residencial	Según Plan Parcial		1.634,42	PB + 2 + ático	2,710888
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y NÚMERO DE PLANTAS				8.355,13	PB + 2 + ático	

IMPORTANTE: LA ALINEACIÓN DE LAS NUEVAS PARCELAS SERÁ SIEMPRE A VIAL, SIN RETRANQUEO.

NOTA:
DENOMINACIÓN DE SUELO: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

LEYENDA PLANO ALINEACIONES Y RASANTES:

- ÁMBITO DE LA UE-2
- PASOS PEATONALES O DE CEBRA SEGÚN PROY. URBANIZACIÓN Y PROPUESTOS
- FAROLA TIPO DEFINIDA EN PROY. DE URB.
- ALCORQUE CON REJILLA PROTECTORA
- BANCO DEFINIDO EN PROY. DE URBANIZ.
- COTA DE RASANTE DEL PAVIMENTO TERMINADO O CALZADA (+177,45)

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

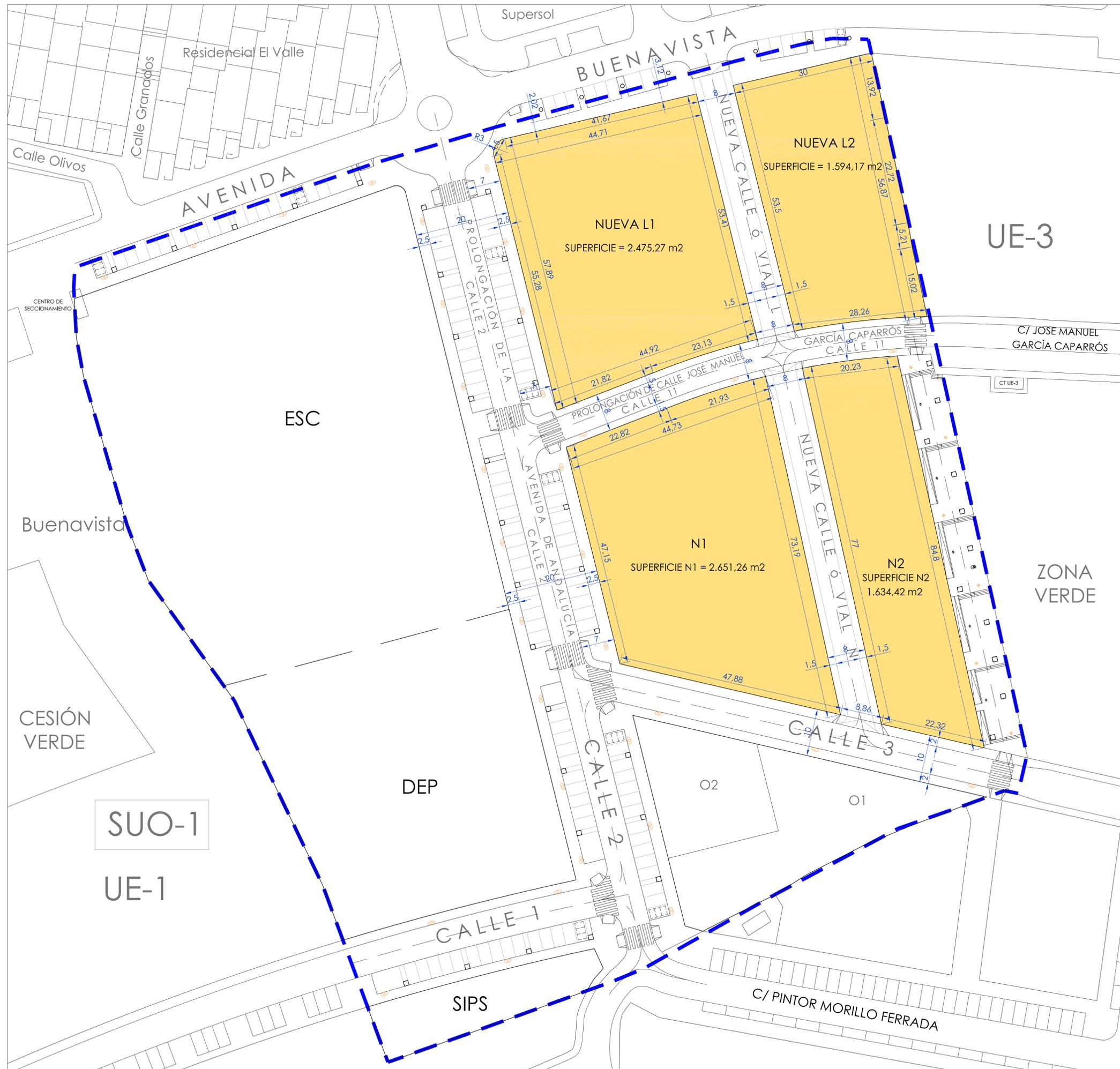
ESTADO ACTUAL UE-2. ORDENACIÓN PROPUESTA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado Escala: 1/1000

Daniel Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenavista I" URBANIZACIÓN "LA SEGUR", C.B. C.I.F.: E-1.1.539.863 11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00 ALEJANDRO MANZORRO MORENO 11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz



CUADRO DE LAS MANZANAS L Y N TRAS LA RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA:
PARCELAS RESULTANTES, CONDICIONES URBANÍSTICAS

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
L	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.487,91	10.360,00	80
N	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.874,19	11.618,00	90
SUPERFICIES Y VIVIENDAS TOTALES		9.362,10	21.978,00	170

CUADRO DE LAS MANZANAS L Y N TRAS LA RECIENTE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA:
PARCELAS RESULTANTES Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

ZONA	USO			SUPERFICIE (m2)	ALTURA MÁXIMA	Nº PLANTAS	Nº MX DE VIVIENDAS
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO				
L	Residencial	Según Plan Parcial		4.487,91	PB + 2 + ático		80
N	Residencial	Según Plan Parcial		4.874,19	PB + 2 + ático		90
SUPERFICIES TOTALES Y NÚMERO DE PLANTAS				9.362,10	PB + 2 + ático		170

CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

CUADRO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LAS MANZANAS L Y N:
PARCELAS RESULTANTES, CONDICIONES URBANÍSTICAS Y TITULARIDAD

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
NUEVA L1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	2.475,27	6.301,55	50
NUEVA L2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	1.594,17	4.058,45	30
N1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	2.651,26	7.187,27	58
N2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	1.634,42	4.430,73	32
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES		8.355,12	21.978,00	170
NUEVO VIAL L (MANZANA L)		418,47	0,00	0
NUEVO VIAL N (MANZANA N)		588,51	0,00	0
TOTAL SUPERFICIES Y Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		9.362,10	21.978,00	170

CUADRO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LAS MANZANAS L Y N:
PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

PARCELA	USO			SUPERFICIE (m2)	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO			
NUEVA L1	Residencial	Según Plan Parcial		2.475,27	PB + 2 + ático	2.545805
NUEVA L2	Residencial	Según Plan Parcial		1.594,17	PB + 2 + ático	2.545805
N1	Residencial	Según Plan Parcial		2.651,26	PB + 2 + ático	2.710888
N2	Residencial	Según Plan Parcial		1.634,42	PB + 2 + ático	2.710888
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE Y NÚMERO DE PLANTAS				8.355,12	PB + 2 + ático	

CUADROS DE DETALLE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA MANZANAS L Y N

CRITERIOS DE ORDENACIÓN: VIARIO DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA
 LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE PROYECTA LA APERTURA DE DOS VIALES (VIAL Y VIAL N) QUE DIVIDE LAS MANZANAS L Y N, DANDO LUGAR A LAS PARCELAS NUEVA L1, NUEVA L2, N1 Y N2.
 ESTE VIARIO SE PUEDE DEFINIR COMO DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA, DE MANERA QUE PUEDA DAR LUGAR A UNA CALLE PREFERENTEMENTE PEATONAL QUE ADEMÁS FACILITE EL ACCESO RODADO A LAS DIFERENTES PARCELAS QUE SE VAYAN A GENERAR EN CADA MANZANA CUANDO SE SUBDIVIDA EL CONJUNTO EN 40 UNIDADES PARCELARIAS. ADEMÁS POSIBILITARÁ TAMBIÉN LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA COMERCIAL CONOCIDA EN LA AVENIDA BUENAVISTA Y AVENIDA DE ANDALUCÍA, GENERANDO LA POSIBILIDAD DE UN BAJO COMERCIAL AL PIÉ DE UNA CALLE CON CIRCULACIÓN PREFERENTEMENTE PEATONAL.
 SE HA QUERIDO DAR ESPECIAL IMPORTANCIA AL ANCHO DE ESTE VIARIO DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA Y POR ELLO SE HA SUPERADO EN 2 M LA MEDIDA TRANSVERSAL MÍNIMA PERMITIDA EN LAS ORDENANZAS, Y HEMOS OTORGADO EL ANCHO MÁXIMO QUE PERMITE LA SUBDIVISIÓN DE LAS MANZANAS EN LAS 40 UNIDADES REQUERIDAS.

NOTA: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

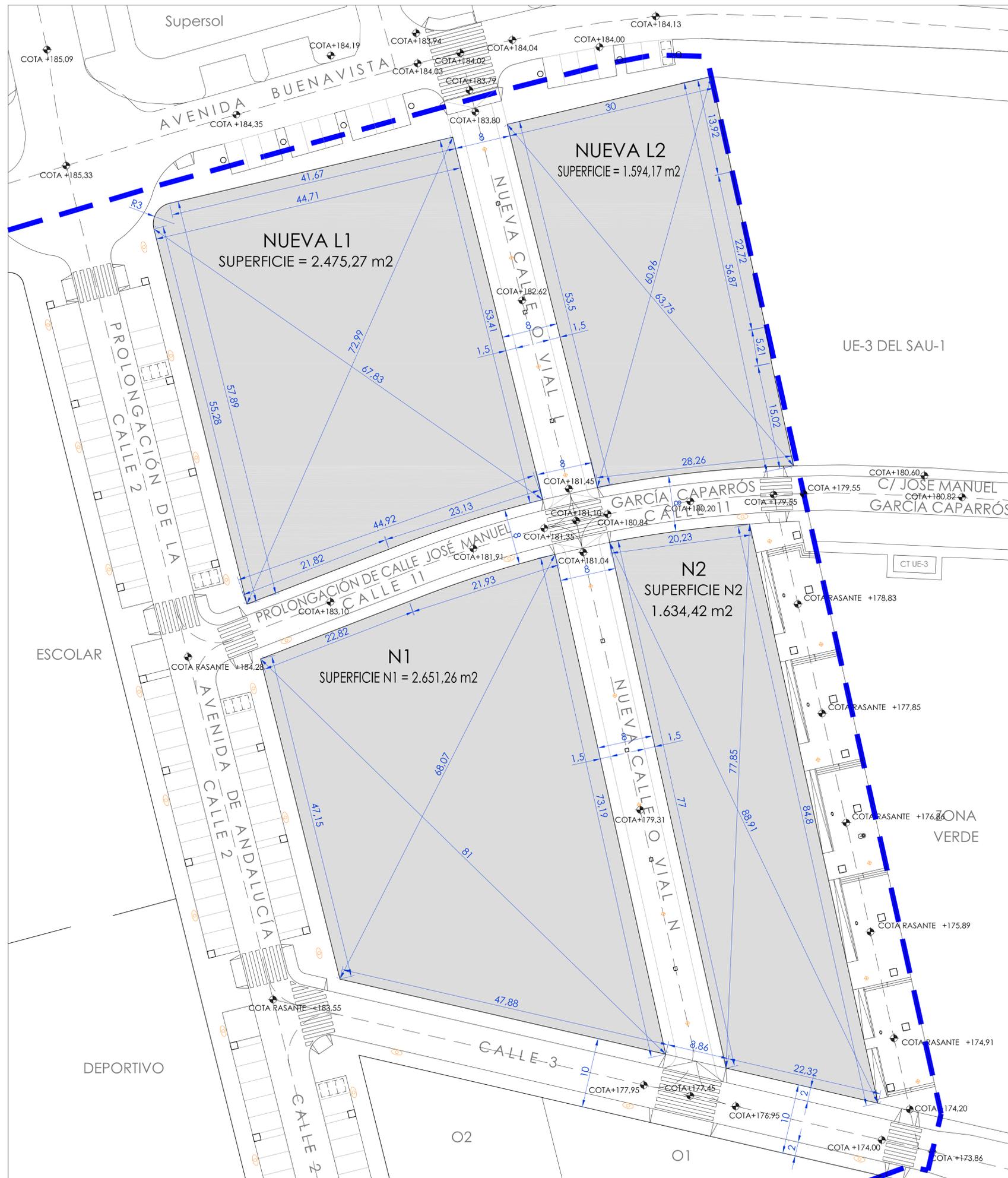
ORDENACIÓN PROPUESTA: MANZANAS RESULTANTES Y ACOTADO **04**

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado Escala: 1/400

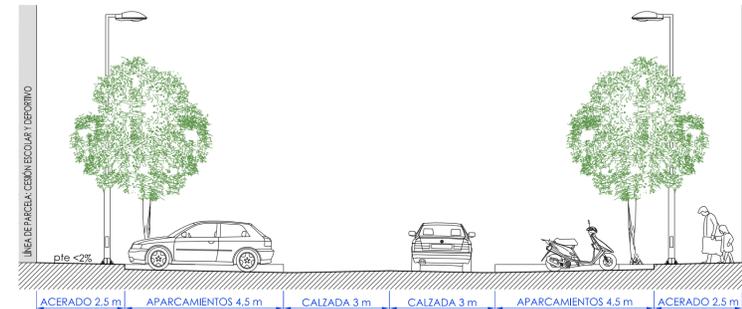
Daniel Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenvista I" URBANIZACIÓN "LA SEGUR". C.B. C.I.F.: E-11.539.863 11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00 ALEJANDRO MANZORRO MORENO 11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz) Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz

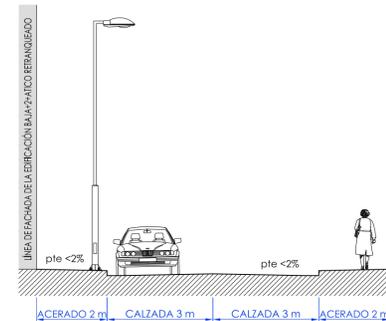
ACOTADO DEL VIARIO Y ALINEACIONES DE LAS MANZANAS L Y N DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"



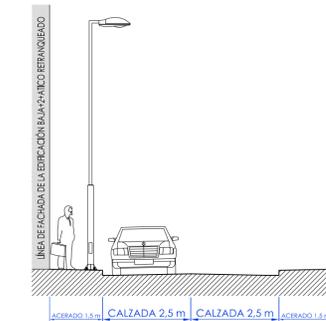
PROPUESTA ED2 TRAS LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA DE LA L2 POR LA O2 Y TRAS LA AGRUPACIÓN DE L1 Y L2. ALINEACIONES Y RASANTES



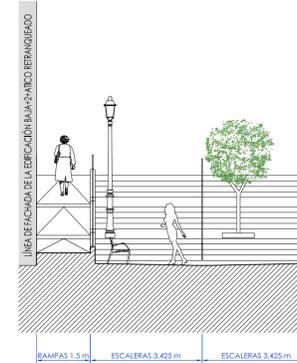
SECCIÓN TRANSVERSAL CALLE 2 - FUTURA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA DE ANDALUCÍA



SECCIÓN TRANSVERSAL CALLE 3 E 1/100



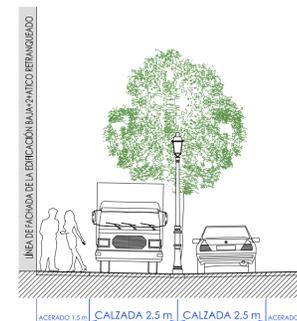
SECCIÓN TRANSVERSAL CALLE 11 - FUTURA PROLONGACIÓN DE LA C/ JOSÉ MANUEL GARCÍA CAPARRÓS E 1/100



SECCIÓN TRANSVERSAL CALLE PEATONAL E 1/100



SECCIÓN TRANSVERSAL VIAL L Y N - PROPUESTO DE DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA E 1/100



SECCIÓN TRANSVERSAL VIAL L Y N - PROPUESTO DE DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA E 1/100

* EL EJE DE SIMETRÍA PODRÍA CONTENER LOS ALCORQUES DE ÁRBOLES Y LOS IMBORNALES DE AGUAS PLUVIALES, ADEMÁS DE LAS FAROLAS DE ALUMBRADO PÚBLICO, PAPELERAS, ETC.
* LA DIFERENCIACIÓN DE LA CALZADA Y LOS ACERADOS PODRÍA SER MEDIANTE CAMBIOS DE MATERIALES, DE TEXTURA Y COLOR, DE FORMA QUE SE DIFERENCIARA CONVENIENTEMENTE CADA ZONA, PERO QUE A SU VEZ PERMITIERA EN CASOS NECESARIOS QUE LOS VEHÍCULOS PUDIERAN INVADIR LAS ACERAS (ACCESO Y SALIDA DE GARAJES).

NOTA:
DENOMINACIÓN DE SUELO: EL SAU-1 EN LAS NN.SS. SE DENOMINA SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA.

ORDENACIÓN DEL VIARIO:
- CADA PARCELA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PRESENTA UN USO CARACTERÍSTICO DEFINIDO COMO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR SIENDO COMPATIBLES TODOS LOS USOS DEFINIDOS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO.
- SE PUEDE EDIFICAR UN NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS IGUAL A BAJA + 2 + ÁTICO RETRANQUEADO, Y POR TANTO, CON ESTO Y CON LAS PARCELAS DEFINIDAS TENEMOS LOS VOLÚMENES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.
- EL VIARIO SE PROPONE DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA, DE MANERA QUE SE PUEDA ESTABLECER A UNA CALLE PREFERENTEMENTE PEATONAL QUE ADEMÁS FACILITE EL ACCESO RODADO A LAS DIFERENTES PARCELAS QUE SE PUEDAN GENERAR EN CADA MANZANA CUANDO SE SUBDIVIDA EL CONJUNTO EN 40 UNIDADES PARCELARIAS.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

ALINEACIONES Y RASANTES.
SECCIONES DE VIARIOS

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado

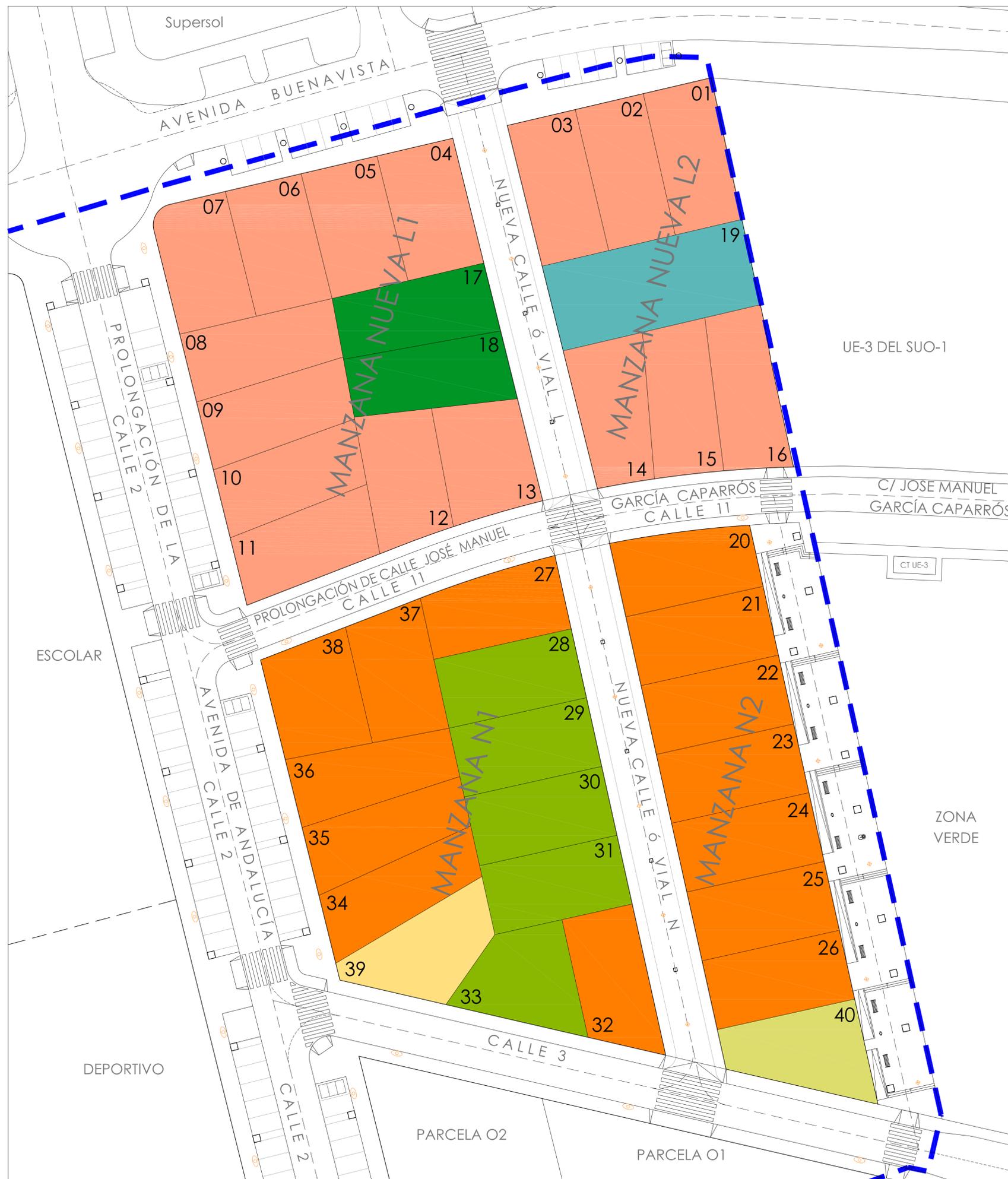
Escala: 1/300

Daniel Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M
URBANIZACIÓN "LA SEGRU". C.B. C.I.F.: E-11.539.863

Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenvista I"
11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA
ALEJANDRO MANZORRO MORENO
Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz

ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00
11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)



PARCELACIÓN VINCULANTE A LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PLANO PARCIAL DE LA UE-2 REFERENCIADO AL VIARIO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO

PARCELACIÓN APROBADA EN REUNIÓN DE FECHA 15.12.2011 DE LA URBANIZACIÓN LA SEGUR, C.B.

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2 techo/m2 suelo)	MÁXIMA SUP. EDIFICABLE (m2 techo)	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PARCELAS
---------	---------	-----------------	------------------------------------	-----------------------------------	------------------------	----------------

MANZANA L						
NUEVA L1	P04 - P13	205,00	2,545805	521,89	4	10
NUEVA L1	P17 - P18	212,64	2,545805	541,34	5	2
TOTAL NUEVA L1	P04 - P13 / P17 - P18	2.475,27	2,545805	6.301,55	50	12
NUEVA L2	P01 - P03 / P14 - P16	205,00	2,545805	521,89	4	6
NUEVA L2	P19	364,16	2,545805	927,08	6	1
TOTAL NUEVA L2	P01 - P03 / P14 - P16 / P19	1.594,17	2,545805	4.058,45	30	7
TOTAL MANZANA L (SUMA L1 Y L2)		4.069,44	2,545805	10.360,00	80	19

MANZANA N						
N1	P27 / P32 / P34 - P38	203,00	2,710888	550,31	4	7
N1	P28 - P31 / P33	203,00	2,710888	550,31	5	5
N1	P39	215,26	2,710888	583,55	5	1
TOTAL N1	P27/P32/P34-P38/P28-P31/P33/P39	2651,26	2,710888	7.187,27	58	13
N2	P20 - P26	203,00	2,710888	550,31	4	7
N2	P40	213,42	2,710888	578,56	4	1
TOTAL N2	P20 - P26 / P40	1634,42	2,710888	4.430,73	32	8
TOTAL MANZANA N (SUMA N1 Y N2)		4.285,68	2,710888	11.618,00	90	21

NUEVO VIAL L (MANZANA L)	418,47	-	-	-	-
NUEVO VIAL N (MANZANA N)	588,51	-	-	-	-

TODAS LAS PARCELAS TIENEN COMO USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL, SIENDO COMPATIBLES TODOS LOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN PARCIAL

TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE IGUAL A PLANTA BAJA + 2 + ÁTICO RETRANQUEADO

TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA IGUAL AL 100% SI ESTÁ DESTINADO A USO COMERCIAL (C) Y DE UN 80% SI ES PARA USO RESIDENCIAL (RES). EN PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA LA OCUPACIÓN MÁXIMA SERÁ DEL 80% Y EN EL ÁTICO DE UN 40%.

NOTA IMPORTANTE:
 ESTA REPARCELACIÓN SE INTRODUCE EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE CON CARÁCTER VINCULANTE A SU APROBACIÓN, AHORA BIEN, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE UNA VEZ APROBADO SE PERMITIRÁN LAS AGRUPACIONES Y POSTERIORMENTE SEGREGACIONES DE PARCELAS, SI BIEN, LAS PARCELAS AGRUPADAS EN NINGÚN CASO PODRÁN SER POSTERIORMENTE DIVIDIDAS EN UN NÚMERO SUPERIOR DE PARCELAS A LAS INICIALMENTE AGRUPADAS. ESTA DETERMINACIÓN SE REFLEJARÁ EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS QUE AUTORIZEN LOS ACTOS REFERIDOS, ASÍ COMO EN LOS PERTINENTES DOCUMENTOS POR LOS QUE SE ELEVEN A PÚBLICO LAS OPERACIONES REALIZADAS, Y DEBIENDO DEJARSE CONSTANCIA DE ELLO EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS NUEVAS PARCELAS.

ESTA PARCELACIÓN DE LAS MANZANAS L Y N EN 40 UNIDADES ES LA OPERACIÓN ÚLTIMA QUE SE PERSIGUE CON TODOS LOS DOCUMENTOS Y OPERACIONES QUE SE HAN DESARROLLADO, PREVIAMENTE Y EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE ED2. CON ELLO TENDREMOS LA HERRAMIENTA NECESARIA QUE PERMITIRÁ LA SEGREGACIÓN DE LAS 40 PARCELAS Y LA DISOLUCIÓN TOTAL DEL CONDOMINIO DE LA URBANIZACIÓN "LA SEGUR" CB EN LAS MANZANAS L Y N.

LA PARCELACIÓN, JUNTO AL CUADRO CON LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE CADA PARCELA RESULTANTE DEFINEN LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS QUE PERMITIRAN POSTERIORMENTE LA MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN INSCRITA MEDIANTE LA APROBACIÓN TRAS EL PRESENTE DE UN NUEVO PROYECTO DE REPARCELACIÓN QUE PERMITIRÁ INSCRIBIR Y ADJUDICAR CON CARACTER INDEPENDIENTE DE CADA UNA DE ESTAS PARCELAS.

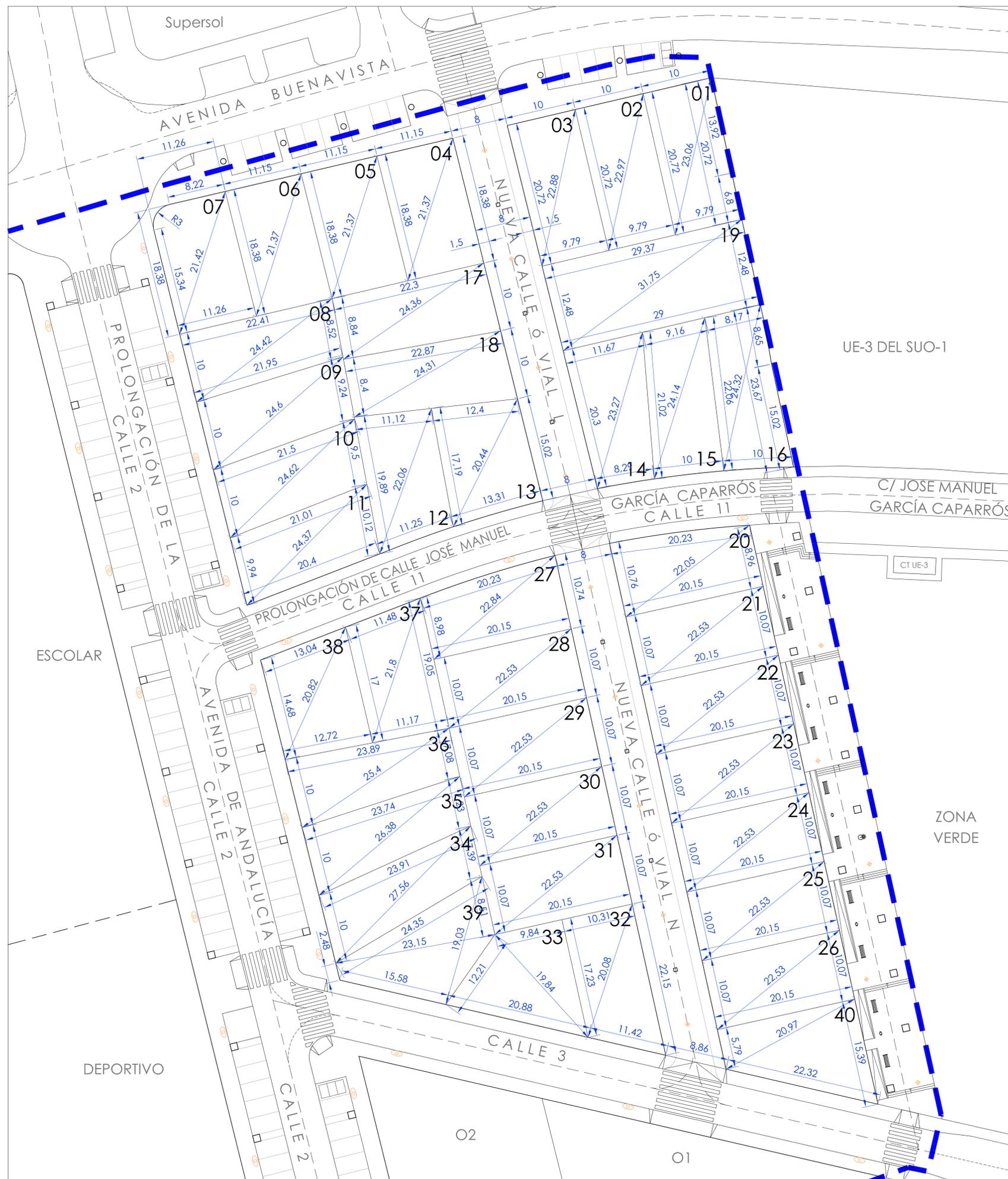
- LEYENDA:**
- ÁMBITO DE LA UE-2
 - PASOS PEATONALES O DE CEBRA SEGÚN PROYECTO DE URB. Y PROPUESTOS
 - FAROLA TIPO DEFINIDA EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO
 - ALCORQUE CON REJILLA PROTECTORA
 - BANCO DEFINIDO EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO
 - SOMBRADO DE PARCELA IDENTIFICANDO LAS PARCELAS CON IGUALES CONDICIONES EDIFICATORIAS

NOTA: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

PARCELACIÓN DEFINITIVA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES **06**

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado Escala: 1/300
 Daniel Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenavista I" URBANIZACIÓN "LA SEGUR", C.B. C.I.F.: E-11.539.863 11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)
 ALEJANDRO MANZORRO MORENO ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00 11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)
 Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz



PARCELACIÓN VINCULANTE A LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PLANO PARCIAL DE LA UE-2 REFERENCIADO AL VIARIO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO

PARCELACIÓN APROBADA EN REUNIÓN DE FECHA 15.12.2011 DE LA URBANIZACIÓN LA SEGUR, C.B.

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2 techo/m2 suelo)	MÁXIMA SUP. EDIFICABLE (m2 techo)	MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PARCELAS
MANZANA L						
NUEVA L1	P04 - P13	205,00	2,545805	521,89	4	10
NUEVA L1	P17 - P18	212,64	2,545805	541,34	5	2
TOTAL NUEVA L1	P04 - P13 / P17 - P18	2.475,27	2,545805	6.301,55	50	12
MANZANA N						
NUEVA L2	P01 - P03 / P14 - P16	205,00	2,545805	521,89	4	6
NUEVA L2	P19	364,16	2,545805	927,08	6	1
TOTAL NUEVA L2	P01 - P03 / P14 - P16 / P19	1.594,17	2,545805	4.058,45	30	7
TOTAL MANZANA L (SUMA L1 Y L2)		4.069,44	2,545805	10.360,00	80	19

MANZANA N						
N1	P27 / P32 / P34 - P38	203,00	2,710888	550,31	4	7
N1	P28 - P31 / P33	203,00	2,710888	550,31	5	5
N1	P39	215,26	2,710888	583,55	5	1
TOTAL N1	P27/P32/P34-P38/P28-P31/P33/P39	2651,26	2,710888	7.187,27	58	13
MANZANA N						
N2	P20 - P26	203,00	2,710888	550,31	4	7
N2	P40	213,42	2,710888	578,56	4	1
TOTAL N2	P20 - P26 / P40	1634,42	2,710888	4.430,73	32	8
TOTAL MANZANA N (SUMA N1 Y N2)		4.285,68	2,710888	11.618,00	90	21

NUEVO VIAL L (MANZANA L)	418,47	-	-	-	-	-
NUEVO VIAL N (MANZANA N)	588,51	-	-	-	-	-

TODAS LAS PARCELAS TIENEN COMO USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL, SIENDO COMPATIBLES TODOS LOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN PARCIAL

TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE IGUAL A PLANTA BAJA + 2 + ÁTICO RETRANQUEADO

TODAS LAS PARCELAS TIENEN UNA OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA IGUAL AL 100% SI ESTÁ DESTINADO A USO COMERCIAL (C) Y DE UN 80% SI ES PARA USO RESIDENCIAL (RES). EN PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA LA OCUPACIÓN MÁXIMA SERÁ DEL 80% Y EN EL ÁTICO DE UN 40%.

NOTA IMPORTANTE:

ESTA REPARCELACIÓN SE INTRODUCE EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE CON CARÁCTER VINCULANTE A SU APROBACIÓN, AHORA BIEN, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE UNA VEZ APROBADO SE PERMITIRÁN LAS AGRUPACIONES Y POSTERIORMENTE SEGREGACIONES DE PARCELAS, SI BIEN, LAS PARCELAS AGRUPADAS EN NINGÚN CASO PODRÁN SER POSTERIORMENTE DIVIDIDAS EN UN NÚMERO SUPERIOR DE PARCELAS A LAS INICIALMENTE AGRUPADAS. ESTA DETERMINACIÓN SE REFLEJARÁ EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS QUE AUTORIZEN LOS ACTOS REFERIDOS, ASÍ COMO EN LOS PERTINENTES DOCUMENTOS POR LOS QUE SE ELEVEN A PÚBLICO LAS OPERACIONES REALIZADAS, Y DEBIENDO DEJARSE CONSTANCIA DE ELLO EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS NUEVAS PARCELAS.

ESTA PARCELACIÓN DE LAS MANZANAS L Y N EN 40 UNIDADES ES LA OPERACIÓN ÚLTIMA QUE SE PERSIGUE CON TODOS LOS DOCUMENTOS Y OPERACIONES QUE SE HAN DESARROLLADO, PREVIAMENTE Y EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE ED2. CON ELLO TENDREMOS LA HERRAMIENTA NECESARIA QUE PERMITIRÁ LA SEGREGACIÓN DE LAS 40 PARCELAS Y LA DISOLUCIÓN TOTAL DEL CONDOMINIO DE LA URBANIZACIÓN "LA SEGUR" CB EN LAS MANZANAS L Y N.

LA PARCELACIÓN, JUNTO AL CUADRO CON LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE CADA PARCELA RESULTANTE DEFINEN LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS QUE PERMITIRAN POSTERIORMENTE LA MODIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN INSCRITA MEDIANTE LA APROBACIÓN TRAS EL PRESENTE DE UN NUEVO PROYECTO DE REPARCELACIÓN QUE PERMITIRÁ INSCRIBIR Y ADJUDICAR CON CARACTER INDEPENDIENTE DE CADA UNA DE ESTAS PARCELAS.

NOTA: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

LEYENDA:

- ÁMBITO DE LA UE-2
- PASOS PEATONALES O DE CEBRA SEGÚN PROYECTO DE URB. Y PROPUESTOS
- FAROLA TIPO DEFINIDA EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO
- ALCORQUE CON REJILLA PROTECTORA
- BANCO DEFINIDO EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO

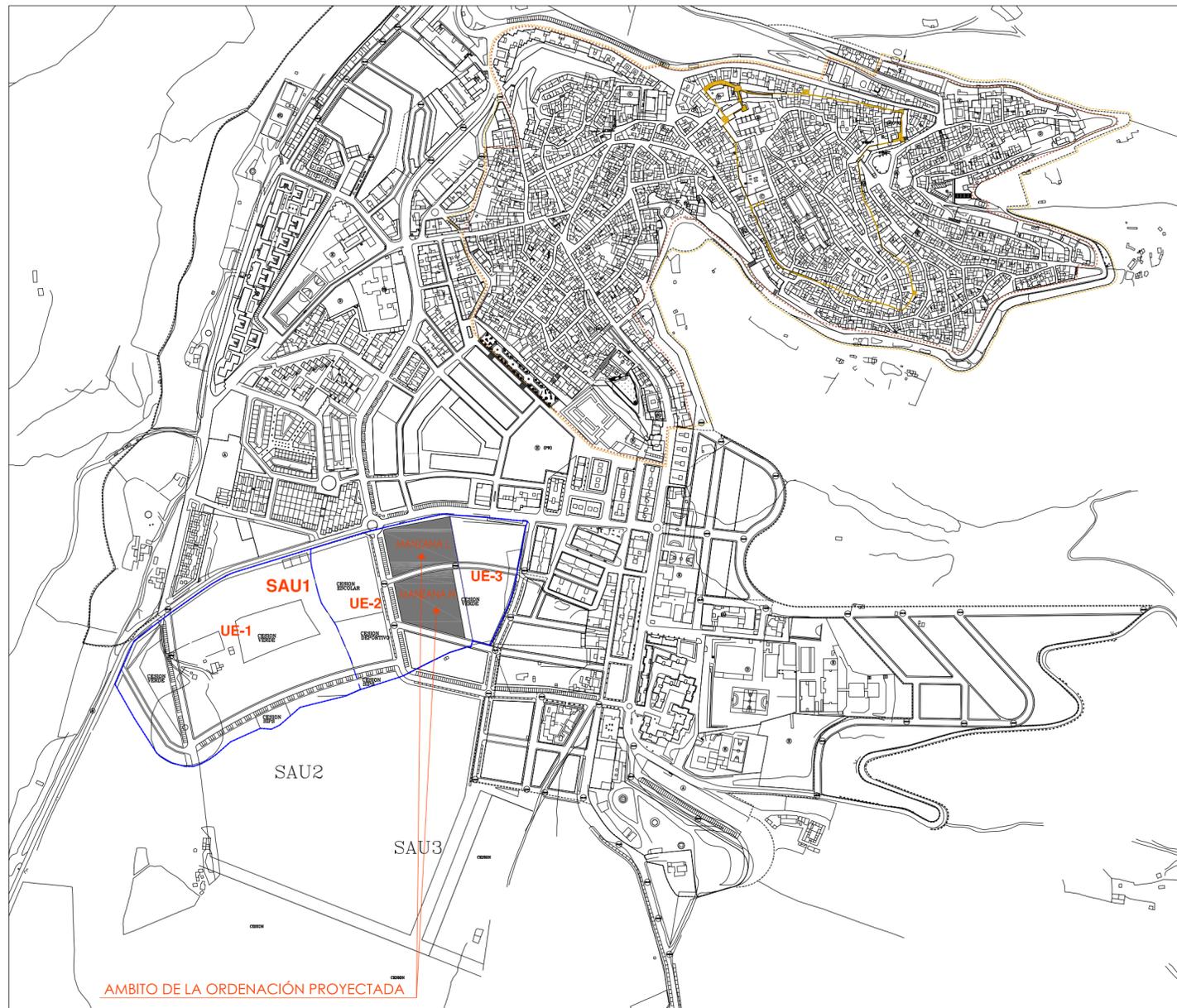
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

ACOTADO PARCELACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado Escala: 1/300

Daniel Manzano Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenavista I" URBANIZACIÓN "LA SEGUR", C.B. C.I.F.: E-11.539.863 11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 28. Tfno: 956 45 52 00 ALEJANDRO MANZORRO MORENO 11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz) Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz



PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR SAU-1 DE VEJER DE LA FRONTERA (HOY SUO-1 EN PGOU)

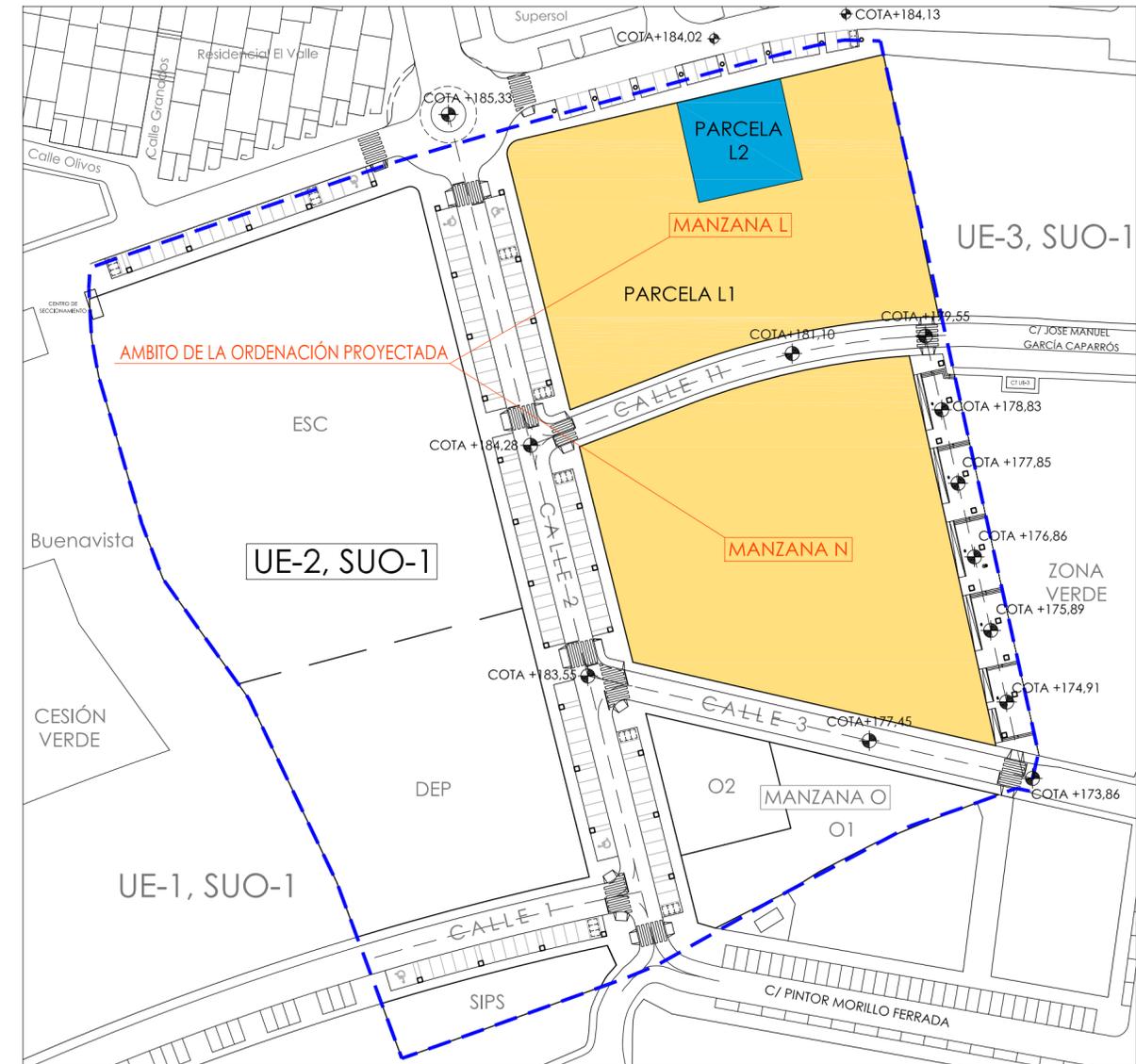
E 1/5000

ORDENACIÓN PROYECTADA PARA LA MANZANA L:

PARCELA / MANZANA	USO			SUPERFICIE (m2)	ALTURA MÁXIMA (Nº plantas)	EDIFICABILIDAD MX (m2 techo)
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO			
NUEVA L1	Residencial	Según Plan Parcial		2.475,27	PB + 2 + ático retranqueado	6.301,55
NUEVA L2	Residencial	Según Plan Parcial		1.594,17	PB + 2 + ático retranqueado	4.058,45
PARCELA	USO CARACTERÍSTICO			SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
NUEVA L1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE			2.475,27	6.301,55	50
NUEVA L2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE			1.594,17	4.058,45	30
TOTAL EDIFICABLE MANZANA L				4.069,44	10.360,00	80
VIAL L				418,47	-	-
TOTAL MANZANA L				4.487,91	10.360,00	80

ORDENACIÓN PROYECTADA PARA LA MANZANA N:

PARCELA / MANZANA	USO			SUPERFICIE (m2)	ALTURA MÁXIMA (Nº plantas)	EDIFICABILIDAD MX (m2 techo)
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO			
N1	Residencial	Según Plan Parcial		2.651,26	PB + 2 + ático retranqueado	7.187,27
N2	Residencial	Según Plan Parcial		1.634,42	PB + 2 + ático retranqueado	4.430,73
PARCELA	USO CARACTERÍSTICO			SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
NUEVA L1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE			2.651,26	7.187,27	58
NUEVA L2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE			1.634,42	4.430,73	32
TOTAL EDIFICABLE MANZANA L				4.285,68	11.618,00	90
NUEVO VIAL N				588,51	-	-
TOTAL MANZANA N				4.874,19	11.618,00	90



DELIMITACIÓN DENTRO DE LA UE-2 DEL SUO-1 DE VEJER

PARÁMETROS DEFINIDOS EN EL PLAN PARCIAL PARA LAS MANZANAS L Y N OBJETO DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA:

ZONA	USO			SUPERFICIE (m2/s)	ALTURA MÁXIMA (Nº plantas)	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	EXCLUSIVO				
RES - L	Residencial	Según Plan Parcial		4.400,00	PB + 2 + ático retr.	80	10.360,00
RES - N	Residencial	Según Plan Parcial		4.934,00	PB + 2 + ático retr.	90	11.618,00

CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARTIDA PARA LAS MANZANAS L Y N CON LA ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA RECIENTE

PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
L	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.487,91	10.360,00	80
N	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIF. GRADO 2 COMPATIBLE	4.874,19	11.618,00	90

NOTA:
DENOMINACIÓN DE SUELO: EL SUO-1 EN EL PGOU POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA SE DENOMINA SAU-1 EN LAS NN.SS.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LAS MANZANAS "L Y N" DE LA UE-2 DEL SUO-1 "BUENAVISTA I"

RESUMEN EJECUTIVO DEL ED2 DE LAS MANZANAS L Y N DE LA UE-2 DEL SUO-1

PARA CUMPLIMIENTO DEL ART.º 19.3 DE LA LEY 2/2012, DE 30 DE ENERO

Fecha: 10.04.2014_Documento Modificado

Escala: 1/1000

08

Daniel Manzorro Moreno - N.I.F.: 44.042.705-M
URBANIZACIÓN "LA SEGUR", C.B. C.I.F.: E-11.539.863

Situación: Manzanas L y N de la UE-2, SUO-1 "Buenavista I"
11150 - Vejer de la Frontera (Cádiz)

MHM ARQUITECTURA E INGENIERÍA

ESTUDIO Urb. Los Molinos, local 2B. Tfno: 956 45 52 00

ALEJANDRO MANZORRO MORENO

11150 VEJER DE LA FRONTERA (Cádiz)

Arquitecto Colegiado nº 566 del COA de Cádiz