

## ANUNCIO

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

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

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber a los interesados en el procedimiento administrativo que contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con los artículos 10 (en concordancia con el art. 8.1) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen pertinente.

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

### 4. CORRECCIÓN DE ERRORES

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

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

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==	<b>Fecha</b>	17/04/2017
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==</a>	<b>Página</b>	1/6



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

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

### 4.2.a Mínimo equipamiento

El primer error que advertimos es que en se establece una superficie mínima de suelo destinado a equipamientos de 396,00 m<sup>2</sup>, que coincide con la totalidad de la superficie de la parcela, cuando en realidad no debería aparecer valor alguno.

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

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

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

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

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

Es evidente que destinar 396,00 m<sup>2</sup> de suelo a uso de equipamiento, es incompatible con la implantación en dicha parcela del uso de hospedaje, pues no quedaría superficie de parcela para dicho uso.

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

### 4.2.b Determinaciones complementarias

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

Código Seguro De Verificación:	kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==	Fecha	17/04/2017
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
Url De Verificación	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==</a>	Página	2/6



En el apartado anterior, ha quedado suficientemente demostrado que la intención del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, es destinar el AIP-2, exclusivamente, al uso de hospedaje (hotelero / A turístico), por lo que dicho destino es incompatible con las determinaciones complementarias recogidas en la ficha.

Este error también se arrastra de la redacción dada por el documento del Plan Especial aprobado inicialmente, y que no fue corregida en el aprobado definitivamente.

#### **4.3 Nueva redacción del punto “4. Datos de la Ordenación” de la ficha del Área de Intervención Prioritaria AIP-2**

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

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

#### **4.4 Otras correcciones en el PEPRICH de Vejer de la Frontera**

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

##### **4.4.a Apartado “7.8. Evaluación Económica de las Actuaciones”**

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

Asimismo habrá que actualizar el coste de la edificación prevista para dicha actuación, ya que los 431.160 € previstos en el cuadro, son para la ejecución del edificio dotacional previsto en el documento aprobado inicialmente, y no para el establecimiento turístico previsto en el documento definitivamente aprobado.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kuVlY096wRz16HXs0huGLw==	<b>Fecha</b>	17/04/2017
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlY096wRz16HXs0huGLw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlY096wRz16HXs0huGLw==</a>	<b>Página</b>	3/6



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

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

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

**"7.8. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.**

**Actuaciones específicas previstas en el Plan Especial**

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

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

*De manera sintética cabe destacar las siguientes informaciones:*

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

**Actuaciones de reurbanización genérica y derivadas del plan de peatonalizaciones.**

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

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

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kuVlY096wRz16HXs0huGLw==	<b>Fecha</b>	17/04/2017
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlY096wRz16HXs0huGLw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlY096wRz16HXs0huGLw==</a>	<b>Página</b>	4/6





**Cuadro 2**

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

#### **4.4.b Apartado “7.9. Distribución de Inversiones”**

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

#### **“7.9. DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES.**

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

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

*De manera sintética cabe destacar los siguientes datos:*

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

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

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==	<b>Fecha</b>	17/04/2017
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==</a>	<b>Página</b>	5/6



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

**Cuadro 3.**

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

#### **4.4.c Apartado “7.10. Conclusiones”**

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

#### **“7.10. CONCLUSIONES.**

*Como resumen y a la vista de los datos que arroja el presente estudio económico y el programa de actuación se puede entender que la inversión de capital por la gestión y desarrollo del presente Plan Especial supone un total de 18.945.653 euros. Esta cantidad distribuida a lo largo de los doce años de vigencia del Plan, supone una inversión de 1,58 millones de euros anuales.*

*La participación de la Administración en la inversión total es mayoritaria. Esta circunstancia se entiende por el importante nivel de adquisición de equipamientos y espacios libres, que va a suponer una mejora de la calidad urbana del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.*

*Por otra parte existe una decisiva mejora de la urbanización de las calles y vías públicas del Conjunto Histórico, tanto en las denominadas Áreas de Intervención Prioritaria como en el resto del mismo.*

*La inversión privada se concentra en aquellas operaciones en que la recuperación de la inversión posibilita la intervención del capital privado. Esta participación beneficia al sector público ya que se manifiesta una mejora importante de las condiciones viarias además de aportar los elementos edificados que se incorporan al sistema de equipamientos colectivos.*

*Por consiguiente se puede concluir que se trata de un Plan equilibrado y realista, que es capaz de concertar a las distintas administraciones y al sector privado, bajo el liderazgo del Ayuntamiento en la rehabilitación y modernización del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera.”*

Lo que se hace público para general conocimiento.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: José Ortiz Galván.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==	<b>Fecha</b>	17/04/2017
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/kuVlYO96wRz16HXs0huGLw==</a>	<b>Página</b>	6/6

