

ENTRADA



## ESTUDIO DE DETALLE

**CALLE SAGASTA 23  
VEJER DE LA FRONTERA  
(CADIZ)**

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

## I.- MEMORIA.-



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

## ÍNDICE

### I. MEMORIA.

#### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.1. AGENTES.
- 1.2. ESTADO ACTUAL, EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO.
- 1.3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

#### 3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### II. PLANOS.

### III. ANEXOS.

- FICHA CATASTRAL
- NOTA SIMPLE
- FICHA PEPRICH



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### PROMOTOR DE LA PROPUESTA:

Manuel José Sánchez Parra

NIF 44040057-W.

Domicilio a efectos de notificaciones en en calle Sagasta 23. Vejer de la Frontera

### ARQUITECTO REDACTOR:

José María Ramos Gómez, Arquitecto col. 1137 C.O.A. Cádiz.

Avd. San Miguel 18. Vejer de la Frontera (Cádiz).

Tfno: 637 18 13 12

Email: jm.ramos.arquitectovejer@gmail.com

## 1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

### 1.1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

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

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

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

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

### 1.1.2 UNIDADES CASTRALES Y SITUACIÓN REGISTRAL.

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

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

En la realidad, la parcela medida in situ, tiene 396 m<sup>2</sup>, con 396 m<sup>2</sup> construidos.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

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

### 1.1.3. AFECCIONES DE PLANEAMIENTO

#### NNSS de Planeamiento de Vejer de la Frontera

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

#### Peprich – Vejer

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

Por otro lado el Peprich indica lo siguiente:

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

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

### 1.2. ESTADO ACTUAL, EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

#### 1.2.1. ESTADO ACTUAL Y EMPLAZAMIENTO



Planta poligonal irregular, con una superficie de 396 m<sup>2</sup>, según el levantamiento realizado. Edificación con una planta sobre rasante a C/ Sagasta y una a Plaza de la Paz, aunque en esta plaza, la planta se encuentra en una posición de planta primera. La planta baja es terreno.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

Los niveles de los distintos espacios son:

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

Los linderos de la parcela son los siguientes:

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

### 1.2.2. ÁREA DE INTERVENCIÓN Y ENTORNO FÍSICO

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

### 1.2.3. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

En la intervención se usarán los siguientes servicios urbanos:

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

### 1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

- Opción 01: Nueva volumetría permitida. Se propone un máximo PB+2 hasta un mínimo solo planta baja, pero de forma escalonada debido a la diferencia de cota entre Calle Sagasta y Plaza de la Paz. De esta forma, por ejemplo, la planta baja de calle Sagasta coincidiría con la planta segunda de Plaza de la Paz en el caso de optar por PB+2.
- Opción 02: Rehabilitación del volumen existente. El volumen existente consta de una sola planta, pero debido a su altura libre, podría albergar en algunas zonas interiores una entreplanta. Se propone mantener la cubierta a dos aguas existentes.

### 1.3.2 USOS CARACTERÍSTICOS Y PREVISTOS.

Uso Actual: Almacén.

Uso Peprich: Hospedaje.

Uso Propuesto: Hospedaje.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

<b>1.3.3 TABLA DE SUPERFICIES ESTADO ACTUAL</b>		
---	--	--

<b>Parcela/Edificio</b>	<b>CONSTRUIDA</b>	<b>SUELO</b>
Saasta 23:	396 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>396 m<sup>2</sup></b>	



El Arquitecto. José María Ramos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

## 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Vista trasera del conjunto



Fachada C/ Sagasta 23



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

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



Fachada Plaza de la Paz



ALCALDÍA DE ANTONABADIA  
Consejería de Cultura  
DELEGACIÓN TERRITORIAL  
CÁDIZ  
Comisión Provincial  
de Patrimonio  
Histórico - Artístico  
Fecha: 24 JUN. 2021  
APROBADO

Estado interior



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.



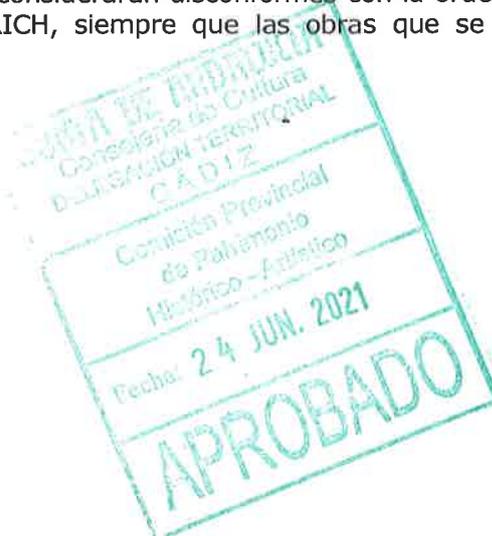
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

### 3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DETERMINADOS EN EL PEPRICH

Parcela existente.	396 m <sup>2</sup>
Uso predominante:	Hospedaje
Altura máxima de plantas	PB +2
Altura mínima de plantas	PB
Altura máxima en metros*	10.60 m
Máxima ocupación planta baja**	70 % (277.30 m <sup>2</sup> )
Máxima ocupación planta primera	60 % (237.60 m <sup>2</sup> )
Máxima ocupación resto de segunda	30% (118.80 m <sup>2</sup> )

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

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

## II. PLANOS



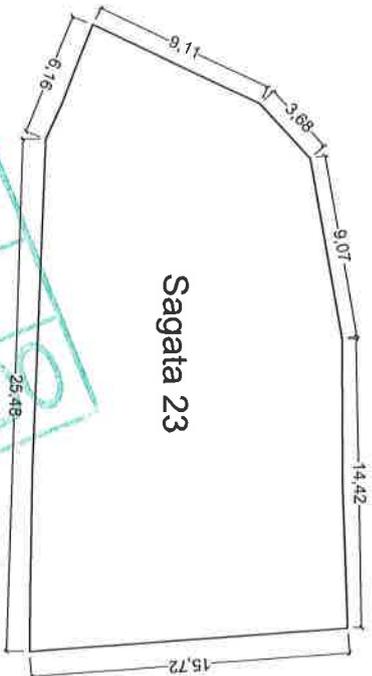
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.



- |  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>EDIFICIOS SINGULARES</b>                            | <b>PUERTAS ACCESO CIUDAD AMURALLADA</b> | <b>RECINTO AMURALLADO</b> |
| 1. Castillo.   | 8. Arco de la Puerta Cerrada.           | —                         |
| 2. Iglesia del Divino Salvador.                        | 9. Puerta de la Judería.                | —                         |
| 3. Convento de la Merced.                              | 10. Arco y Baluarte de La Segur.        | —                         |
| 4. Convento de San Francisco.                          | 11. Arco de Sancho IV.                  | —                         |
| 5. Casa de la Cultura.                                 | 12. Torre y Bastión del Mayorazgo.      | —                         |
| 6. Iglesia / Convento Nuestra Señora de la Concepción. | 13. Arco de la Villa.                   | —                         |
| 7. Iglesia del Rosario.                                | 14. Torre de San Juan.                  | —                         |
- 
- |   |  |
|---|--|
|  | <b>EDIFICIOS SINGULARES</b>            |
|  | <b>UBICACIÓN DE LA PARCELA</b>         |
|  | <b>RECINTO AMURALLADO</b>              |
|  | <b>DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO</b> |

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  
Fecha Mayo de 2021

ESCALA 1/2500  
Jose María Ramos Gómez  
Colegiado 1137 COA Cadiz



**DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS**

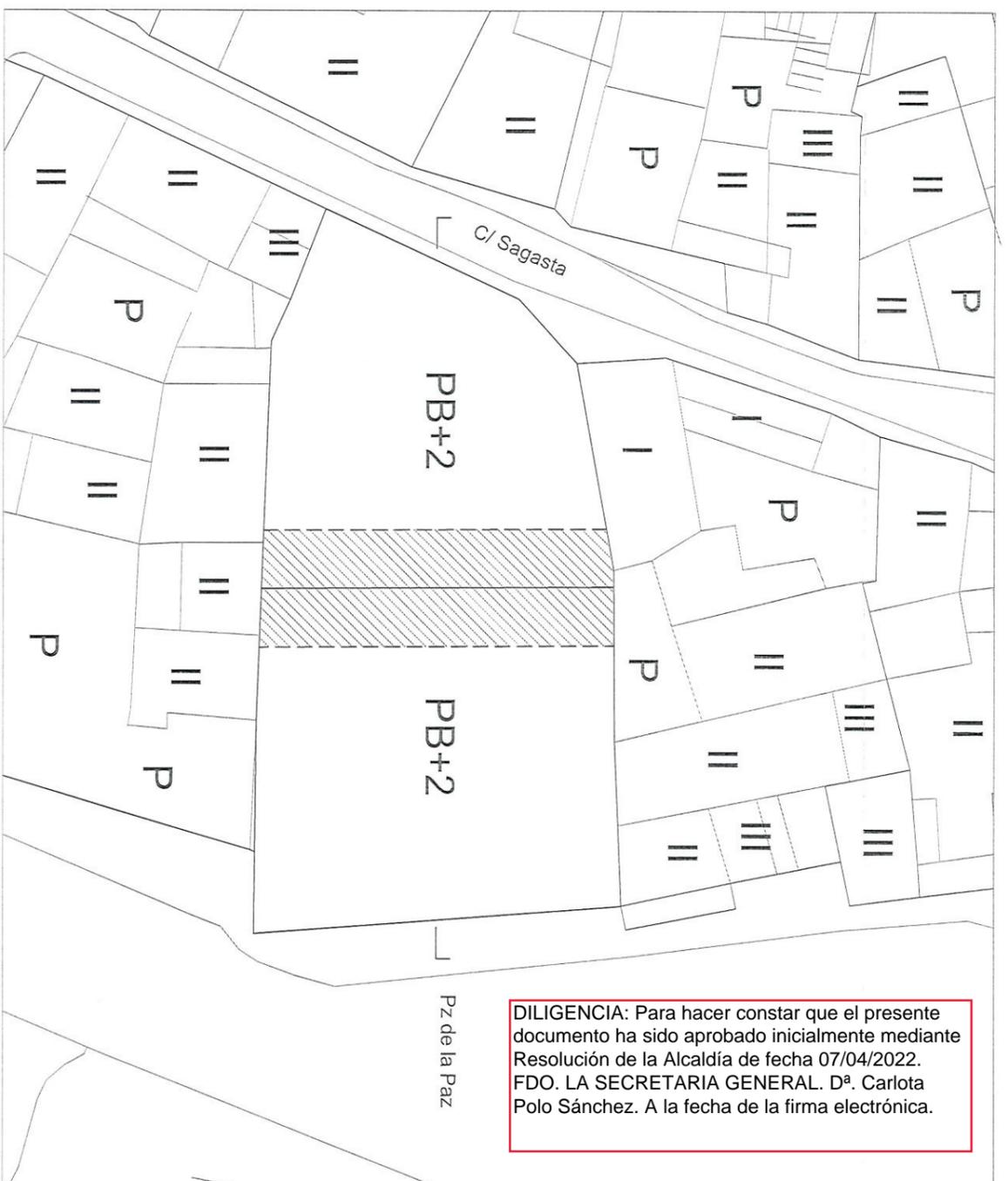
C/ Sagasta 23	- Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE - Superficie de parcela: 396 m <sup>2</sup> . - Superficie construida: 396 m <sup>2</sup> .
---------------	--



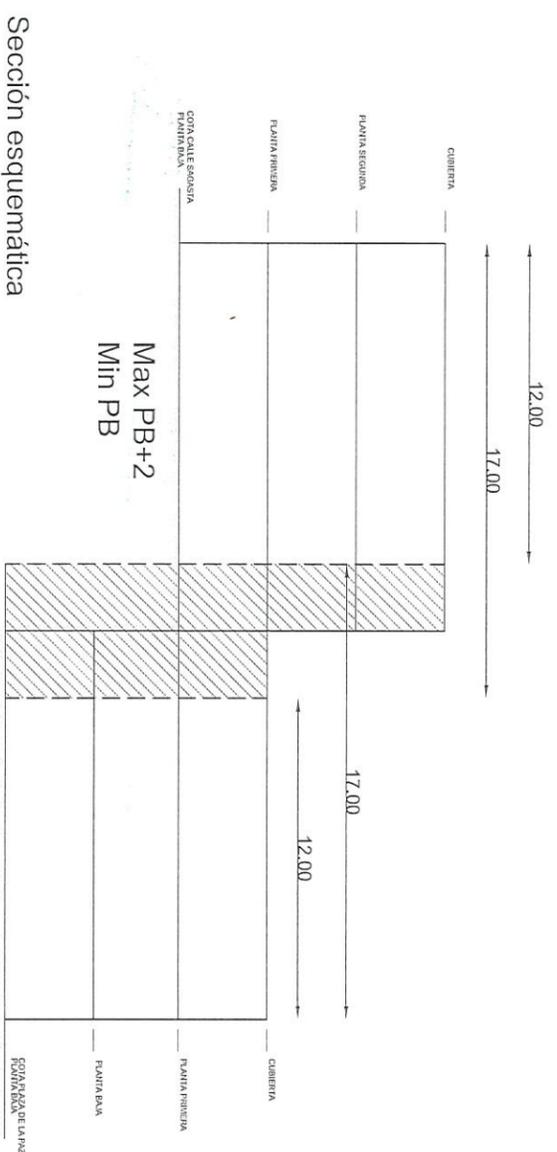
EMPLAZAMIENTO  
Fecha Mayo 2021

ESCALA 1/250  
Jose María Ramos Gómez  
Colegiado 1137 COA Cádiz

02



Máximo fondo edificable entre 12 y 17 m



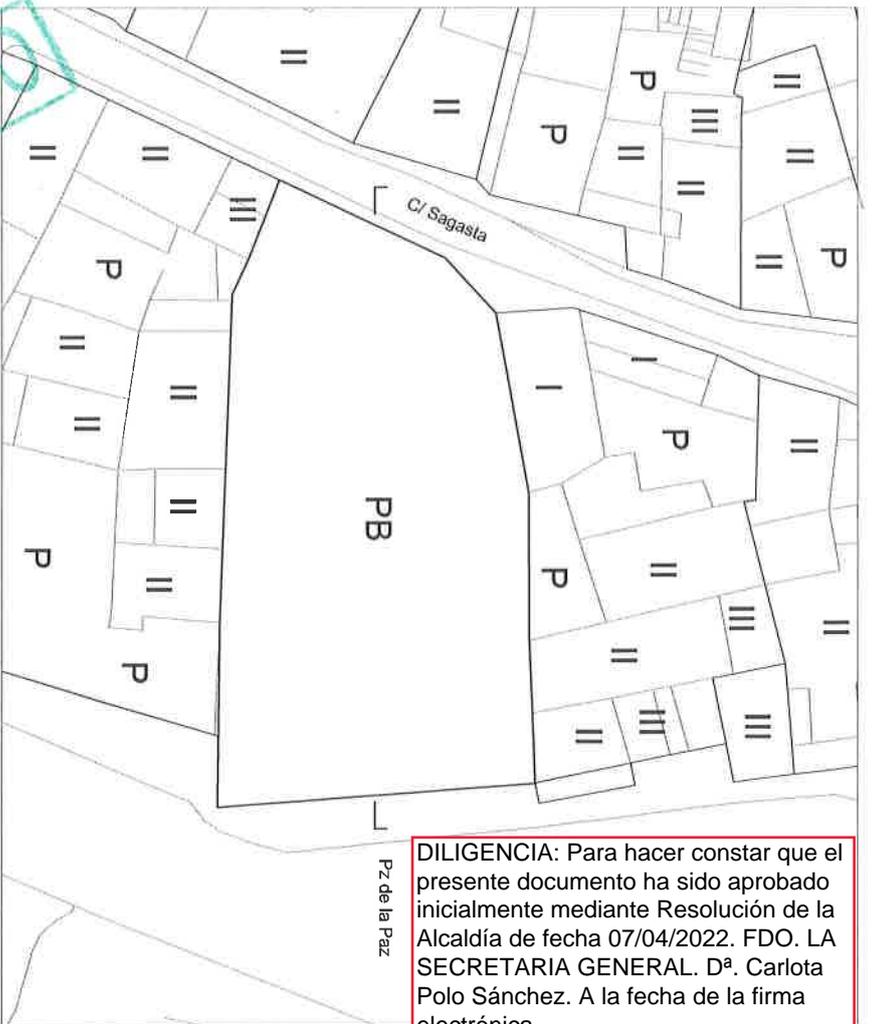
Sección esquemática



ORDENACIÓN PROPUESTA 01.NUEVA PLANTA  
Fecha Mayo 2021

ESCALA 1/250  
Jose María Ramos Gómez  
Colegiado 1137 COA Cádiz

-  Alineación Obligatoria
-  Área de Movimiento de la edificación
-  Zona no permitida para patios.
-  Máximo fondo edificable



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.

----- Alineación Obligatoria

▨ Área de Movimiento de la edificación

▨ Zona no permitida para patios.

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

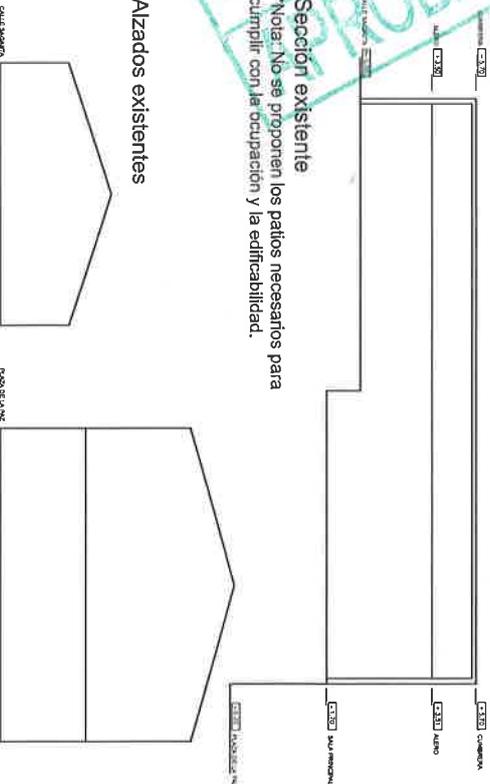
\*\*Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 Y 12 del PEPRIICH, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRIICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.



**Sección existente**

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

**Alzados existentes**



ORDENACION PROPUESTA 02. REHABILITACION  
Fecha Mayo 2021

ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez  
Colegiado 1137 COA Cádiz

### III. ANEXOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.



**ALP-2 plaza de la paz**

**1. descripción**

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

**2. estado actual**

La parcela de uso industrial, situada en las inmediaciones de la Plaza de la Paz, ha quedado inactiva en el actual perímetro debido al progresivo crecimiento de la ciudad hacia esta zona. Para dicho crecimiento ha respondido a una adaptación desordenada y sin respeto por el entorno. La parquid de nuevas vías y espacios que han hecho visibles las trazas que hacia esta zona se han trazado, han destacado edificios, como este, que se hallan desvinculados del lugar, constituyéndose en una nota disonante dentro del trazado que ofrece el perímetro de esta zona.

**3. criterios de ordenación**

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

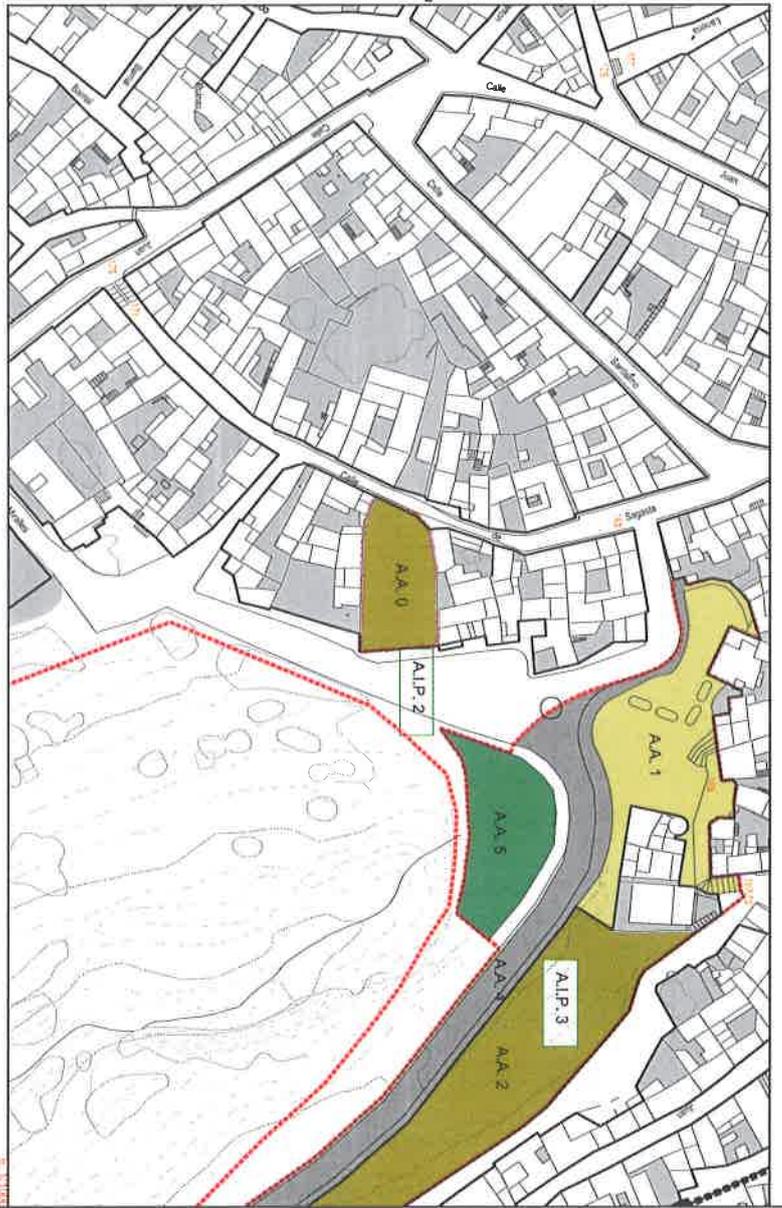
**4. datos de la ordenación**

ALP2 AA-0:	superficie: 396,0 m <sup>2</sup>	matrícula edificatoria: 534 m <sup>2</sup>	edificación autorizada: 534 m <sup>2</sup>
	Suelo urbano consolidado	iniciativa: privada	actuación de detalle: hospitalidad (hotelero, Aventura)
condiciones de ordenación:	uso: suelo urbano consolidado	figura de desarrollo: suelo urbano consolidado	estudio de detalle: hospitalidad (hotelero, Aventura)
programación:	estudio de detalle: proyecto de urbanización: ejecución edificación:	estudio de detalle: proyecto de urbanización: ejecución edificación:	estudio de detalle: proyecto de urbanización: ejecución edificación:
delimitaciones complementarias:	Son exclusivamente admisibles los usos del suelo destinados a equipamiento de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del presente PEPRICH. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (PP-2).		

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



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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 07/04/2022. FDO. LA SECRETARIA GENERAL. D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez. A la fecha de la firma electrónica.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

CL SAGASTA 23

1150 VEJER DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 383 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1950

#### Construcción

Destino

ALMACEN



Escalera / Planta / Puerta

Superficie m<sup>2</sup>

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

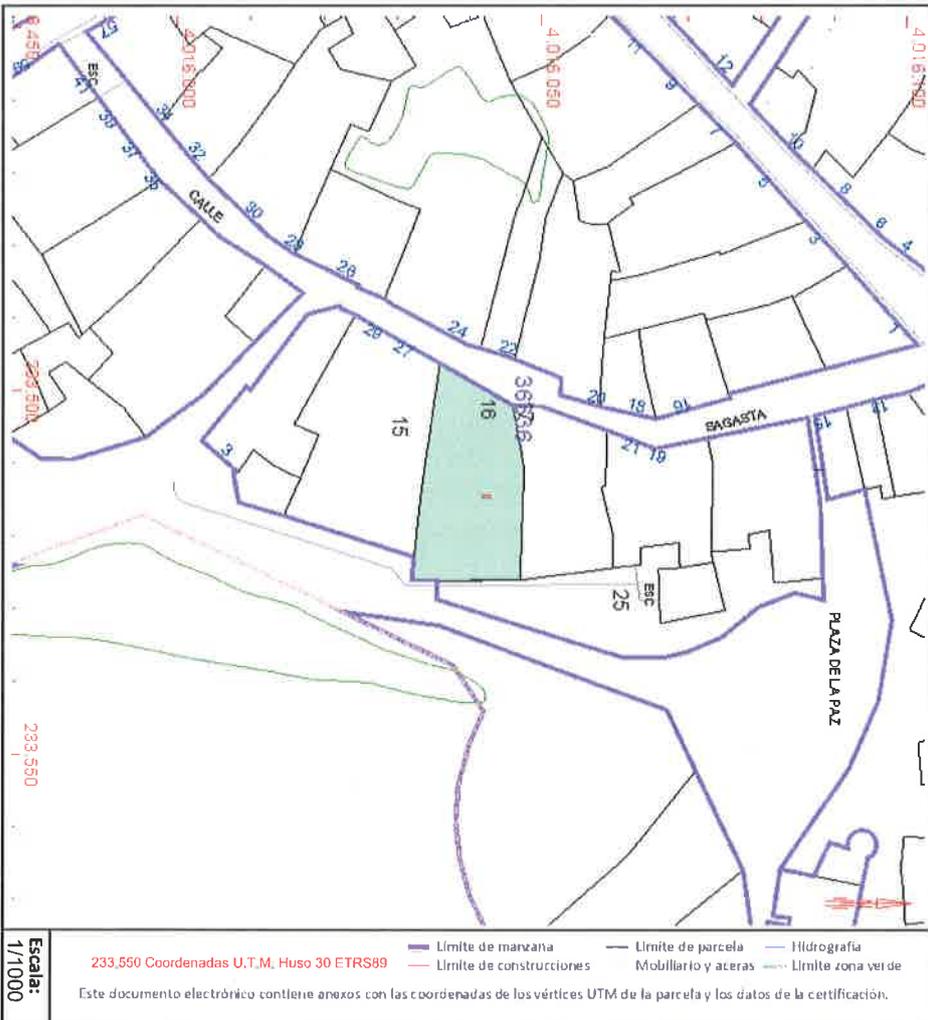
Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE

### PARCELA

Superficie gráfica: 362 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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