

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.

Registro General  
Ayuntamiento de Vejer de  
la Frontera

ENTRADA

Registro Electrónico Común	
20/01/2022	2022000422E
Registro Electrónico Común	Hora
	13:55



# RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

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

## 1. AGENTES INTERVINIENTES

### 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

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión público urbanístico", del Texto Refundido de lo Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. 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 los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002. de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de la parcela situada en Calle Sagasta 23 en Vejer de la Frontera.

## 3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

- 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.

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.

- 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

**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 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.

#### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle básicamente consiste en establecer determinar los parámetros urbanísticos de acuerdo con la ordenanza PEPRICH, que es de aplicación en esta parcela. En el Estudio de Detalle se plantean dos posibles soluciones, la demolición y nueva planta, o la rehabilitación de lo existente, ambas opciones las contemple el PEPRICH.

#### 5. PARRÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

PARÁMETROS	PEPRICH	OPCIÓN 01 NUEVA PLANTA	OPCIÓN 02 REHABILITACIÓN
Parcela existente.	396 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>
Uso predominante:	Hospedaje	Hospedaje	Hospedaje
Altura máxima de plantas	PB +2	PB +2	PB+1
Altura mínima de plantas	PB	PB	PB
Altura máxima en metros*	10.60 m	10.60 m	*
Máxima ocupación planta baja**	70 % (277.30 m <sup>2</sup> )	70 % (277.30 m <sup>2</sup> )	**
Máxima ocupación planta primera	60 % (237.60 m <sup>2</sup> )	60 % (237.60 m <sup>2</sup> )	**
Máxima ocupación resto de segunda	30% (118.80 m <sup>2</sup> )	30% (118.80 m <sup>2</sup> )	**
Altura Libre máxima Planta Baja	4.00 m	4.00 m	*
Altura Libre máxima Planta Primera	3.30 m	3.30 m	*
Altura Libre máxima Planta Segunda	3.30 m	3.30 m	*

\* 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.

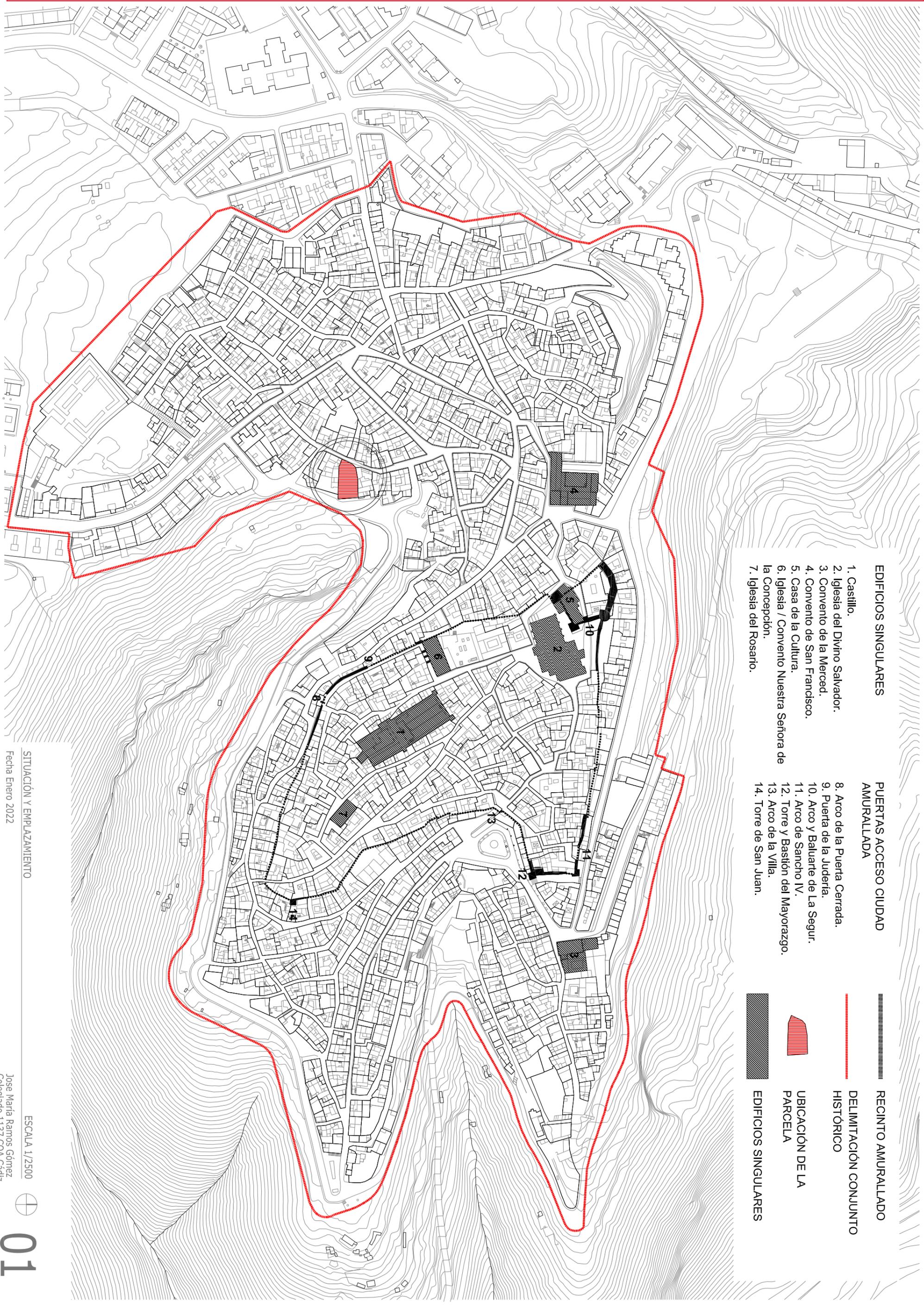
\*\*Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.14 punto 11 y 12 del Peprich, las edificaciones que se conserven y rehabiliten no se considerarán disconformes con la ordenación por falta de adecuación por incumplimiento del PEPRICH, siempre que las obras que se proyecten respeten alineaciones.

Enero 2022



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.



**EDIFICIOS SINGULARES**

- 1. Castillo.
- 2. Iglesia del Divino Salvador.
- 3. Convento de la Merced.
- 4. Convento de San Francisco.
- 5. Casa de la Cultura.
- 6. Iglesia / Convento Nuestra Señora de la Concepción.
- 7. Iglesia del Rosario.

**PUERTAS ACCESO CIUDAD AMURALLADA**

- 8. Arco de la Puerta Cerrada.
- 9. Puerta de la Judería.
- 10. Arco y Baluarte de La Segur.
- 11. Arco de Sancho IV.
- 12. Torre y Bastión del Mayorazgo.
- 13. Arco de la Villa.
- 14. Torre de San Juan.

RECINTO AMURALLADO

DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO

UBICACIÓN DE LA PARCELA

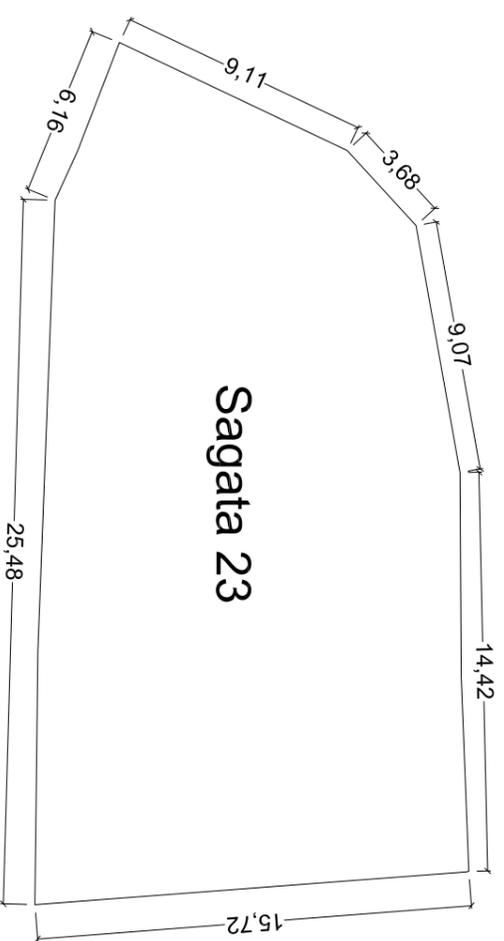
EDIFICIOS SINGULARES

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Fecha Enero 2022

ESCALA 1/2500

Jose 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.

**DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS**

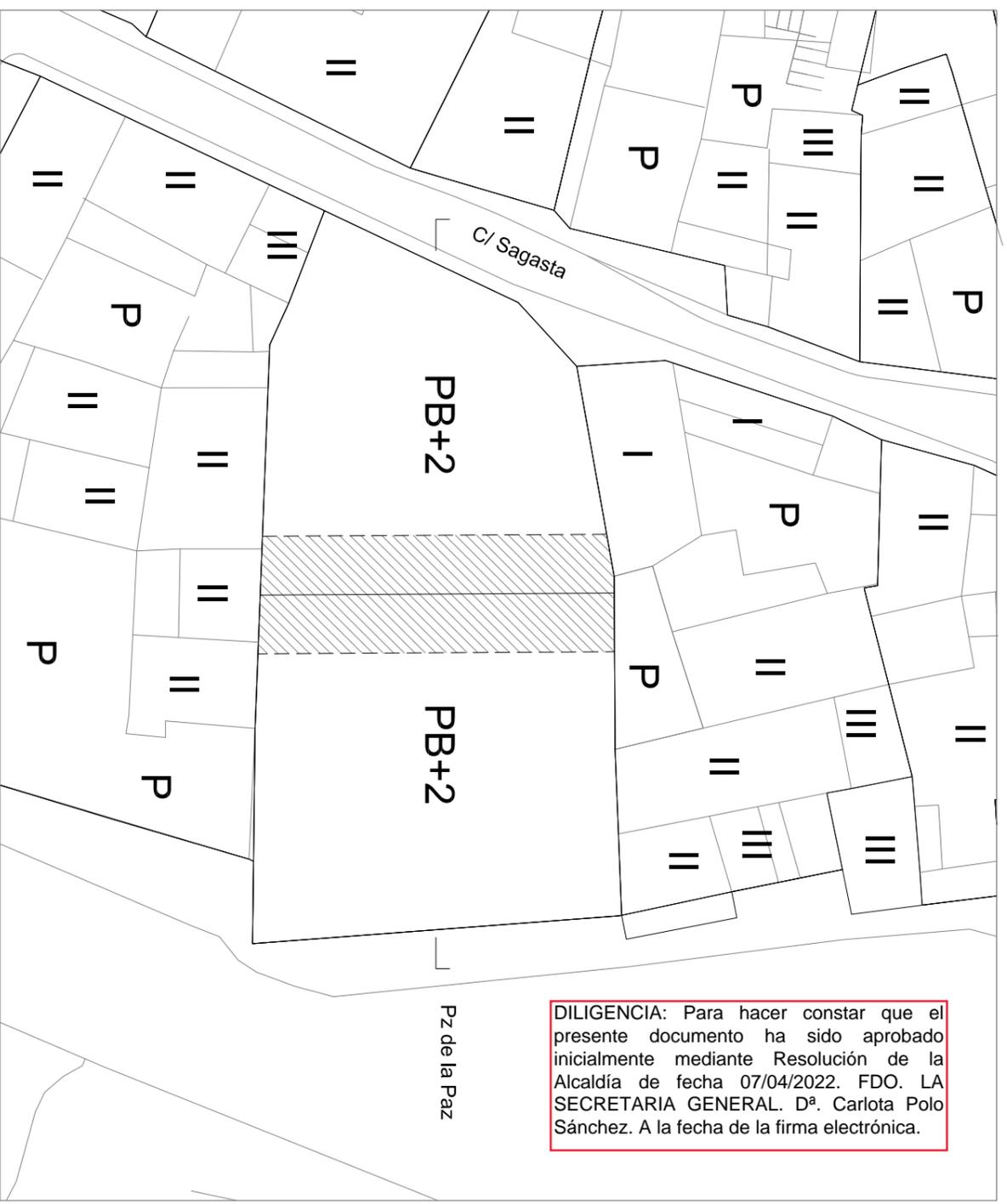
<p><b>C/ Sagasta 23</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Referencia catastral: 3663616TF3136D0001DE</li> <li>- Superficie de parcela: 396 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Superficie construida: 396 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
-----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

EMPLAZAMIENTO  
Fecha Enero 2022

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

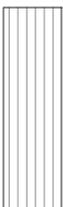


**02**

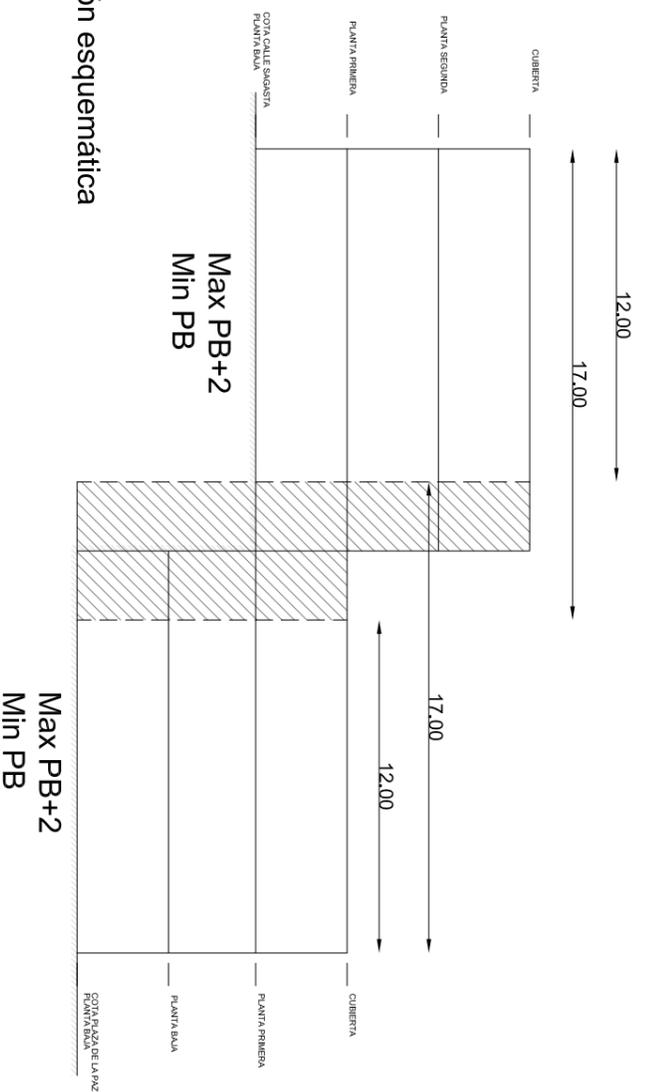


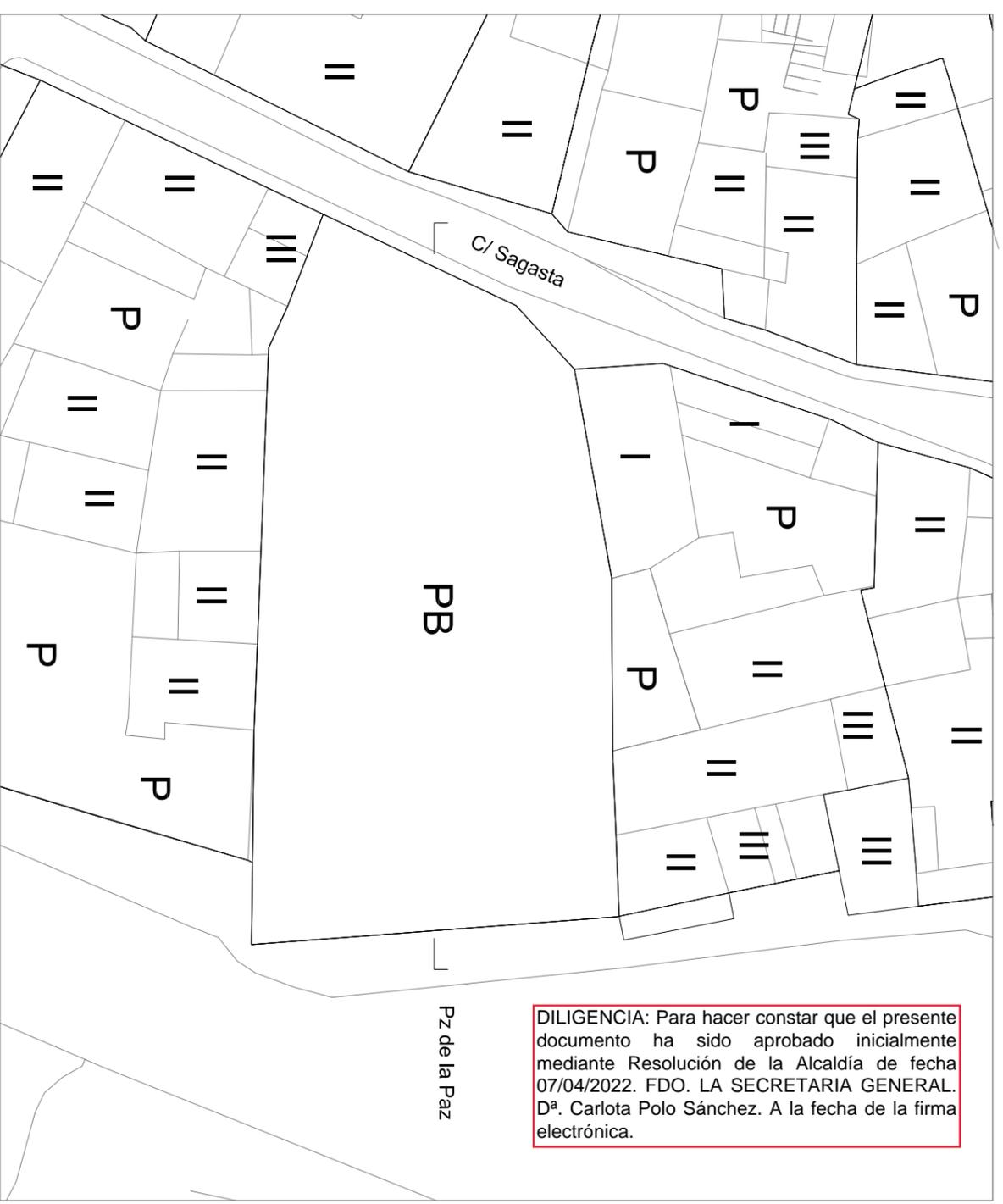
Máximo fondo edificable entre 12 y 17 m

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.

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

Sección esquemática





**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.

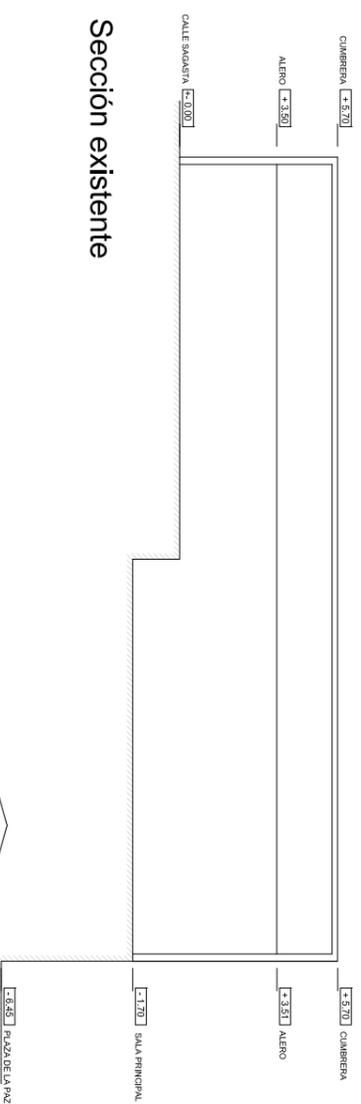
----- Alineación Obligatoria

Área de Movimiento de la edificación

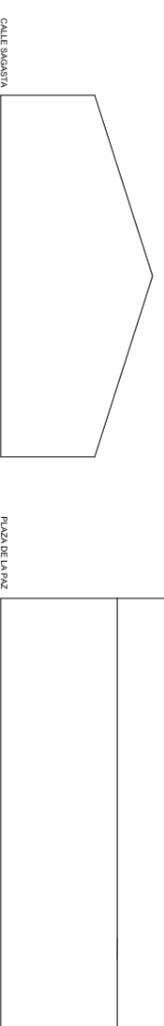
Zona no permitida para patios.

\* Nota: En caso de una rehabilitación, en base al art. 3.18 punto 7 del 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.



Alzados existentes



ORDENACIÓN PROPUESTA 02. REHABILITACIÓN

Fecha Enero 2022

ESCALA 1/250

Jose María Ramos Gómez  
Colegiado 1137 COA Cádiz

