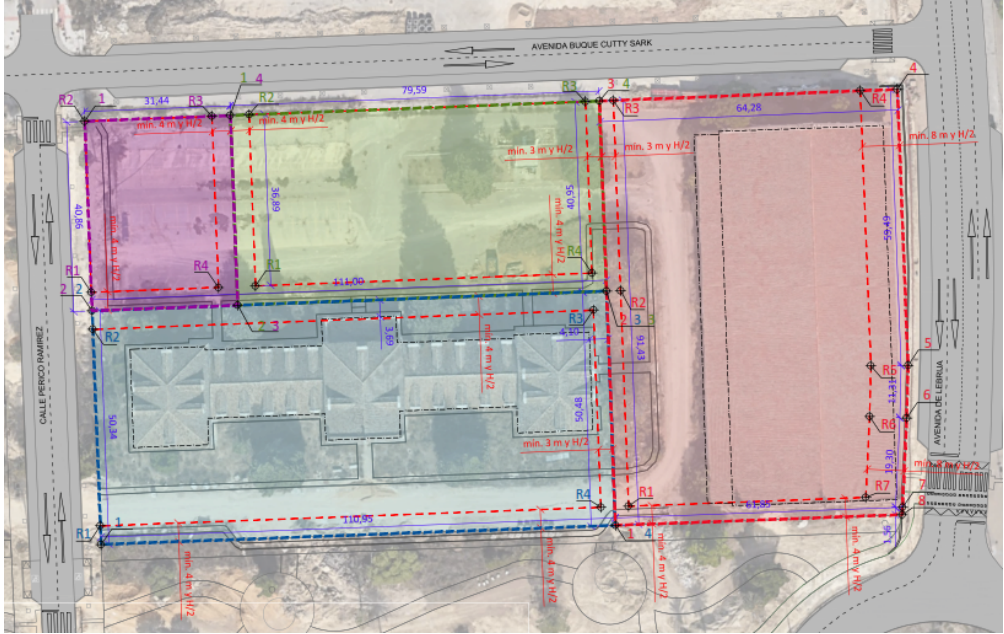
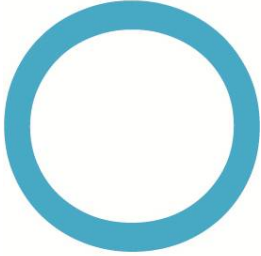


Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local. Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA
- 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 EMPLAZAMIENTO
- 1.5 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- 1.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.7 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.8 CONDICIONES URBANÍSTICAS Y NORMATIVA APLICABLE
- 1.9 PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.10 PROMOTOR
- 1.11 REDACTORES

Anexo 2.1 Documentación Fotográfica

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA
 - 2.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
 - 2.2.2 SUBDIVISIÓN EN SUBMANZANAS
 - 2.2.3 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ALINEACIONES
 - 2.2.4 VOLÚMENES Y ALTURAS
 - 2.2.5 EDIFICABILIDAD
 - 2.2.6 OCUPACIÓN
 - 2.2.7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - 2.3.1 ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL PROPUESTA
 - 2.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBMANZANAS
 - 2.3.3 AFECCIONES SECTORIALES
- 2.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN

DOCUMENTO II. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN.
- I.02 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. MANZANA ESTE.
- I.03 ORDENACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.
- I.04 GEORREFERENCIACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.



QG2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión 2. fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
- O.02 GEORREFERENCIACIÓN. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

 Ayuntamiento de Jerez
QG2N56Z045Q1PV4 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA Justificante 14/05/2026

DOCUMENTO I. MEMORIA



QG2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

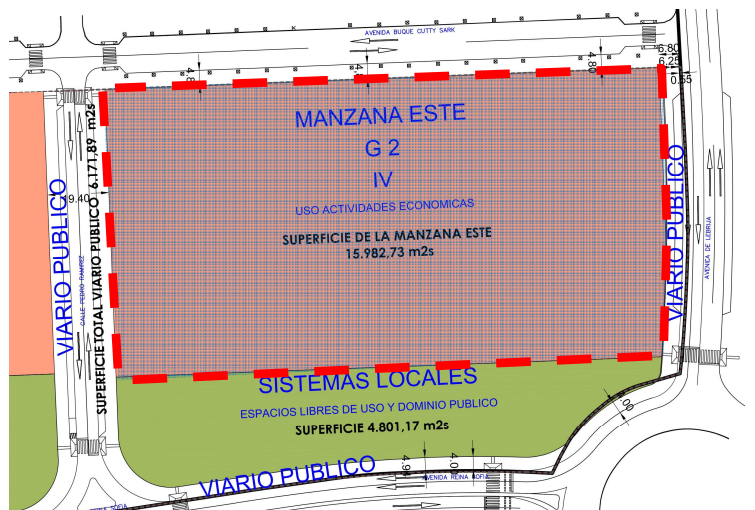
1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

Se recibe, por parte de las sociedades GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L. y COMPENSACIÓN Y LIQUIDACION CREDITOS CAPITAL GROUP S.L., el encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, en cumplimiento con la normativa aplicable en el municipio de Jerez de la Frontera.

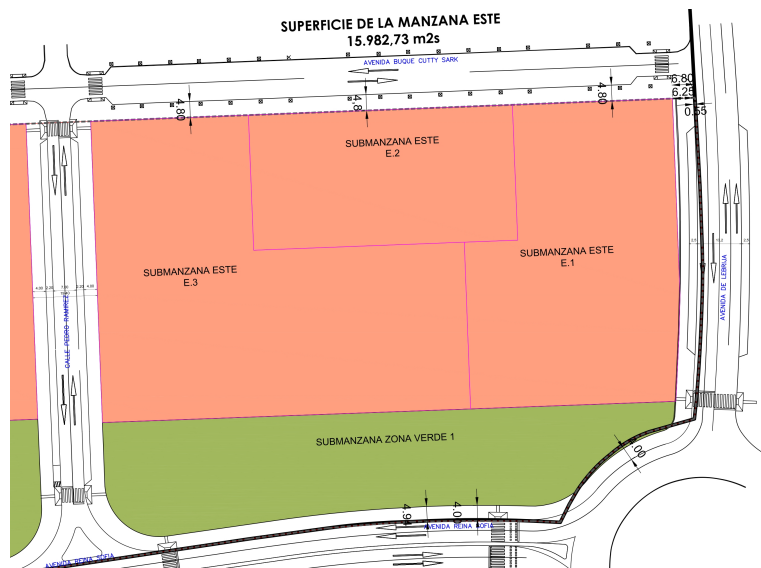
El presente Estudio de Detalle se centra en el ámbito correspondiente al área lucrativa de la Manzana Este, perteneciente al sector API Croft, conforme a la ordenación establecida en el Estudio de Detalle vigente.

La redacción del presente documento responde a la necesidad de transformar la subdivisión y ordenación actual de dicha manzana, con el objetivo de obtener una configuración más adecuada para el desarrollo de los futuros usos de Actividades Económicas, optimizando la geometría de las submanzanas y la disposición de los volúmenes edificables.

A continuación, se muestra planimetría del ED de la Zona A, en la que se grafía la correspondiente manzana.



Plano del E.D. Vigente. El ámbito cuenta con una superficie de 15982,73 m².



Se encuentra dividido en tres submanzanas.

Ayuntamiento de Jerez
 QG2N562045Q1PV4E
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 14/05/2026

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad la reconfiguración de las submanzanas y de la ordenación volumétrica del área destinada a Actividades Económicas en la Manzana Este de la Zona A del sector API Croft.

La nueva ordenación pretende:

- Mejorar la geometría de las submanzanas resultantes.
- Optimizar la distribución del suelo lucrativo.
- Adaptar determinados parámetros de ordenación a las necesidades actuales del desarrollo del sector.

En todo caso, la propuesta se formula respetando las determinaciones establecidas por el planeamiento general vigente y sin alterar los parámetros fundamentales de ordenación establecidos por el mismo.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Según el Art. 2.2.9 El Estudio de Detalle, del Título II Normas Generales sobre los instrumentos de complemento y desarrollo de la ordenación del Plan General, del PGOU de Jerez de la Frontera:

Art. 2.2.9. El Estudio de Detalle.

(...)

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.



4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo:

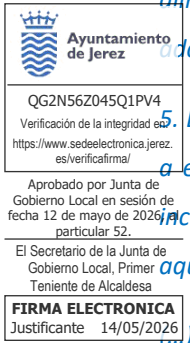
- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

(...)

Conforme al Art. 71 de la Sección 4ª Los Instrumentos complementarios de la Ley 7/2021, del 1 de diciembre, de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.



2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

En nuestro caso se plantea la remodelación de la subdivisión de zonas del área de estudio, así como el reajuste de las alineaciones de las submanzanas resultantes, conforme a las ordenanzas vigentes del PGOU de Jerez, sin modificar las alturas permitidas. Como resultando se obtendrá una nueva ordenación volumétrica de los volúmenes capaces en la manzana.

Pese a ello, no se modificará la ocupación máxima permitida en las submanzanas, ni tampoco variará la edificabilidad total que el planeamiento vigente asigna a la manzana de estudio, no produciéndose un incremento del aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se verán afectadas negativamente las dotaciones previstas por el planeamiento.

Estas transformaciones no afectarán al uso urbanístico del suelo, el cual seguirá siendo el de Actividades Económica (G) bajo tipología edificatoria de nave aislada (G2).

Por consiguiente, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle para proponer y justificar la nueva ordenación.

1.4 EMPLAZAMIENTO

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se localiza en el término municipal de Jerez de la Frontera, dentro del sector denominado API Croft por el PGOU.

Se sitúa en la corona norte del núcleo urbano consolidado, muy próximo al límite con el suelo urbanizable.

La manzana estudiada forma parte de la Zona A – A.R.10.CR-2 y se ubica en una posición estratégica dentro del sistema viario de la ciudad, concretamente en la intersección entre:

- Avenida Reina Sofía (antigua carretera N-IV)
- Avenida de Lebrija

El ámbito queda delimitado por:

- Sur: zona verde que completa la manzana y separa el ámbito de la Avenida Reina Sofía.
- Este: Avenida de Lebrija.
- Norte: Avenida Buque Cutty Sark.
- Oeste: calle Pedro Ramírez.

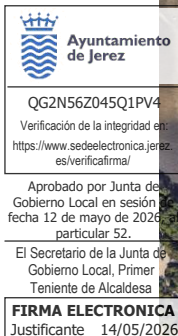
Las parcelas objeto del estudio configuran el área lucrativa de la manzana situada al este de la Zona A.



Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



1.5 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Actualmente los terrenos analizados corresponden a parte del antiguo complejo bodeguero asociado a las Bodegas Croft.

En primer lugar, encontramos el Edificio central de oficinas. Se trata de un inmueble recientemente rehabilitado, dispuesto en paralelo a la Avenida Reina Sofía. Presenta una configuración longitudinal, que alterna volúmenes de una y dos alturas, además de una buhardilla bajo cubierta a dos aguas. El edificio se encuentra delimitado por un cerramiento de nueva construcción.



En segundo lugar, encontramos la nave bodeguera "La Sacristía", situada en paralelo a la Carretera de Lebrija. Esta edificación presenta una superficie aproximada de 3.200 m². Se trata de un gran espacio

diáfano con cubierta a dos aguas, sostenido por una estructura de pilares dispuestos en una modulación de 6x15 crujías. Cuenta con un porche lateral que recorre toda su longitud.



**Ayuntamiento de Jerez**

QG2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026

1.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle ha sido recientemente objeto de un proyecto de urbanización exterior, mediante el cual se han ejecutado las infraestructuras necesarias para su correcta integración en la red urbana del municipio.

Como resultado de dichas actuaciones, el entorno inmediato del ámbito dispone actualmente de todas las infraestructuras y acometidas urbanas necesarias, encontrándose disponibles las conexiones a las redes de:

- abastecimiento de agua,
- saneamiento,
- suministro eléctrico,
- telecomunicaciones,
- alumbrado público,
- y red viaria.

1.7 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación corresponde al área lucrativa de la Manzana Este situada en la Zona A – A.R.10.CR-2 del sector API Croft.

Este sector está clasificado por el PGOU de Jerez de la Frontera como suelo urbano consolidado.

La superficie total del ámbito objeto de ordenación es de 15.982,73 m².

A continuación, se detallan los datos ofrecidos en catastro de las tres parcelas que conforman el ámbito de estudio de este documento:

PARCELA 1 (SUBMANZANA ESTE E.1 en el ED de la Zona A):

- Referencia Catastral: 6567002QA5666E0001ET
- Localización: Carretera Ronda Circunvalación, 11400 Jerez de la Frontera (Cádiz).
- Uso principal: Industrial
- Superficie gráfica parcela: 5188 m².



QG2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6567002QA5666E0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

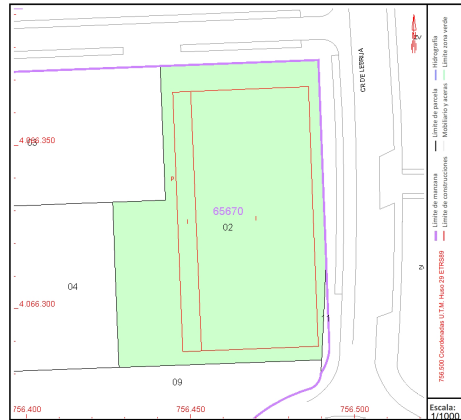
Localización:
CR RONDA CIRCUNVALACION
11400 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 3.279 m²
Año construcción: 1973

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00003	2.839
PORCHE 100%	1/00018	440

PARCELA

Superficie gráfica: 5.188 m²
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"

Lunes, 17 de Noviembre de 2025

PARCELA 2 (SUBMANZANA ESTE E.2 en el ED de la Zona A):

- Referencia Catastral: 6567003QA5666E0001ST
- Localización: Carretera Ronda Circunvalación, 11400 Jerez de la Frontera (Cádiz).
- Uso principal: suelo sin edificar
- Superficie gráfica parcela: 3257 m².

Ayuntamiento de Jerez

QG2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



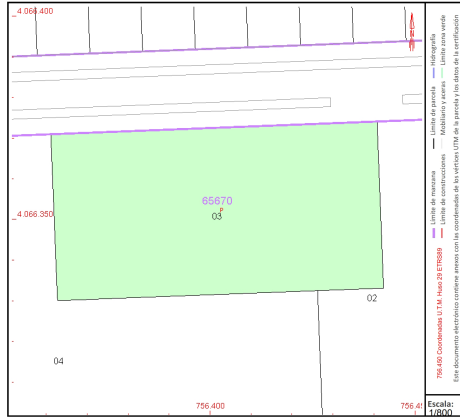
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR RONDA CIRCUNVALACION
11400 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.257 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles, 1 de Abril de 2026

PARCELA 3 (SUBMANZANA ESTE E.3 en el ED de la Zona A):

- Referencia Catastral: 6567004QA5666E0001ZT
- Localización: Carretera Ronda Circunvalación, 11400 Jerez de la Frontera (Cádiz).
- Uso principal: Oficinas
- Superficie gráfica parcela: 7537 m².



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR RONDA CIRCUNVALACION
11400 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 2.781 m²
Año construcción: 1982

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA	100/01	2.620
PORCHE 100%	100/17	161

PARCELA

Superficie gráfica: 7.537 m²
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"

Miércoles, 1 de Abril de 2026

1.8 CONDICIONES URBANÍSTICAS Y NORMATIVA APLICABLE

El ámbito se rige por las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera y por el planeamiento de desarrollo correspondiente al sector API Croft.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar la ordenación detallada en suelo urbano, permitiendo:

- El reajuste de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de volúmenes edificables.
- La adaptación de la zonificación.

En ningún caso pueden alterar:

- La edificabilidad global.
- El uso característico establecido por el planeamiento.
- Los sistemas generales o locales previstos.

La propuesta planteada en el presente documento respeta íntegramente estas determinaciones.

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es la de Suelo Urbano, sujeto al Estudio de Detalle de la Zona de Actividades Económicas del API "Croft" del PGOU de Jerez, y al propio PGOU de Jerez de la Frontera, en el que se recoge la normativa urbanística vigente de aplicación.

El ámbito que recoge este Estudio de Detalle tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación: Suelo Urbano

Calificación: Actividades Económicas (G)

Zona de Ordenanza: Zona A

Uso Global: Actividades Económicas

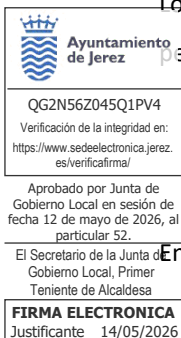
Tipología edificatoria: Nave aislada (G2)

1.9 PROPIEDAD DEL SUELO

La entidad mercantil GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L., con CIF: B-06958201, es propietaria de dos de las parcelas que forman el ámbito de este Estudio de Detalle. La entidad mercantil COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CRÉDITOS CAPITAL GROUP S.L., con CIF: B-72844988, es propietaria de la otra, tal y como se acredita en las correspondientes Notas Simples Registrales, aportadas como documentos anexos independientes a efectos de la tramitación del expediente.

1.10 PROMOTOR

El promotor del presente documento son las entidades mercantiles GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L., con CIF: B-06958201, y domiciliada en C/ Pilar Paz Pasamar, nº 11, C.P. 11405, Jerez de la Frontera (Cádiz) y COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CRÉDITOS CAPITAL GROUP S.L., con CIF: B-72844988, y domiciliada en Plaza Matute 5S - 1 - DERECHA. 28012, Madrid.



1.11 REDACTORES

El presente documento ha sido redactado por ANTONIO MIGUEL VIZUETE CASTILLO, con DNI 76252023-P, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5910, y por MARIA DEL CARMEN CAMEÁN GUTIÉRREZ, con DNI 14321193-J, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5577.



M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizquete Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

ANEXO 2.1

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



QG2N56Z045Q1PV4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizueté Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

 Ayuntamiento de Jerez
QG2N56Z045Q1PV4 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA Justificante 14/05/2026

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad optimizar la estructura urbanística del ámbito, favoreciendo el desarrollo de los futuros usos productivos y terciarios previstos.

Con carácter inicial, este instrumento contempla la redefinición del esquema de submanzanas del área. La propuesta está orientada a potenciar la heterogeneidad funcional y morfológica del tejido productivo, mediante la generación de submanzanas de distintas superficies, adecuadas para albergar una amplia tipología de actividades económicas. Como resultado de la nueva ordenación, la superficie se subdivide,

dando lugar a una configuración final de cuatro zonas, incorporando una nueva unidad de tamaño considerablemente inferior al resto. La nueva redistribución de las submanzanas garantiza una geometría más regular, evitando configuraciones irregulares que generen espacios residuales, retranqueos no uniformes o esquinas conflictivas que puedan afectar a la funcionalidad de las edificaciones proyectadas.

En segundo término, entre los propósitos de este instrumento también se encuentra el de adaptar determinados parámetros urbanísticos vigentes sobre las fincas, con el fin de mejorar la viabilidad del desarrollo urbanístico, asegurando su adecuación a las exigencias actuales del entorno y las condiciones óptimas para la futura edificación.

A tal efecto, se redefinen alineaciones interiores y exteriores, y se ajustan los retranqueos establecidos, permitiendo una reorganización más eficiente de los volúmenes edificables, sin que ello suponga afecciones a las edificaciones existentes. En las SUBMANZANAS E1 y E3, donde se ubican las edificaciones denominados nave bodega "La Sacristía" y edificio central de oficinas respectivamente, las alineaciones interiores se considerarán para edificios de nueva planta, admitiéndose los retranqueos existentes mientras se mantengan dichas edificaciones, de manera que no queden esos edificios en "fuera de ordenación".

Por su parte, la propuesta respeta las alturas máximas establecidas en el Estudio de Detalle de la Zona A, sin introducir modificaciones en este parámetro formal de la edificación.

En conjunto, todas las modificaciones planteadas se ajustan a los criterios establecidos en el PGOU de Jerez y en el Estudio de Detalle de la Zona A, sin alterar los parámetros urbanísticos fundamentales, sin incrementar los aprovechamientos lucrativos de las parcelas privadas, ni afectar negativamente a los espacios públicos del ámbito.

A continuación, se muestra la imagen del plano de Zonificación y Estructura Urbana, en el que se observa la subdivisión actual de la manzana.



SUBMANZANA E.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5.188,50 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	3.256,64 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5.373,78 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.3	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	7.537,59 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)



QG2N56Z045Q1PV4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026

2.2 DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

2.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle está delimitado por:

- Al Sur: Zona verde que la separa de la Avenida Reina Sofía.
- Al Este: Avenida de Lebrija.
- Al Norte: Avenida Buque Cutty Sark.
- Al Oeste: Nuevo viario, Calle Pedro Ramírez.

2.2.2 SUBDIVISIÓN EN SUBMANZANAS

Tal como se ha indicado en apartados anteriores de esta memoria, el ámbito analizado se compone de tres submanzanas. El presente Estudio de Detalle proyecta una nueva subdivisión de las mismas, con la que además de generarse una cuarta, se obtienen zonas con mayor diversidad dimensional y con geometrías más regulares, evitando los posibles espacios residuales, y velando por futuras edificaciones más funcionales.

La nueva reorganización del ámbito genera la siguiente configuración de límites:

- NUEVA SUBMANZANA E.1
 - Su superficie bruta es de 5847.14 m²
 - Sus nuevos límites son:
 - Al Sur: Zona verde que la separa de la Avenida Reina Sofía.

- Al Este: Avenida de Lebrija.
- Al Norte: Avenida Buque Cutty Sark.
- Al Oeste: parcelas 2.1 y 3 del ámbito.

- NUEVA SUBMANZANA E.2.1

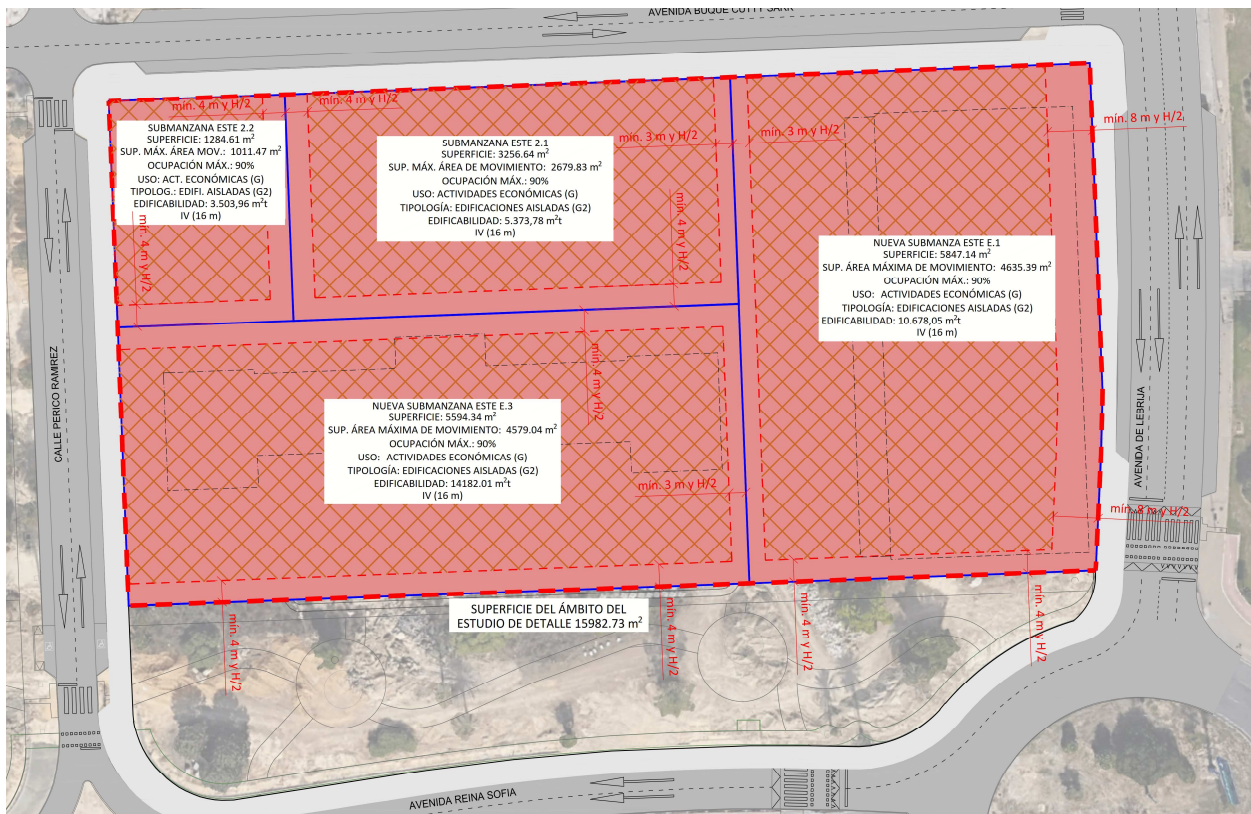
- Su superficie bruta es de 3256.64 m²
- Sus nuevos límites son:
 - Al Sur: parcela 3 del ámbito.
 - Al Este: parcela 1 del ámbito.
 - Al Norte: Avenida Buque Cutty Sark.
 - Al Oeste: parcela 2.2 del ámbito.

- NUEVA SUBMANZANA E.2.2

- Su superficie bruta es de 1284.61 m²
- Sus nuevos límites son:
 - Al Sur: parcela 3 del ámbito.
 - Al Este: parcela 2.1 del ámbito.
 - Al Norte: Avenida Buque Cutty Sark.
 - Al Oeste: Nuevo viario, Calle Pedro Ramírez.

- NUEVA SUBMANZANA E.3

- Su superficie bruta es de 5594.34 m²
- Sus nuevos límites son:
 - Al Sur: Zona verde que la separa de la Avenida Reina Sofía.
 - Al Este: parcela 1 del ámbito.
 - Al Norte: parcelas 2.1 y 2.2 del ámbito.
 - Al Oeste: Nuevo viario, Calle Pedro Ramírez.



2.2.3 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ALINEACIONES

El presente instrumento urbanístico redefine las áreas de movimiento de la edificación dentro de las submanzanas resultantes, ajustando esas áreas de movimiento a las alineaciones.

Se permiten alineaciones interiores libres, estableciéndose un retranqueo mínimo interior respecto a los linderos internos de submanzanas, conforme a los siguientes criterios.

- Retranqueo mínimo absoluto de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación entre la nueva submanzana E.2.1 y la nueva E.2.2.
- Retranqueo mínimo absoluto de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación entre las nuevas submanzanas E.2.1 y E.2.2 y la nueva submanzana E.3.
- Retranqueo mínimo absoluto de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación entre submanzanas E.1 y E.3 hacia la zona verde.
- Se fija un retranqueo mínimo absoluto de 3 metros o la mitad de la altura de la edificación entre las submanzanas E.1 y las situadas al oeste de las mismas, las E.2.1 y E.3. Esta reducción se ajusta a la mínima exigida en el art. 7.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU para favorecer un retranqueo mínimo de 8 m de las edificaciones en la submanzana E.1 hacia la Avenida de Lebrija.

Estas áreas no edificables contribuirán a la mejora de las condiciones de habitabilidad al favorecer la ventilación e iluminación natural de las edificaciones, reduciendo problemáticas asociadas a sombras excesivas y vistas no deseadas.

Adicionalmente, la separación entre edificaciones contribuirá a la prevención de la propagación de incendios y facilitará la intervención de los equipos de emergencia.

2.2.4 VOLÚMENES Y ALTURAS

Se establece una altura máxima edificable de Planta Baja más tres niveles (B+3), con un límite máximo de 16 metros.

La edificación deberá desarrollarse exclusivamente dentro de este volumen, cumpliendo con los parámetros de ocupación y edificabilidad asignados a cada parcela, así como con los retranqueos definidos en este instrumento.

La medición de la altura edificable se realizará conforme a los criterios establecidos en la "Sección Quinta – Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios" del Título VII del PGOU de Jerez, asegurando el cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en dicha normativa.



2.2.5 EDIFICABILIDAD

El Estudio de Detalle desarrolla la redistribución de la edificabilidad correspondiente a esta manzana. El reparto de este parámetro urbanístico, entre las submanzanas resultantes de la nueva configuración, mantiene un criterio no proporcional, obteniéndose el siguiente resultado:

- NUEVA SUBMANZANA E.1
 - o Edificabilidad 10678.05 m²t
- NUEVA SUBMANZANA E.2.1
 - o Edificabilidad 5373.78 m²t
- NUEVA SUBMANZANA E.2.2
 - o Edificabilidad 3503.96 m²t
- NUEVA SUBMANZANA E.3
 - o Edificabilidad 14182.01 m²t

2.2.6 OCUPACIÓN

El presente instrumento establece una ocupación máxima de parcela del noventa por ciento (90%), sin perjuicio de la limitación que pudiera derivarse de la aplicación de los retranqueos establecidos por este mismo documento.

2.2.7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se trata de un área urbanizada, consolidada, con las distintas instalaciones, aceras y viales ejecutados.

2.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

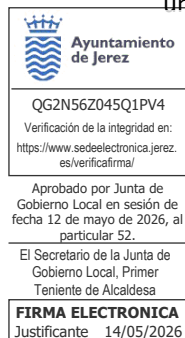
2.3.1 ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL PROPUESTA

El presente apartado recoge las determinaciones urbanísticas que resultan de la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle. Con el objeto de facilitar su interpretación y comprobación, se incorpora a continuación un cuadro resumen de características urbanísticas en el que se reflejan los principales parámetros de ordenación aplicables a la parcela, incluyendo ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos y demás condiciones relevantes derivadas de la propuesta.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS						
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGÍA	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m ² t)	OCUPACIÓN MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAX. 90%
SUBMANZANA E.1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS G2	5847,14	B+3	10678,05	1,83	45,66%
SUBMANZANA E.2.1		3256,64	B+3	5373,78	1,65	41,25%
SUBMANZANA E.2.2		1284,61	B+3	3503,96	2,73	68,19%
SUBMANZANA E.3		5594,34	B+3	14182,01	2,54	63,38%
TOTAL		15982,73	B+3	33737,80	2,11	52,77%

2.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBMANZANAS

En este apartado se describen las submanzanas resultantes de la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle, identificando su delimitación y las principales condiciones urbanísticas aplicables a cada una de ellas.



SUBMANZANA E.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5847,14 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	10678,05 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)

SUBMANZANA E.2.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	3256,64 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5373,78 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)

SUBMANZANA E.2.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	1284,61 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	3503,96 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)

SUBMANZANA E.3	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5594,34 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)

2.3.3 AFECCIONES SECTORIALES

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez. De acuerdo con la cartografía disponible, las edificaciones previstas no superan las superficies limitadoras establecidas por dichas servidumbres. En cualquier caso, cualquier actuación deberá cumplir las determinaciones de la normativa vigente en materia de servidumbres aeronáuticas.

2.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle no altera ni contraviene las condiciones del planeamiento vigente en la parcela en cuanto a uso, ocupación, altura, ni por supuesto edificabilidad máxima.



Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026

	E.D. DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ			E.D. DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN MANZANA EN LA ZONA "A" DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS RANCHO CROFT EN JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)			
CLASE DE SUELO	Urbano			Urbano			
USO CARACTERÍSTICO	Actividades Económicas G2 (Nave aislada)			Actividades Económicas G2 (Nave aislada)			
SUPERFICIE DE SUBMANZANAS	SUBMANZANA E1	SUBMANZANA E2	SUBMANZANA E3	SUBMANZANA 1	SUBMANZANA 2.1	SUBMANZANA 2.2	SUBMANZANA 3
	5188,50 m ² s	3256,64 m ² s	7537,59 m ² s	5847,14 m ² s	3256,64 m ² s	1284,61 m ² s	5594,34 m ² s
	TOTAL MANZANA ESTE: 15982,73 m ² s			TOTAL MANZANA ESTE: 15982,73 m ² s			
EDIFICABILIDAD	SUBMANZANA E1	SUBMANZANA E2	SUBMANZANA E3	SUBMANZANA 1	SUBMANZANA 2.1	SUBMANZANA 2.2	SUBMANZANA 3
	14182,01 m ² t 2,73 m ² t/m ² s	5373,78 m ² t 1,65 m ² t/m ² s	14182,01 m ² t 1,88 m ² t/m ² s	10678,05 m ² t 1,83 m ² t/m ² s	5373,78 m ² t 1,65 m ² t/m ² s	3503,96 m ² t 2,73 m ² t/m ² s	14182,01 m ² t 2,54 m ² t/m ² s
	TOTAL MANZANA ESTE: 33737.80 m ² t			TOTAL MANZANA ESTE: 33737.80 m ² t			
OCUPACIÓN EN SUBMANZANAS	Máximo 90%			Máximo 90%			
ALTURA	Baja + 3 (16 m)			Baja + 3 (16 m)			
RETRANQUEOS Y ALINEACIONES	Alineaciones libres en submanzanas. Retranqueo en linderos interiores de 8 m. Alineación en Submanzana E1 en fachada a Av. de Lebrija.			Alineaciones libres en submanzanas. Retranqueo mínimo en linderos interiores de 3 y 4m o H/2 Retranqueo de 4 m hacia zona verde de Av. Reina Sofía y de 8m en fachada a Av. de Lebrija en Nueva Submanzana			

M^a Carmen Cameán Gutiérrez
Arquitecta
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizuete Castillo
Arquitecto
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla



QG2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>


Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026

DOCUMENTO II. PLANOS




Ayuntamiento de Jerez
 QC2N56Z045Q1PV4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 22 de mayo de 2026, al particular 52.
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 14/05/2026



PGOU JEREZ DE LA FRONTERA



SUELO URBANO:

- RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO
- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
- C1 ALINEADA A FACHADA
C2 RETRANQUEO A FACHADA ≤ 3
C3 OTROS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
- D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS
D3 OTROS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
- E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250
E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
E3 AISLADA P. MINIMA 1200
- RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
- F1 ENTRE MEDIANERAS
F2 AISLADO
F3 OTROS
- ACTIVIDAD ECONOMICA
- G1 ENTRE MEDIANERAS
G2 AISLADA EN PARCELA
G3 BODEGA TRADICIONAL
G4 EN ALTURA Y TERCIARIO
G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
G6 INDUSTRIA SINGULAR
G7 ESTACIONES DE SERVICIO

- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
- USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO
- ESPACIO LIBRE PROPUESTO
- S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- VIAL PROPUESTO
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
- SISTEMA GENERAL CAÑADA
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACT. ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

DIRECCIÓN: AVENIDA DE LEBRIJA
11400 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTORES:
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L.
C/ Pilar Paz Pasamar nº 11, Jerez de la Frontera (Cádiz)

COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CREDITOS CAPITAL GROUP S.L.
Plaza Matute 55 - 1 - Derecha, Madrid

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuette Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Camedán Gutiérrez
Colegiado nº 5577

FECHA: ABRIL 2026

DIN A1 E 1:2000
DIN A3 E 1:4000

PLANO SITUACIÓN


CODIGO I.01

INDICE



Ayuntamiento de Jerez
QC2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/VerificaFirma>
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



 DELIMITACIÓN ÁMBITO ED

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACT. ECONÓMICAS
DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

DIRECCIÓN:
AVENIDA DE LEBRIJA
11400 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTORES:
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L.
C/ Pilar Paz Pasamar nº 11, Jerez de la Frontera (Cádiz)

COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CREDITOS CAPITAL GROUP S.L.
Plaza Matute 55 - 1 - Derecha, Madrid

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuette Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Camedán Gutiérrez
Colegiado nº 5577



FECHA: ABRIL 2026

DIN A1 E 1:500
DIN A3 E 1:1000

PLANO
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA ESTE

CODIGO
I.02

INDICE



QC2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/VerificaFirma>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



ESTADO ACTUAL	
PARCELAS	SUPERFICIE (m2)
PARCELA 1	5188,50
PARCELA 2	3256,64
PARCELA 3	7537,59
TOTAL	15982,73

- DELIMITACIÓN ÁMBITO ED
- LÍMITE DE PARCELAS

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACT. ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

DIRECCIÓN: AVENIDA DE LEBRIJA
11400 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTORES:
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L.
C/ Pilar Paz Pasamar nº 11, Jerez de la Frontera (Cádiz)

COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CREDITOS CAPITAL GROUP S.L.
Plaza Matute 55 - 1 - Derecha, Madrid

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuette Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Camedán Gutiérrez
Colegiado nº 5577



FECHA: ABRIL 2026

DIN A1 E 1:500
DIN A3 E 1:1000

PLANO: ORDENACIÓN.
ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.

CODIGO: 1.03

INDICE:



QC2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/Verificafirma>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 1 ESTADO ACTUAL

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756428.04	4066281.99
2	756426.13	4066332.43
3	756442.23	4066333.05
4	756440.62	4066373.99
5	756488.81	4066375.88
6	756491.11	4066316.43
7	756490.82	4066305.13
8	756489.93	4066285.85
9	756489.84	4066284.29

GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 2 ESTADO ACTUAL

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756362.72	4066330.00
2	756361.12	4066370.87
3	756440.62	4066373.99
4	756442.23	4066333.05

GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 3 ESTADO ACTUAL

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756317.17	4066277.87
2	756313.63	4066369.00
3	756361.12	4066370.87
4	756362.72	4066330.00
5	756426.13	4066332.43
6	756428.04	4066281.99

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACT. ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

DIRECCIÓN: AVENIDA DE LEBRIJA
11400 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTORES: GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L.
C/ Pilar Paz Pasamar nº 11, Jerez de la Frontera (Cádiz)

COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CREDITOS CAPITAL GROUP S.L.
Plaza Matute 55 - 1 - Derecha, Madrid

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizquete Castillo Colegiado nº 5910
Mª Carmen Camedán Gutiérrez Colegiado nº 5577



FECHA: ABRIL 2026

DIN A1 E 1:500
DIN A3 E 1:1000

PLANO: GEORREFERENCIACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.

CODIGO: I.04

INDICE:

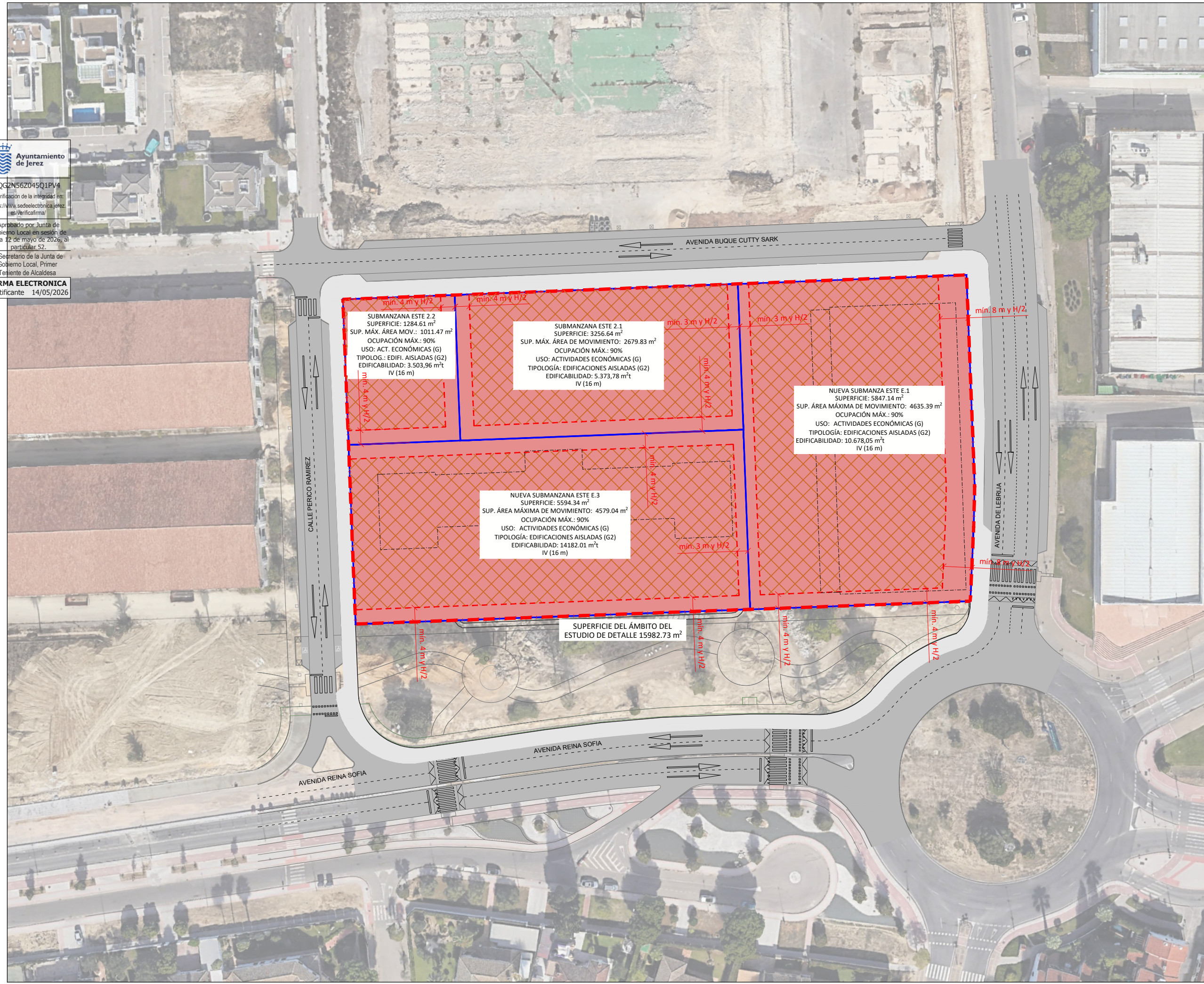


QC2N56Z045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/VerificaFirma>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



PARCELA 1 (SUBMANZANA E.1)	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5887,84 m ²
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	10678,05 m ²
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	8+III (16 m)
PARCELA 2.1 (FRACCIÓN DE SUBMANZANA E.2)	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	3256,64 m ²
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5373,78 m ²
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90%
PARCELA 2.2 (FRACCIÓN DE SUBMANZANA E.2)	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	1288,61 m ²
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	3503,96 m ²
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	8+III (16 m)
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	8+III (16 m)
PARCELA 3 (SUBMANZANA E.3)	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5594,34 m ²
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14182,01 m ²
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90%
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	8+III (16 m)

- DELIMITACIÓN ÁMBITO ED
- LÍMITE DE PARCELAS
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACT. ECONÓMICAS
DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

DIRECCIÓN: AVENIDA DE LEBRÍJA
11400 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTORES: GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L.
C/ Pilar Paz Pasamar nº 11, Jerez de la Frontera (Cádiz)

COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CREDITOS CAPITAL GROUP S.L.
Plaza Matute 55 - 1 - Derecha, Madrid

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuetto Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Camedán Gutiérrez
Colegiado nº 5577



FECHA: ABRIL 2026

DIN A1 E 1:500
DIN A3 E 1:1000

PLANO: ESTADO REFORMADO
PROPUESTA DE ORDENACIÓN

CODIGO: O.01

INDICE

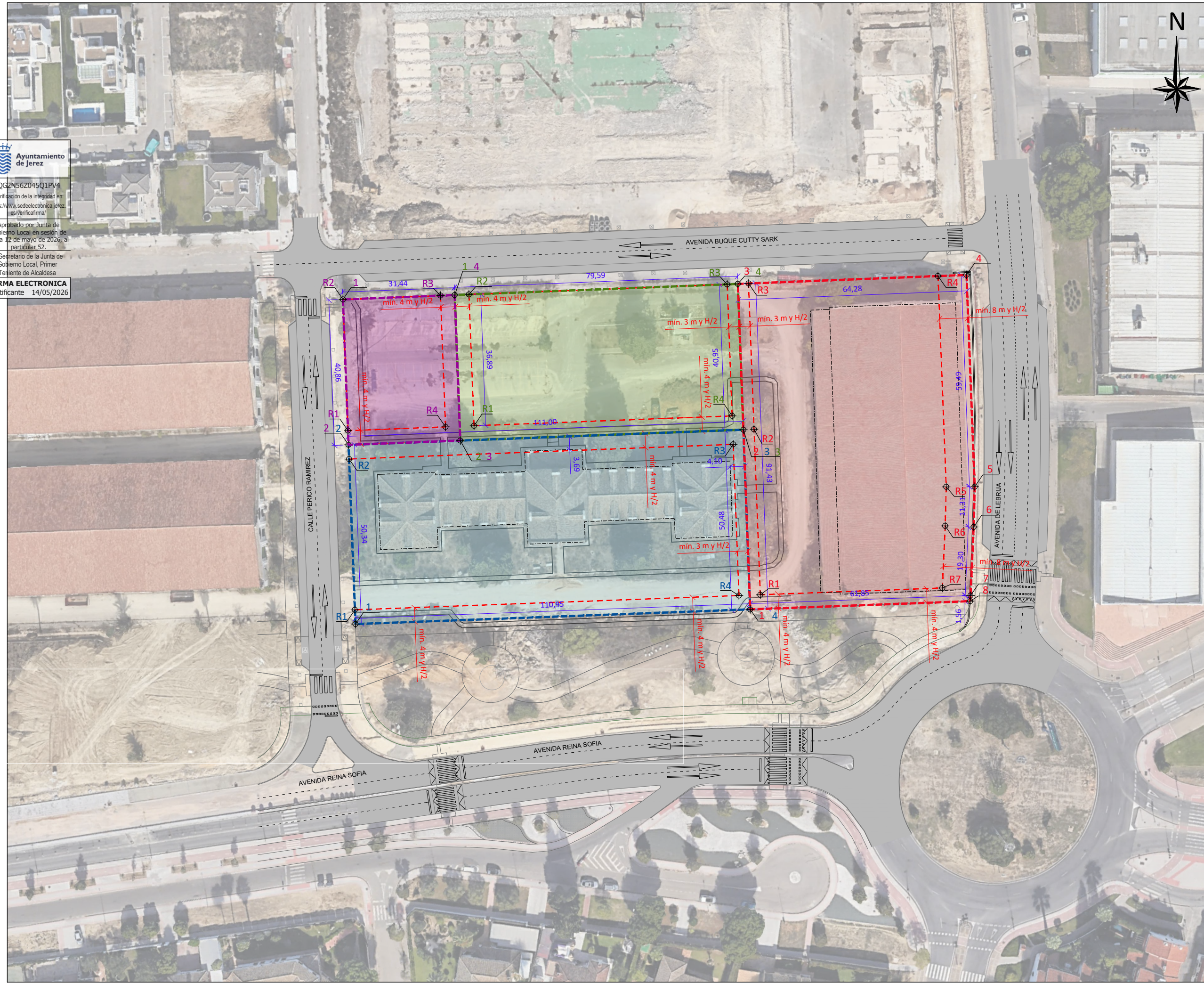


QC2N562045Q1PV4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/VerificaFirma>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 12 de mayo de 2026, al particular 52.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 14/05/2026



**GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 1
PROPUESTA DEL ED**

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756428.04	4066281.99
2	756426.13	4066332.43
3	756424.57	4066373.36
4	756488.81	4066375.88
5	756491.11	4066316.43
6	756490.82	4066305.13
7	756489.93	4066285.85
8	756489.84	4066284.29

RETRANQUEOS

R1	756430.89	4066286.10
R2	756429.13	4066332.55
R3	756427.57	4066373.47
R4	756480.81	4066375.56
R5	756483.10	4066316.38
R6	756482.82	4066305.41
R7	756482.02	4066288.00

**GEORREFERENCIACIÓN PARCELA
2.1 PROPUESTA DEL ED**

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756345.04	4066370.23
2	756346.61	4066329.38
3	756426.13	4066332.43
4	756424.57	4066373.36

RETRANQUEOS

R1	756350.45	4066333.53
R2	756349.04	4066370.39
R3	756421.57	4066373.24
R4	756422.97	4066336.31

**GEORREFERENCIACIÓN PARCELA
2.2 PROPUESTA DEL ED**

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756313.63	4066369.00
2	756315.21	4066328.17
3	756346.61	4066329.38
4	756345.04	4066370.23

RETRANQUEOS

R1	756315.06	4066332.16
R2	756313.63	4066369.00
R3	756341.04	4066370.08
R4	756342.46	4066333.22

**GEORREFERENCIACIÓN PARCELA 3
PROPUESTA DEL ED**

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	756317.17	4066277.87
2	756315.21	4066328.17
3	756426.13	4066332.43
4	756428.04	4066281.99

RETRANQUEOS

R1	756317.01	4066281.87
R2	756315.37	4066324.18
R3	756423.28	4066328.32
R4	756424.89	4066285.88

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACT. ECONÓMICAS
DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

DIRECCIÓN: AVENIDA DE LEBRIJA
11400 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTORES:
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L.
C/ Pilar Paz Pasamar nº 11, Jerez de la Frontera (Cádiz)

COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN CREDITOS CAPITAL GROUP S.L.
Plaza Matute 55 - 1 - Derecha, Madrid

ARQUITECTOS:
Antonio M. Vizuetto Castillo
Colegiado nº 5910
Mª Carmen Camedán Gutiérrez
Colegiado nº 5577



FECHA: ABRIL 2026

DIN A1 E 1:500
DIN A3 E 1:1000

PLANO ESTADO REFORMADO
GEORREFERENCIACIÓN

CODIGO O.02

INDICE