

 Ayuntamiento de Jerez
3M2ME6K0G5Q1FX4 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

5. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Resumen Ejecutivo se ha redactado conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1 e) de la LISTA, considerando asimismo las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle.

Ha sido elaborado por encargo de GESTIÓN DE ESPACIOS GADES S.L. y COMPENSACIÓN Y LIQUIDACION CREDITOS CAPITAL GROUP S.L., en cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio de Jerez de la Frontera.

Esta figura de planeamiento tiene por finalidad la reordenación del ámbito de actuación, definiéndose nuevas parcelaciones, alineaciones y retranqueos edificatorios, así como la determinación del volumen máximo permitido, y los parámetros de ocupación y edificabilidad para las parcelas afectadas.

El ámbito de actuación comprende tres parcelas situadas dentro del sector API Croft, específicamente en la Zona A - A.R.10.CR-2, en el extremo sur del sector, constituyendo el área lucrativa de la Manzana Este.

Estas parcelas se localizan en la corona urbana norte del municipio, en la intersección de la Avenida Reina Sofía con la Avenida de Lebrija, y presentan las siguientes referencias catastrales:

PARCELA 1 (SUBMANZANA ESTE E.1 en el ED de la Zona A): 6567002QA5666E0001ET

PARCELA 2 (SUBMANZANA ESTE E.2 en el ED de la Zona A): 6567003QA5666E0001ST

PARCELA 3 (SUBMANZANA ESTE E.3 en el ED de la Zona A): 6567004QA5666E0001ZT

El Estudio de Detalle plantea una nueva división en submanzanas, con el objetivo de mejorar la heterogeneidad funcional y morfológica del tejido productivo, generando cuatro zonas de distinta superficie. La nueva ordenación busca regularizar la geometría de las mismas, evitando configuraciones irregulares que generen espacios residuales.

La nueva configuración propuesta distribuye la superficie de la siguiente manera:

SUBMANZANA E.1: 5847.14 m²

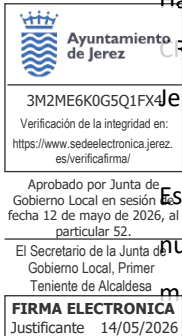
SUBMANZANA E.2.1: 3256.64 m²

SUBMANZANA E.2.2: 1284.61 m²

SUBMANZANA E.3: 5594.34 m²

El Estudio de Detalle se ha redactado en función de:

- El área de afección de normativa aplicable en dicho ámbito ("Estudio de Detalle de la Zona de Actividades Económicas del API "Croft" del PGOU de la localidad de Jerez de la Frontera" y PGOU de Jerez de la Frontera con su Modificación Puntual Nº24 del PGMO 95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft")
- Las características específicas del emplazamiento y las edificaciones existentes en las parcelas.
- El interés común por actualizar las ordenanzas, de forma que se hagan más cercanas a los usos compatibles de las parcelas.



Por ello, además de la reorganización formal de la superficie, este Estudio de Detalle plantea la adaptación de determinados parámetros urbanísticos, con el fin de optimizar la viabilidad de la zona, y su adecuación a las necesidades actuales del entorno urbano.

En este sentido, se mantiene la flexibilidad en las alineaciones dentro de las submanzanas. Estas acciones optimizan la disposición de los futuros desarrollos edificatorios, pues se generan nuevos áreas de movimiento que permiten una reorganización más eficiente de los volúmenes edificables en las submanzanas.

La propuesta respetará las alturas máximas establecidas por el ED de la Zona A, por lo que no se intervendrá en dicho aspecto formal de la edificación. Así, se ratifica la posibilidad de edificación hasta cuatro plantas, y una altura máxima de 16 metros, conforme a la normativa municipal vigente.

Por otro lado, este Estudio de Detalle no modifica la calificación urbanística del suelo, que mantiene su clasificación como suelo urbano consolidado, destinado a Actividades Económicas (G) en la categoría Nave Aislada (G2).

A continuación, se incorpora un cuadro resumen de los parámetros urbanísticos resultantes de la modificación propuesta por el presente instrumento:

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)

Para lo no definido en el este Estudio de Detalle se actuará según normativa vigente en el Municipio de Jerez de la Frontera (ED de la Zona A y PGOU de Jerez).

Junto a este documento se aporta planimetría descriptiva en la que se define el ámbito de la ordenación proyectada, su situación y emplazamiento, así como el alcance de las transformaciones efectuadas.

Este instrumento se ha redactado cumpliendo lo establecido en las ordenanzas vigentes del PGOU de Jerez de la Frontera.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En aplicación del artículo 78.2 de la LISTA, en el ámbito del Estudio de Detalle, dada la naturaleza y el alcance del instrumento de ordenación urbanística, se justifica que el acuerdo de aprobación inicial suspenda las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle, como las actualmente vigentes, por un plazo máximo de 3 años.

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



3M2ME6K0G5Q1FX4
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



Ayuntamiento de Jerez
3M2ME6K0G5Q1FX4
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
1.02

INDICE

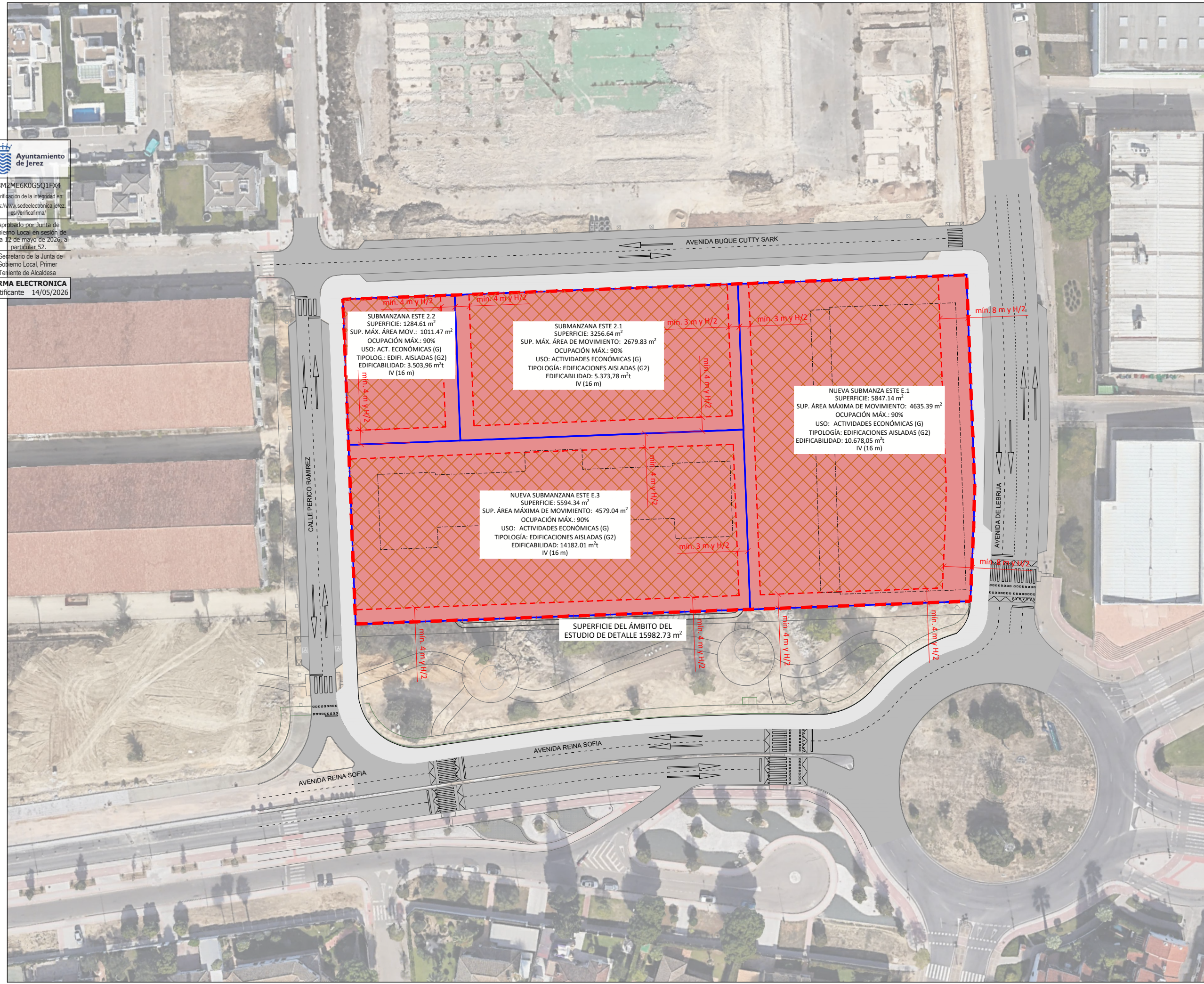


3M2ME6K0G5Q1FX4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/VerificaFirma>

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
 Colegiada 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