



4B2BY351X020V34

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 29 de septiembre  
de 2023, al particular 15 del  
Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



# ESTUDIO DE DETALLE

BODEGA DE CAYETANO DEL PINO (PLAZA SILOS)

Agosto 2023

Sergio Lucena Córdoba, Arquitecto Col. nº 1.123 COACádiz / **Técnico Redactor**

Cayetano del Pino y Cía. S.L. / **Promotor**

RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
06/10/2023



## ÍNDICE

### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.3 DESCRIPCIÓN DE FINCAS
- 1.4 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS
- 1.5 FICHA DE CATÁLOGO DE LA BODEGA



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1 OBJETO, PUESTA EN VALOR Y JUSTIFICACIÓN AGRUPACIÓN
- 2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

### 3. AFECCIONES SECTORIALES

- 3.1 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

### 4. RESUMEN EJECUTIVO

### 5. PLANOS

- 01 SITUACIÓN EN LA CIUDAD
- 02 SITUACIÓN EN EL PGOU
- 03 ESTADO ACTUAL
- 04 ORDENACIÓN SEGÚN PGOU
- 05 ORDENACIÓN PROPUESTA ED
- 06 ORDENACIÓN PROPUESTA GEORREFERENCIADA
- 07 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
06/10/2023



## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1 INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Fulgencio Meseguer Galán como representante de Cayetano del Pino y Cía., con el fin de poner en valor un bien patrimonial como es la Bodega de Cayetano del Pino.

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y lo recogido en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Según el artículo 71 de la Ley 7/2021, los Estudios de Detalle tienen por objeto:

*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.*

La propuesta de la nueva reordenación del presente Estudio de Detalle se adecúa al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA (Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística).

### 1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle se desarrolla en cuatro fincas registrales de titularidad privada (Cayetano del Pino y Cía.), dos fincas registrales anexas a la Bodega de Cayetano del Pino y las de la propia Bodega, formada por dos fincas, en Suelo Urbano, en el Centro Histórico de Jerez de la Frontera, ubicada en la manzana definida por plaza Silos, plaza del Carbón, calle Lindos y avenida Torresoto, concretamente en las fincas registrales: 2/21408, 2/21410, 2/62674 Y 2/62676.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camarero  
Secretario General del Pleno

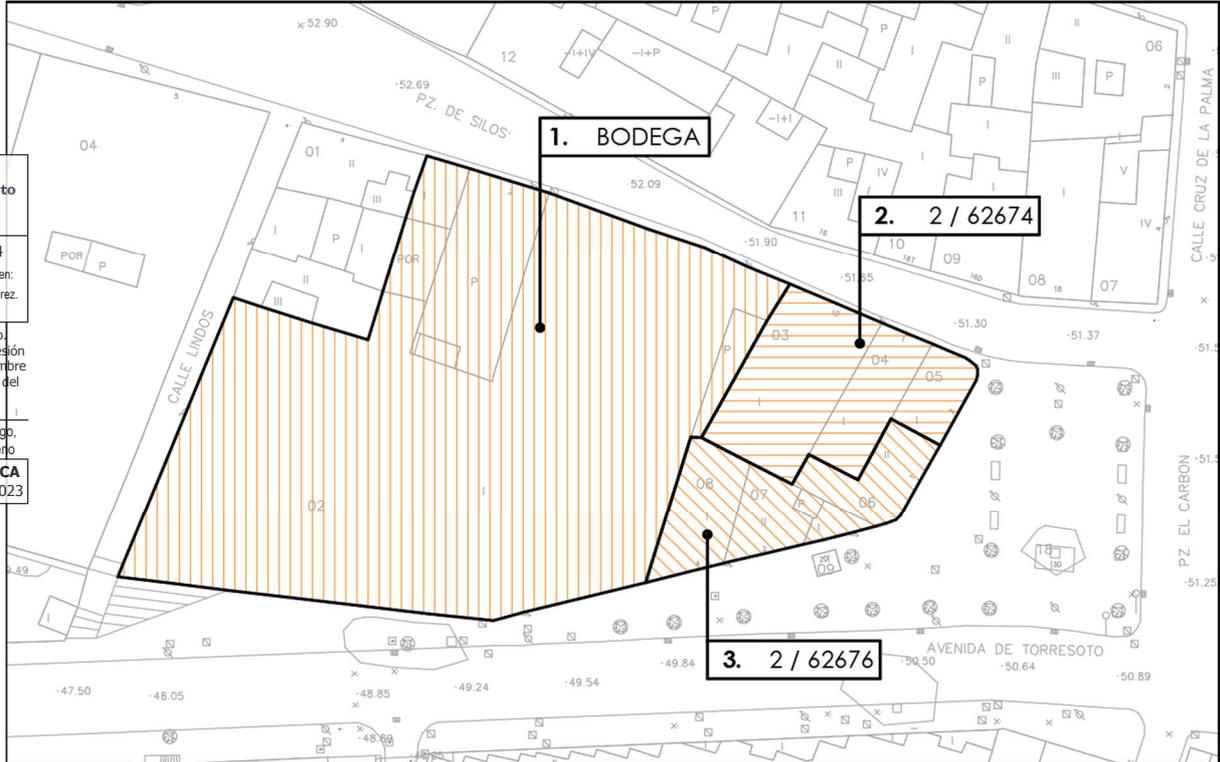
FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/10/2023



RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023





**Ayuntamiento de Jerez**  
 4B2BY351X020V34  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/10/2023

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

#### 1. BODEGA

La Bodega de Cayetano del Pino y Cía. está formada por dos fincas registrales: 2/21408 y 2/21410, catastralmente se corresponden con la catastral 02 de la manzana 57322.

Uso S/ PGOU: Tipología G3 Bodega Tradicional

Descripción: Urbana:

Bodega sita en este término municipal, Plaza Silos número tres antiguo y dos moderno, con una extensión de dos mil ciento sesenta metros cuadrados, formando un polígono irregular. Se halla distribuida en cuatro naves, patio, escritorio y un almizcate.

Linda a su derecha entrando por plaza Silos con vivienda y calle Lindos, por la izquierda, con parcela 2 y 3, al fondo con la avenida de Torresoto.

Superficie según reciente medición: 2.160,00 m<sup>2</sup>

#### 2. PARCELA

Se corresponde con la registral 2/62.674 y catastralmente se corresponde con las catastrales 03, 04 y 05 de la manzana 57322.

Uso Actual: sin uso

Uso previsto s/ PGOU: Residencial y otros usos compatibles en centro histórico

Descripción: Urbana:

Edificaciones sin uso, sita entre las plazas del Carbón y Silos, de Jerez de la Frontera. Ocupa una superficie de trescientos cincuenta y siete metros con noventa y dos decímetros cuadrados

Linda mirándolo desde la plaza del Carbón; frente, dicha plaza y finca resultante de la agrupación, solar entre la plaza del Carbón y avenida de Torresoto, finca registral 62.676; derecha, entrando, plaza de Silos; izquierda, finca antes citada; y fondo, bodega y patio.

Superficie según reciente medición: 357,92 m<sup>2</sup>

### 3. PARCELA

Se corresponde con la registral 2/62.676 y catastralmente se corresponde con las catastrales 06, 07 y 08 de la manzana 57322

Uso Actual: sin uso

Uso previsto s/ PGOU: Residencial y otros usos compatibles en centro histórico

Descripción: Urbana:

Edificaciones sin uso, sita entre la plaza del Carbón y la Avenida de Torresoto, de Jerez de la Frontera. Ocupa una superficie de doscientos sesenta y cinco metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados.

Linda, mirándolo desde la avenida de Torresoto: frente, dicha avenida; derecha, entrando, plaza del Carbón; izquierda, bodega; y fondo, finca resultante de agrupación, registral 62.674.

Superficie según reciente medición: 265,48 m<sup>2</sup>

### 1.4 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

El planeamiento general vigente en Jerez de la Frontera es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009.

La ordenación detallada de la manzana, recogida en el plano f-16 Ordenación Completa Pormenorizada del Plan General, señala:

El PGOU clasifica la manzana afectada por este Estudio de Detalle como suelo urbano, Zona de Ordenanza Global "Residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico"

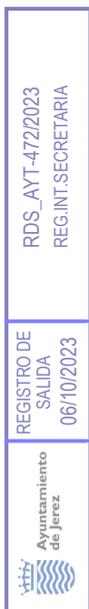
1. Para la Bodega de Cayetano del Pino: Tipología G3 Bodega Tradicional y N° de plantas, I



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/10/2023



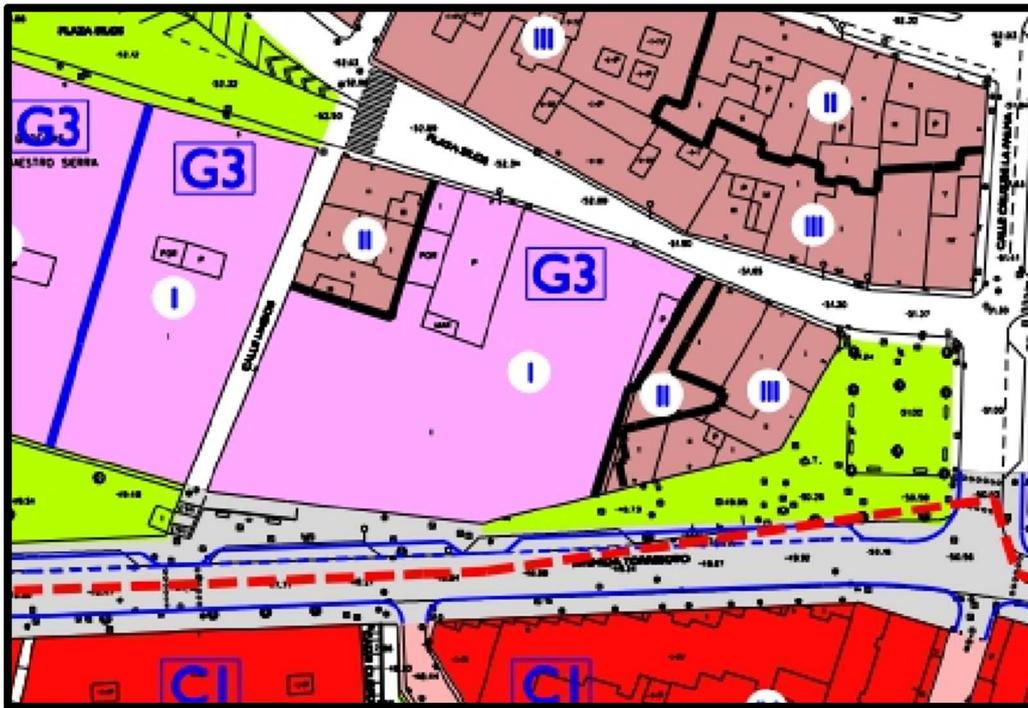
**2 y 3.** Para las fincas anexas a la Bodega: Residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico y número de plantas II y III

Hay prevista una zona de III alturas dando a plaza Silos y plaza del Carbón y otra zona de II alturas que queda entra esta y la Bodega. Analizando esta delimitación, no tiene concordancia con la realidad física actual, haciendo difícil su desarrollo, teniendo en cuenta las fincas registrales.

**Ayuntamiento de Jerez**  
 4B2BY351X020V34  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/10/2023



Plano PGOU Actual



Cuadro resumen de las fincas objeto de este Estudio de Detalle

PARCELAS	ESTADO ACTUAL SEGÚN PARCELAS			
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX	NIVEL DE PROTECCIÓN
1	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL	I	INTERÉS GENÉRICO
2	357,92	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO	II, III	-
3	265,48	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO	II, III	-

PARCELAS	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )
Total, superficies ámbito de actuación	2.783,40

RDS\_AYT-472/2023  
 REG.INT.SECRETARIA  
 REGISTRO DE SALIDA  
 06/10/2023  
 Ayuntamiento de Jerez

## 1.5 FICHA DE CATÁLOGO DE LA BODEGA

La parcela 1 que contiene a la Bodega está catalogada, es un conjunto formado por dos cascós, patio y escritorio, en uso y en un estado normal de conservación.

Grado de Catalogación: Interés Genérico. Regulado en el Art. 9.6.11. del PGOU

En su ficha de catálogo se definen las siguientes determinaciones:

Intervención Fachada: Conservación tipológica

Protección Arqueológica: Nivel III

Intervención admitida: Rehabilitación bodeguera

Prescripciones de catalogación e intervención:

Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc. Podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 OBJETO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle es la **reordenación volumétrica**, establecida en el PGOU, del ámbito definido en el Estudio de Detalle, en el marco de los establecido en el Art. 94 punto 2, letra c del Reglamento General LISTA, para lograr la puesta en valor de la Bodega Catalogada.

- Art. 94 punto 2 c:

*2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

*c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

El ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle incluye 4 fincas registrales de titularidad privada, teniendo por objeto poner en valor la percepción de la bodega protegida y el propio espacio urbano de la plaza del Carbón, llevando a cabo una reordenación volumétrica del ámbito, con un ajuste en la ordenación que no conlleva un cambio en la superficie edificable, contribuyendo a recuperar, preservar y poner en valor un edificio de valor patrimonial (Bodega de Cayetano del Pino y Cía.) y mejorando la imagen de una zona con fincas sin interés patrimonial, hoy en estado de abandono.

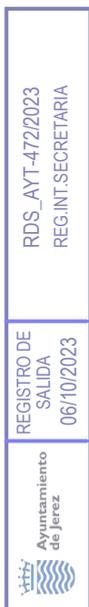


4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/10/2023



Se pretende con ello la preservación del bien y puesta en valor, mediante una actuación urbanística (no ATU), según lo establecido en el apartado 2 del artículo 24 de la LISTA para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano que no implica modificar el uso o la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Para la reorganización del espacio interior de estas parcelas se plantea un espacio no edificado que dote de un nuevo acceso a la bodega por la plaza del Carbón.

Se propone la agrupación de las 4 fincas para, mediante la unificación y demoliendo las edificaciones anexas sin ningún tipo de valor patrimonial y en estado ruinoso, poder recuperar, renovar y revitalizar esta zona de la ciudad, destacando el bien patrimonial como es la Bodega.

Esta agrupación se justificaría en cumplimiento del Art. 9.6.5 Condiciones de parcelación en edificios catalogados

En su punto tercero:

*3. Cuando suponga una mejora urbana debidamente justificada o en aras de evitar la degradación del bien protegido, se podrá admitir la agrupación o segregación de parcelas catalogadas si forman parte de una actuación urbanística o de actuación de transformación urbanística, garantizando el mantenimiento de la estructura urbana histórica, la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos de patrimonio histórico y arquitectónico.*

## 2.2 PROPUESTA DE REAJUSTE DE LA ORDENACIÓN

A continuación, se detallan las distintas superficies y usos previos al presente Estudio de Detalle (según el PGOU) y las nuevas previstas en el presente Estudio de Detalle:

PARCELAS	DATOS PREVIOS AL ED	
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA
1	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL
2	357,92	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
3	265,48	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO

PARCELA	PROPUESTA ED	
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA
AGRUPACIÓN 1+2+3	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL
	247,60	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
	375,80	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA

La nueva ordenación no implica un incremento de edificabilidad. En la zona no catalogada se calculará aplicando el Art. 10.3.4 del título X del PGOU de Jerez de la Frontera.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/10/2023



RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



Comparativa: Previa al Estudio de Detalle / Reordenación volumétrica propuesta en el ED



4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/10/2023



PARCELAS	DATOS PREVIOS AL ED			
	SUP [m <sup>2</sup> ]	I	II	III
1	2.160,00	2.160,00		
2 + 3	623,40		150,54	472,86
<b>TOTAL</b>	<b>2.783,40</b>	<b>2.160,00</b>	<b>150,54</b>	<b>472,86</b>

PARCELAS	PROPUESTA ED			
	SUP [m <sup>2</sup> ]	I	II	III
1+2+3	2.783,40	2.407,60	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.783,40</b>	<b>2.407,60</b>		

RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



### 3. AFECCIONES SECTORIALES

#### 3.1 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez, en el que las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía a la que se ha tenido acceso, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran en torno a los 50 metros, las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 227 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que la altura máxima de las mayores construcciones propuestas es de 1 planta (4 m aproximadamente), hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle mantiene la altura máxima regulada en el PGOU vigente, sin embargo, con independencia de lo indicado, al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Jerez de la Frontera, agosto de 2023.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 de Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/10/2023



RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



## 4. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Resumen Ejecutivo se redacta en cumplimiento del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo Rehabilitación Urbana, en el que se indica que la documentación expuesta al público de los instrumentos de ordenación urbanística deberá incluir un resumen ejecutivo.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía [STA], en su artículo 62, apartado 1, establece que los instrumentos de planeamiento, en función de su alcance y determinaciones, deberán formalizarse mediante los documentos siguientes:

- a) Memoria
- b) Normativa Urbanística
- c) Cartografía
- d) Anexos
- e) Resumen Ejecutivo

Según lo indicado en la letra **e**, Resumen Ejecutivo que posibilite la participación y la consulta por la ciudadanía. Por lo tanto, el contenido del presente Resumen Ejecutivo es meramente informativo, y no es normativo.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la empresa Cayetano del Pino y Cía. S.A. y se desarrolla en suelo urbano en cuatro fincas registrales; dos fincas anexas a la Bodega de Cayetano del Pino y Cía. y dos fincas que forman la Bodega, que se encuentra catalogada como Interés Genérico en el PGOU vigente, dentro de la zona de ordenanzas de Centro Histórico.

El ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle incluye 4 fincas de titularidad privada, teniendo por objeto poner en valor la percepción de la bodega protegida y el propio espacio urbano de la plaza del Carbón, llevando a cabo una reordenación volumétrica del ámbito.

Se pretende la preservación del bien y puesta en valor, mediante una actuación urbanística (no ATU), según lo establecido en el apartado 2 del artículo 24 de la LISTA *para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano*, que no implica modificar el uso o la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, o afectar negativamente a las dotaciones.

La propuesta de reordenación de este espacio plantea una apertura de esta zona a la plaza del Carbón, otorgando a la bodega catalogada de una nueva entrada.

Para llevar a cabo esta actuación hay que demoler las edificaciones de las dos fincas anexas a la Bodega, no catalogadas y que están actualmente en estado ruinoso.

Se pretende, con esta actuación, hacer un espacio de apertura a la ciudad, y de puesta en valor de un bien catalogado como es la Bodega. Una nueva zona de acceso a dicha bodega, con una nueva fachada, zona de espacio libre no edificado de bienvenida a los visitantes, como un espacio de transición entre la ciudad y el interior de la bodega y una zona anexa de ampliación.

A continuación, se detallan las distintas superficies y usos previos al presente Estudio de Detalle y las nuevas previstas en el presente Estudio de Detalle:



4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



CUADROS DE SUPERFICIES

PARCELAS	DATOS PREVIOS AL ED	
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA
1	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL
2	357,92	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
3	265,48	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO



Ayuntamiento de Jerez

4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



PARCELA	PROPUESTA ED	
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA
<b>AGRUPACIÓN 1+2+3</b>	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL
	247,60	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
	375,80	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA

En cumplimiento del artículo 78.2 de la nueva ley urbanística de Andalucía (LISTA), el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de tres años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión.

En aplicación al citado artículo, en el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, dada la naturaleza y el alcance del presente instrumento de ordenación urbanística, se justifica la necesidad de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle, como las del vigente PGOU, por un plazo máximo de 3 años.

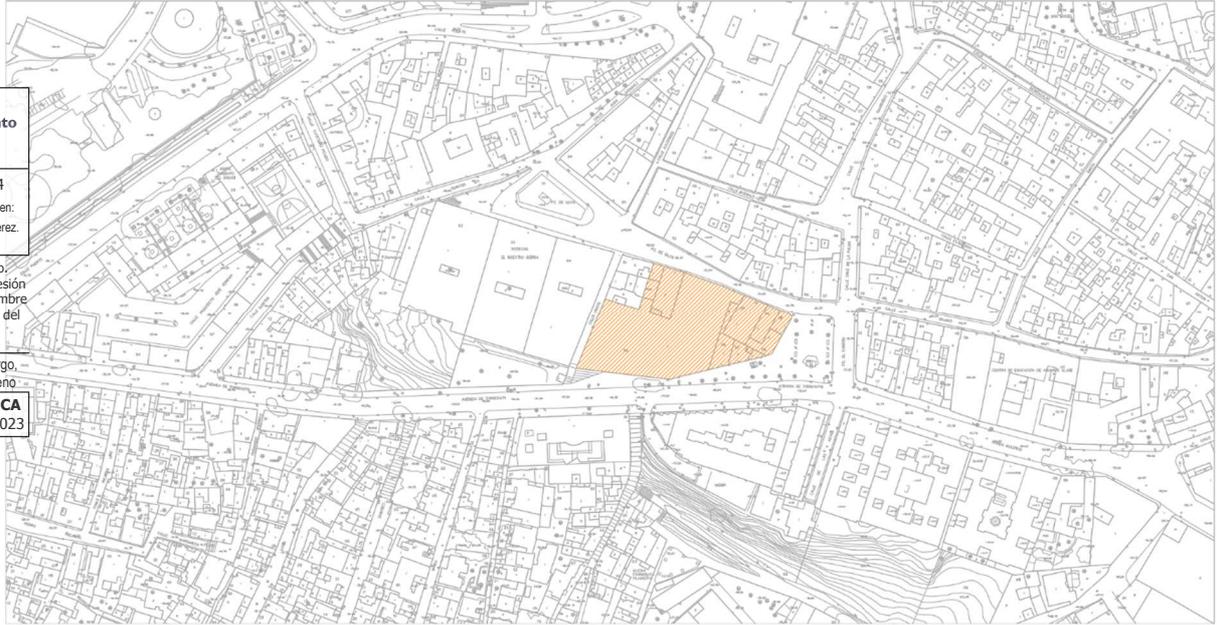
Se acompaña plano de situación en la ciudad, así como planos con el ámbito de actuación y la ordenación propuesta.

RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



PLANO DE SITUACIÓN EN LA CIUDAD



4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

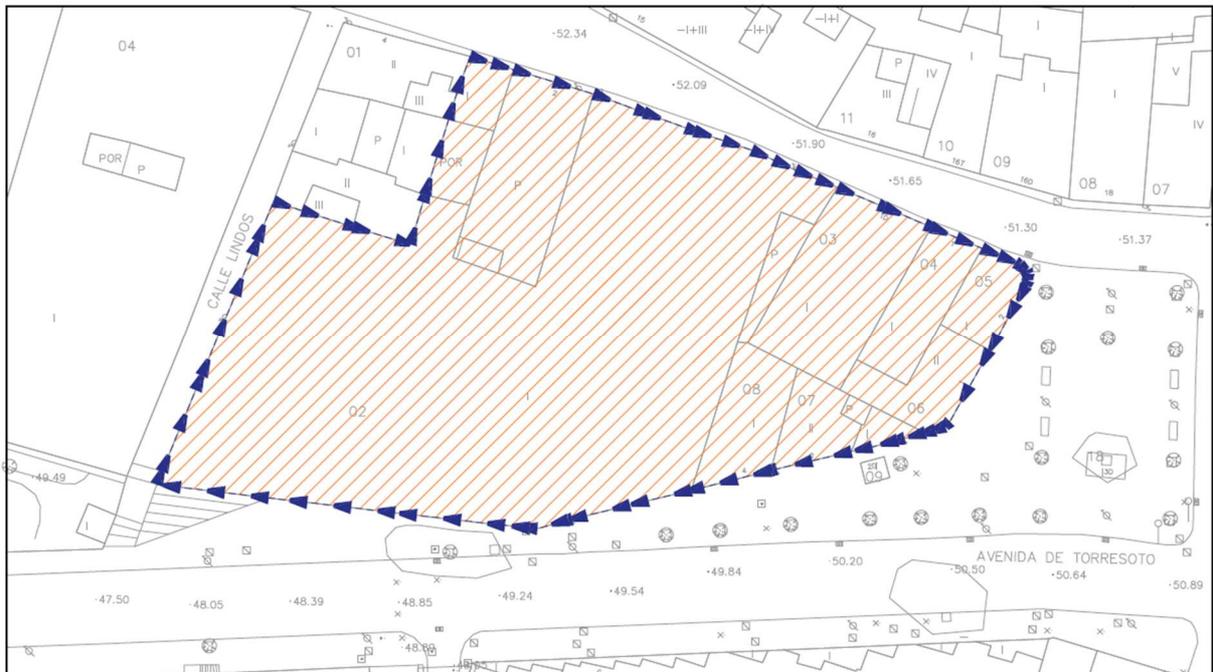
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



PLANO DE ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

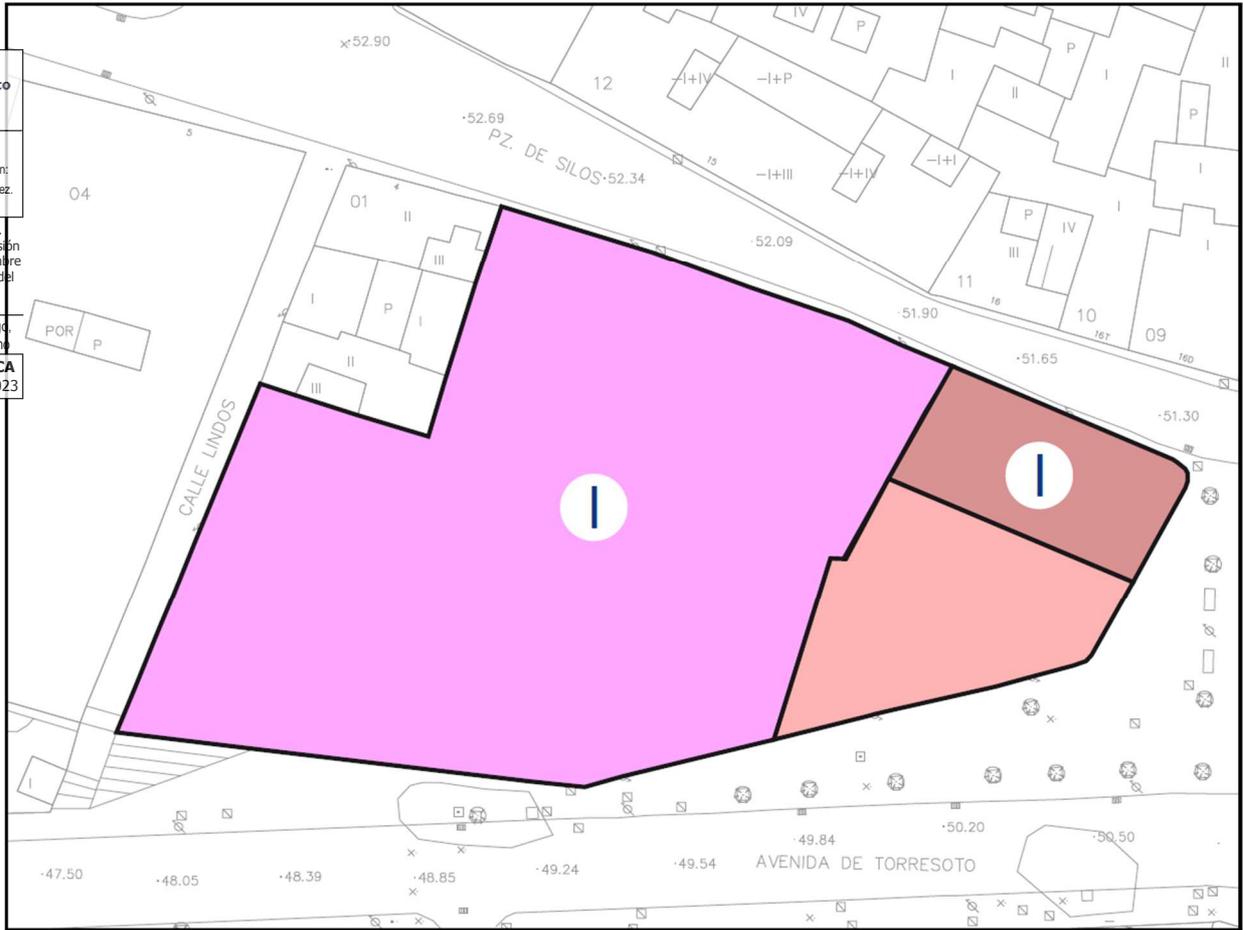


RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



PLANO DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN



4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
06/10/2023



Jerez de la Frontera, agosto de 2023.

## 5. PLANOS

01 SITUACIÓN EN LA CIUDAD

02 SITUACIÓN EN EL PGOU

03 ESTADO ACTUAL

04 ORDENACIÓN SEGÚN PGOU

05 ORDENACIÓN PROPUESTA ED

06 ORDENACIÓN PROPUESTA GEORREFERENCIADA

07 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



4B2BY351X020V34  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/10/2023



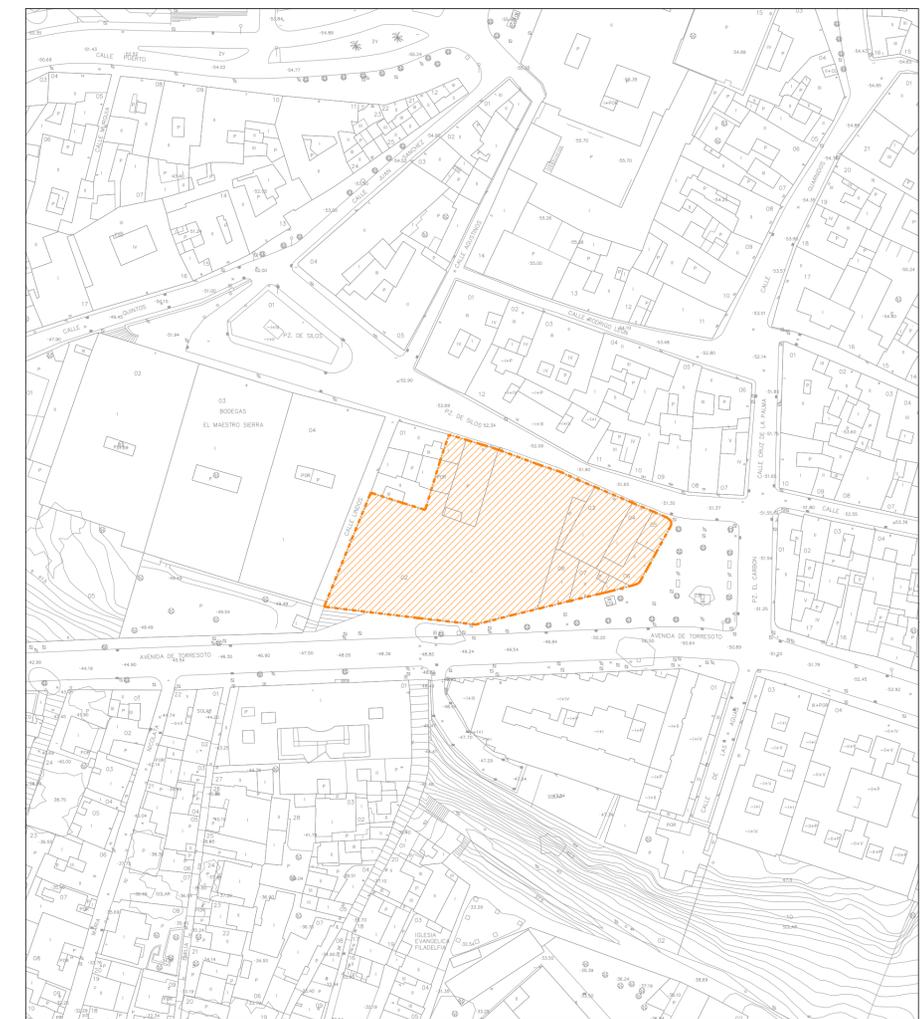
RDS\_AYT-472/2023  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
06/10/2023



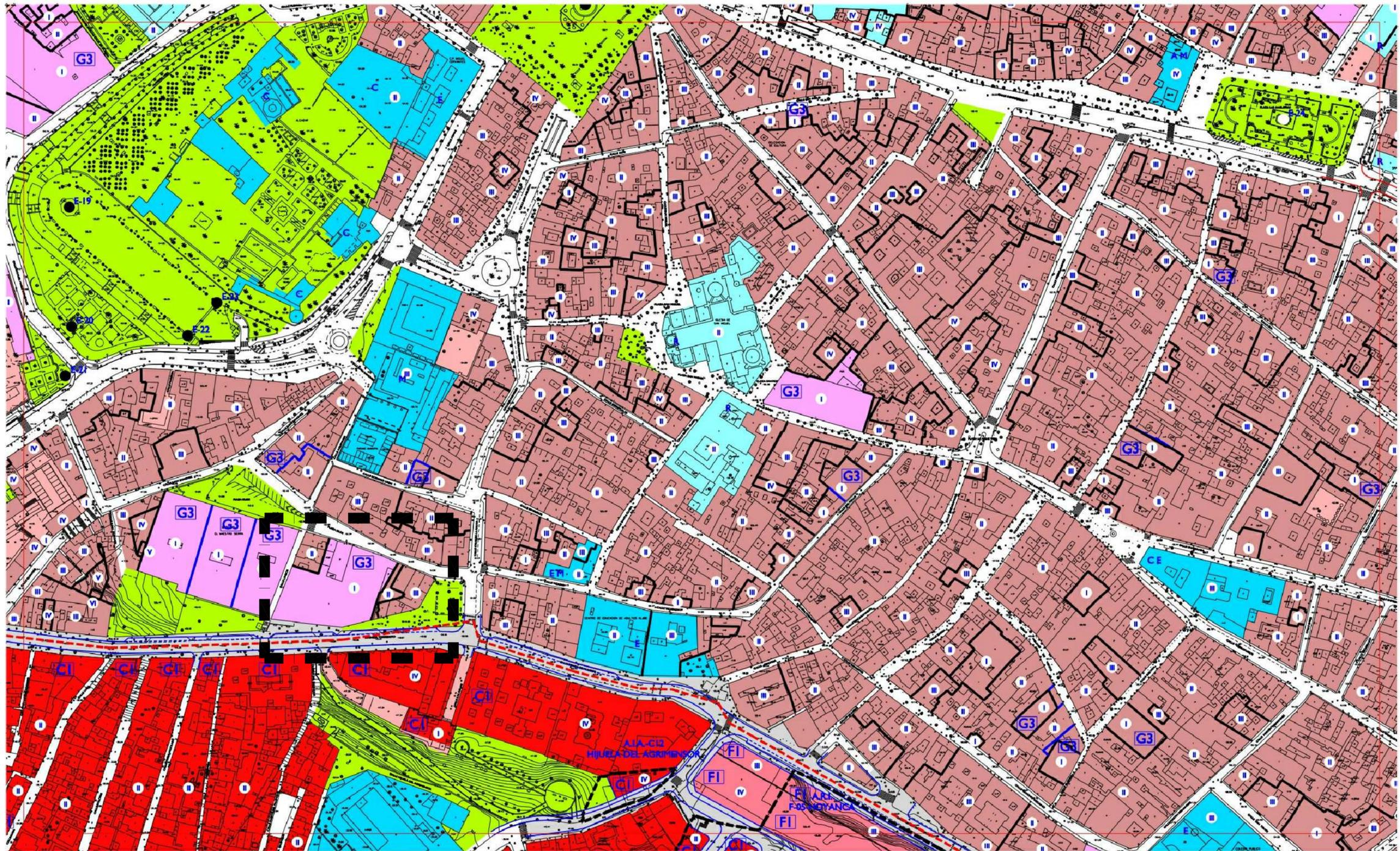
Aguntamiento de Jerez  
48287313020034  
Verificación de la integridad en:  
https://www.sedelectronica.gob.es/verificador  
Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Jerez en sesión  
Pública de 29 de septiembre  
de 2023, a las 10:00h. 15 del  
Orden del Día.  
Juan Carlos Ulloa Camargo,  
Secretario General del Ayuntamiento.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Certificado: 0411012023

REGISTRO DE  
SALIDA  
0011232323  
REG. INT. SECRETARIA



ZONA DE ACTUACIÓN 





- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
  - 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 PEDANÍAS
    - 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. MIN. 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
- 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 CARADA
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
- DELIMITACION DE SUELO URBANO
  - DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
  - LIMITE ZONA AFECCION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNMI)
  - LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNMI)
  - DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
  - LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
  - LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)
  - DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
  - CAMBIO DE ALTURA
  - ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA**
- ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA**
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA**
- ALTIMETRIA**
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO**
- ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL**
- DOTACIONAL:**
- A ASISTENCIAL
  - D DEPORTIVO
  - O OCIO
  - C CULTURAL
  - E EDUCACIONAL
  - R RELIGIOSO
  - B COMERCIAL Y HOSTELERO
  - M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS

**EL PLAN**  
 Plan General de Ordenación Urbánica  
*Jerez entre todos*

**ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA**

REFUNDIDO 2021

E-15	F-15	G-15
E-16	F-16	G-16
E-17	F-17	G-17

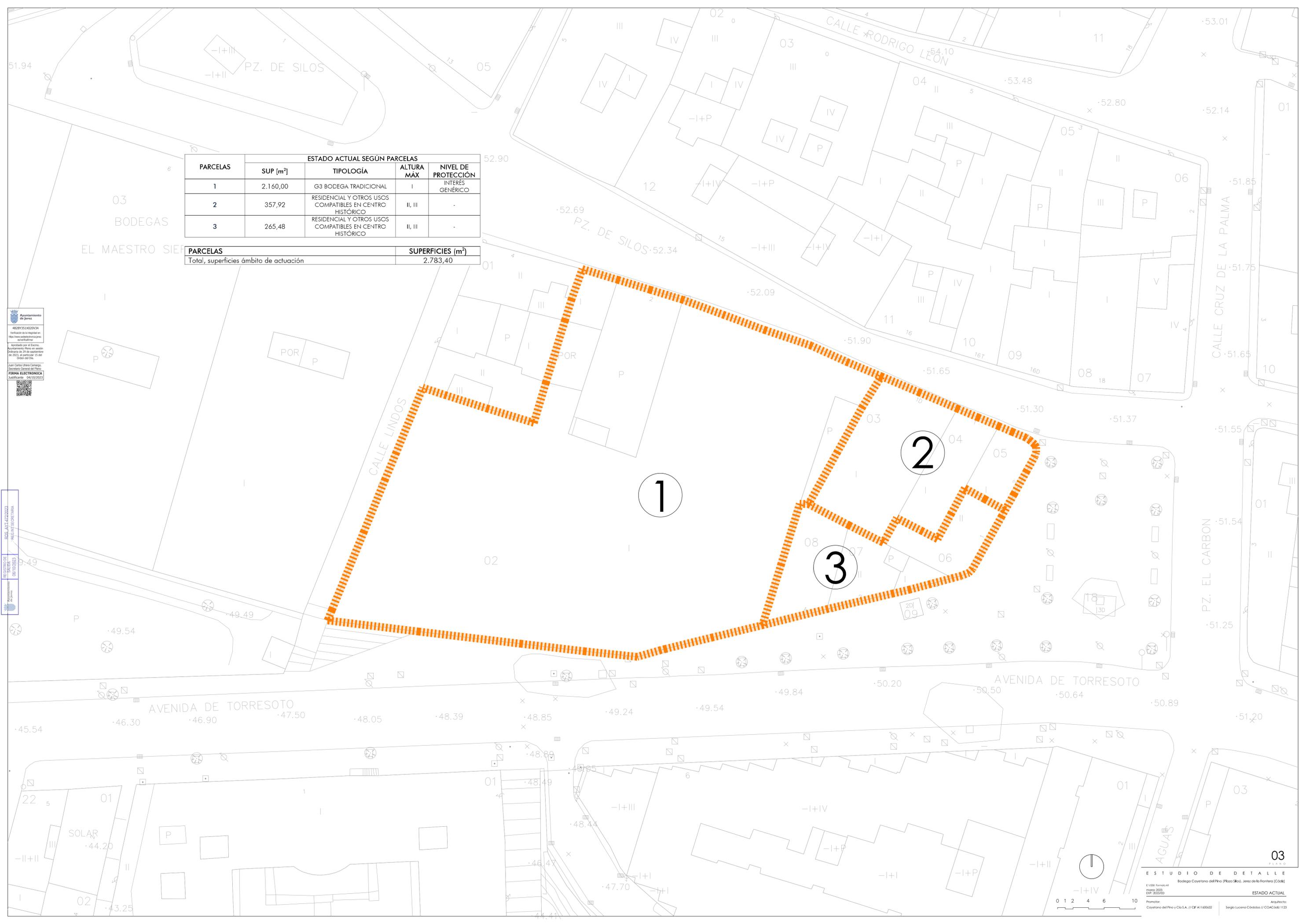
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**

Aguntamiento de Jerez  
 48287313020034  
 Verificación de la integridad en:  
 https://www.sedelectronica.gob.es/verificador  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Jerez en sesión de 29 de septiembre de 2021, en particular de 16 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ulloa Garriga  
 Secretario General del Ayuntamiento  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Suficiente: 0411010021

REGISTRO DE PLANES Y PROYECTOS DE OBRAS DE INTERCOMUNICACION  
 REG. INTERCOMUNICACION  
 REG. INTERCOMUNICACION  
 REG. INTERCOMUNICACION

PARCELAS	ESTADO ACTUAL SEGÚN PARCELAS			NIVEL DE PROTECCIÓN INTERÉS GENÉRICO
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁX	
1	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL	I	
2	357,92	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO	II, III	-
3	265,48	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO	II, III	-

PARCELAS	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )
Total, superficies ámbito de actuación	2.783,40

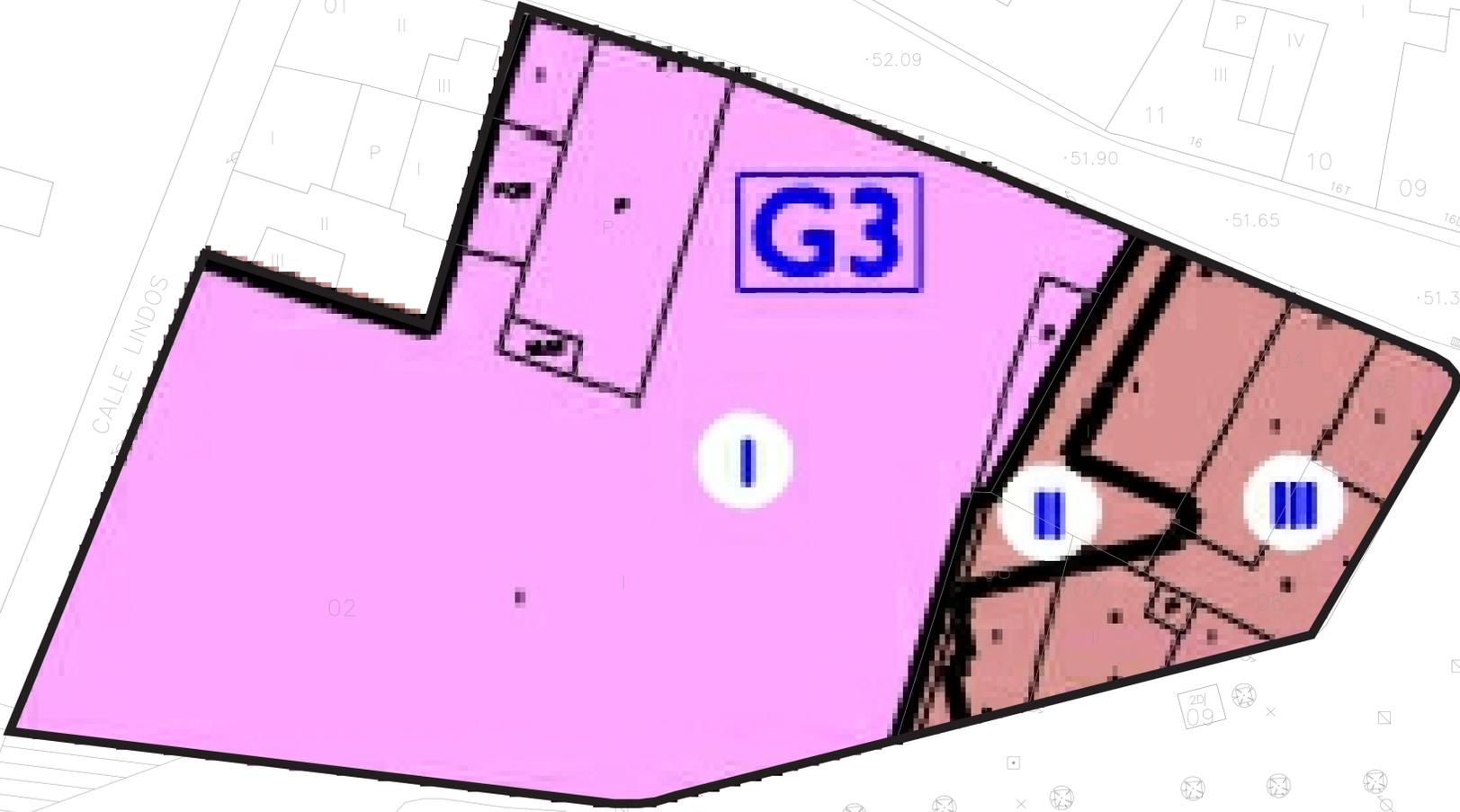


Ayuntamiento de Jerez  
 482873513020034  
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.gob.es/ajerez/verificar>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2023, en particular 55 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ulloa Camargo, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante: 041102023

REGISTRO DE EDIFICIOS  
 BDA-AVLA-202303  
 REG. INTERCOMUNITARIA



PARCELAS	DATOS PREVIOS AL ED			
	SUP [m <sup>2</sup> ]	I	II	III
1	2.160,00	2.160,00		
2 + 3	623,40		150,54	472,86
<b>TOTAL</b>	<b>2.783,40</b>	<b>2.160,00</b>	<b>150,54</b>	<b>472,86</b>



- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
- TIPOLOGÍA G3 BODEGA TRADICIONAL

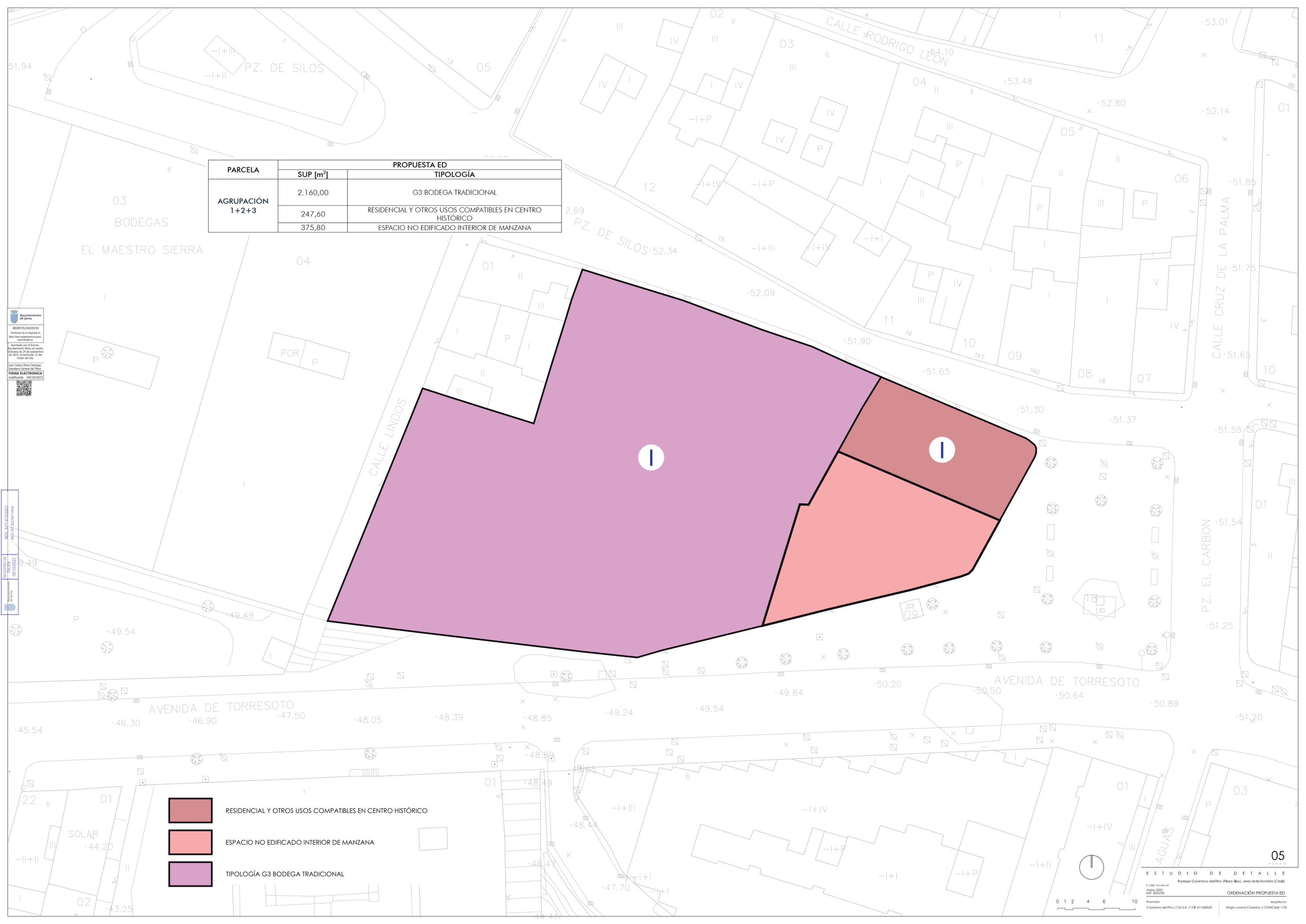


Aguntamiento de Jerez  
 48287351M020V034  
 Verificación de la integridad en:  
 https://www.sedelectronica.gob.es/...  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2023, en particular 55 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ulloa Camargo, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante: 04/10/2023

REGISTRO DE LA CARTA DE CALIDAD DEL TERRITORIO  
 BIDEA AVE. 4.22/2023  
 REG. INTERCOMUNITARIA

PARCELA	PROPUESTA ED	
	SUP [m <sup>2</sup> ]	TIPOLOGÍA
AGRUPACIÓN 1+2+3	2.160,00	G3 BODEGA TRADICIONAL
	247,60	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
	375,80	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA

-  RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
-  ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
-  TIPOLOGÍA G3 BODEGA TRADICIONAL

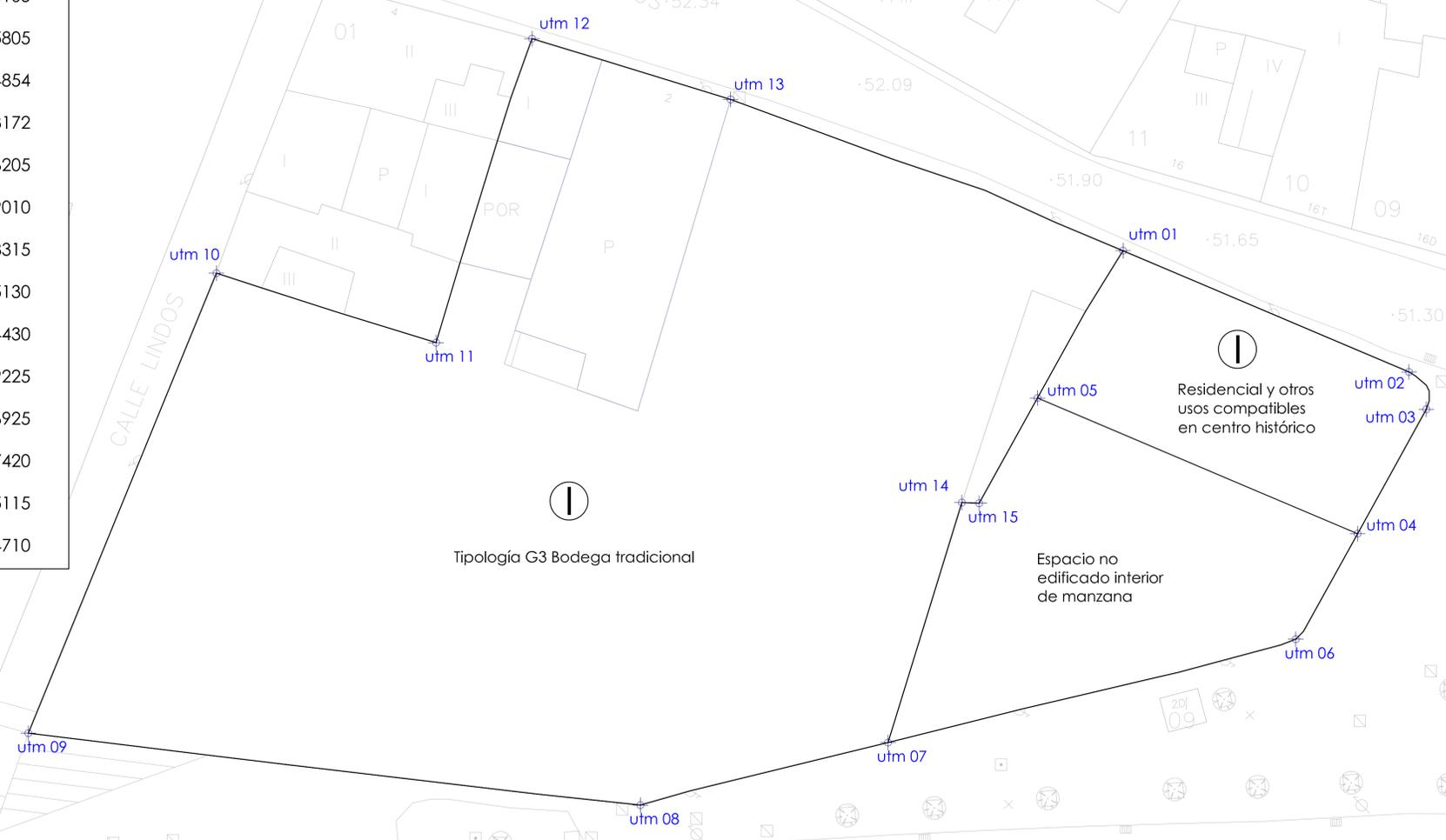


Aguntamiento de Jerez  
 48287351M02034  
 Verificación de la integridad:  
 https://www.sedelectronica.gob.es/verificador  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en sesión de 29 de septiembre de 2023, en particular 15 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ulloa Camargo, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Suficiente: 04/10/2023

REGISTRO DE B.O.S. AVE. 42/2023  
 REG. INTERCOMUNITARIA

**COORDENADAS UTM**

UTM	Coordenada X	Coordenada Y
utm 01	755639.2925	4063048.9010
utm 02	755657.9225	4063041.0105
utm 03	755659.0425	4063038.5805
utm 04	755654.5692	4063030.4854
utm 05	755633.7164	4063039.3172
utm 06	755650.5420	4063023.6205
utm 07	755623.9815	4063016.9010
utm 08	755607.8515	4063012.8315
utm 09	755567.9810	4063017.5130
utm 10	755580.2320	4063047.4430
utm 11	755594.5420	4063042.9225
utm 12	755600.7925	4063062.6925
utm 13	755613.7325	4063058.7420
utm 14	755628.7920	4063032.5115
utm 15	755629.9220	4063032.4710

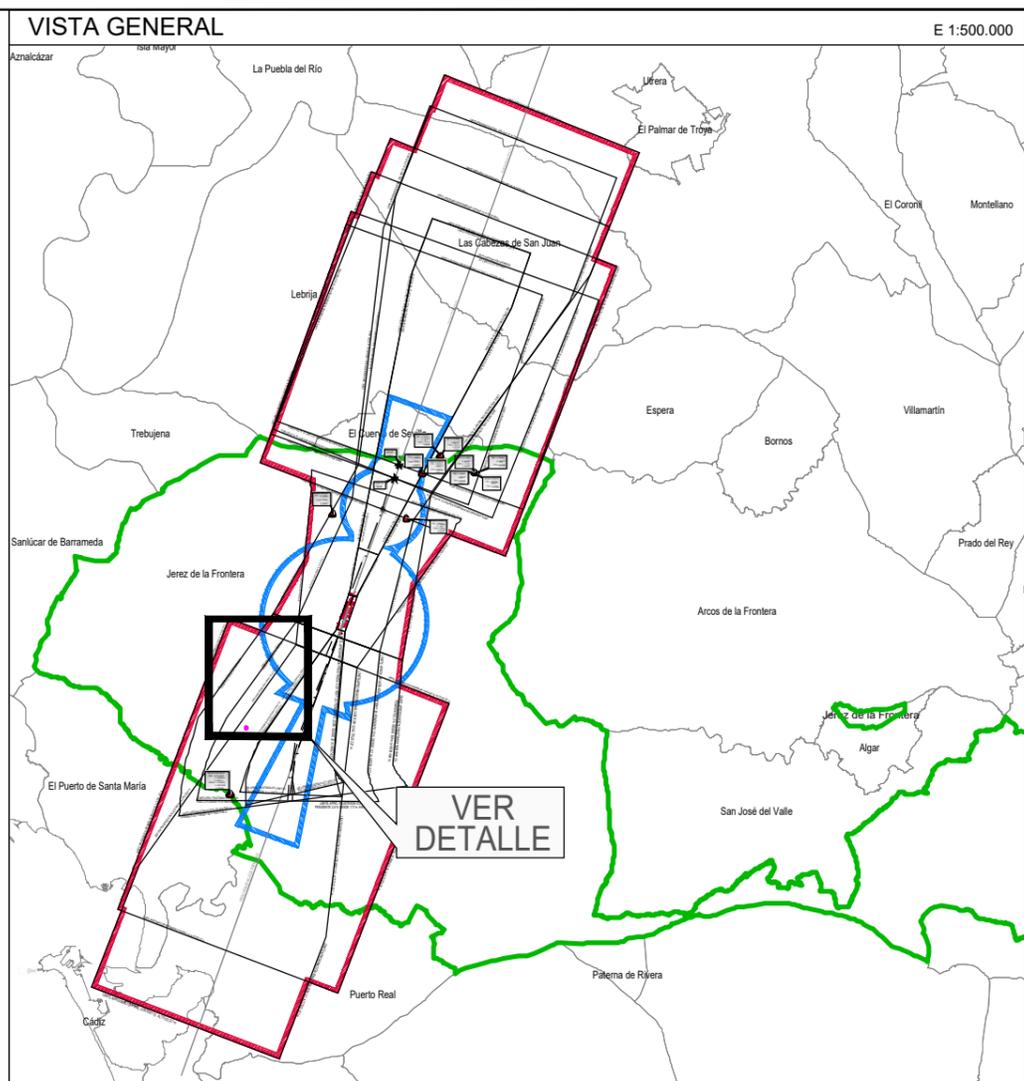
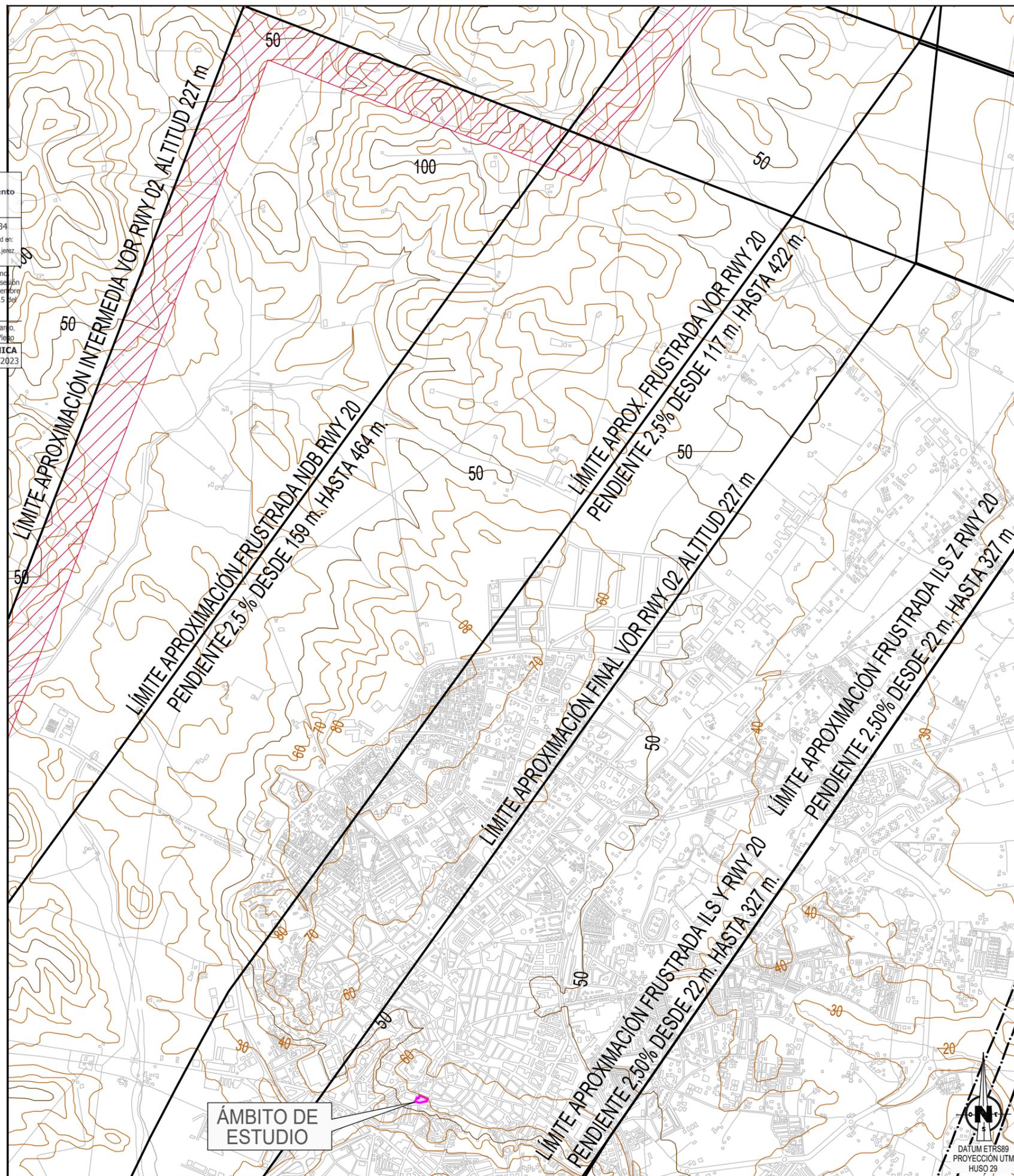


Residencial y otros usos compatibles en centro histórico

Tipología G3 Bodega tradicional

Espacio no edificado interior de manzana

**IRMADO**  
 Ayuntamiento de Jerez  
 4B2BY351X020V34  
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2023, al particular 15 del Orden del Día.  
 D. Carlos Ultrera Camarero, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante: 04/10/2023  
 Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>  
 REGISTRO DE SALIDA 06/10/2023  
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA



**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVA DE NIVEL
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA  
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD  
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

<b>AEROPUERTO DE JEREZ</b>			
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>			
<b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES</b>			
<b>REAL DECRETO 762/2017</b>			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	JUNIO 2023	230157	1

DATUM ETRS89  
 PROYECCIÓN UTM,  
 HUSO 29