



Ayuntamiento  
de Jerez

N92RB32095R0YJ9

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 10 del Orden del  
Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023

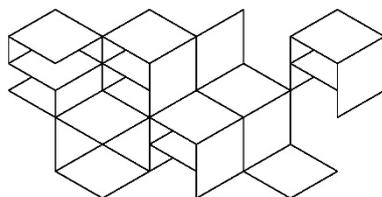


ABRIL de 2023

## ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS

1, 2 Y 3 DE LA “UE 1.A.17 Pizarro”. JEREZ DE LA FRONTERA

**PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES**



**SALACAL**  
ARQUITECTURA

ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA  
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 609 COA CADIZ

SILVIA RAMOS MÉNDEZ  
ARQUITECTA COLEGIADA Nº 1219 COA CADIZ

# INDICE



N92RB32095R0YJ9  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
 Secr. Gral Pleno en funciones  
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 09/05/2023



ANTECEDENTES .....	2
ESTADO ACTUAL.....	3
2.1. CARACTERIZACIÓN SEGÚN PLANOS DE ORDENACIÓN PGOU .....	4
2.2. NECESIDAD DE AGREGACIÓN DE LAS PARCELAS A ORDENAR. ....	5
2.3. SERVIDUMBRES DERIVADAS DE ESCRITURA DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2022. ....	6
2.4. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS .....	8
2.5. CÁLCULO DE LA OCUPACIONES MÁXIMAS PERMITIDAS .....	8
3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	10
3.1. SUPERFICIES. ....	10
3.2. CAMBIO EN LA SERVIDUMBRE ENTRE ESPACIO PÚBLICO Y PARCELA 4 (FR 41.564).....	11

# 1. ANTECEDENTES

Por encargo de D. Miguel Ángel Pascual León, con DNI 11.958.697-P.en representación de Thor Private Equity Spain, con C.I.F. número B-24.583.197, se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto el señalamiento de alineaciones de las edificaciones, determinación de las ocupaciones máximas materializables que se derivan del señalamiento y de los distintos factores legales que concurren en el área a ordenar.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ultera Camarero, Secr.Gral Pleno en el Ayuntamiento de Jerez, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 09/05/2023



El estudio de detalle se restringe a las parcelas 1, 2 Y 3 de la UE 1.A 17 PIZARRO en Jerez De La Frontera. Se trata de un suelo urbano consolidado con diversas afecciones que se tienen en cuenta para la redacción del presente estudio de detalle y que se exponen a continuación. La normativa de base es el Documento de Revisión - Adaptación PGOU aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009, así como las correcciones de errores aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 29 de julio de 2010 y publicado en BOP de Cádiz nº 223 de 23 de noviembre de 2010, el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 10 de diciembre de 2010 y publicado en BOJA 57 de 22 de marzo de 2011, el Documento de Subsanación de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009, aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 e informado favorablemente por la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011, publicado en BOJA 156 de 9 de agosto de 2012 y el Documento Técnico de Corrección de errores materiales del PGOU aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 28 de enero de 2021 y publicado en BOP de Cádiz nº 84 de 6 de mayo de 2021.

Se tiene en cuenta asimismo la Escritura de constitución de Servidumbres y compraventa, firmada en Jerez de la Frontera, en 8 de noviembre de 2022 en la notaría de D. Ignacio Javier Moreno Vélez, en la que se fijan pasos entre las parcelas afectadas por el presente documento y otras de titularidad municipal.

Por último, el presente documento se adecúa a los indicado en el artículo 71. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que se refiere a los Estudios de Detalle, ya que tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada pero no se modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico ni se afecta negativamente a las dotaciones.

## 2. ESTADO ACTUAL

El ámbito a ordenar son 3 de las parcelas que quedaron fijadas en el proyecto de reparcelación de la UE 1.A.17 "Pizarro" del PGMO 95 aprobado por Resolución de Alcaldía el 12 de diciembre de 2000, que actualmente aparece en el Plan General vigente como suelo urbano consolidado dentro de la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico". Concretamente las parcelas 1, 2 y 3:

**Ayuntamiento de Jerez**

N92RB32095R0YJ9

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

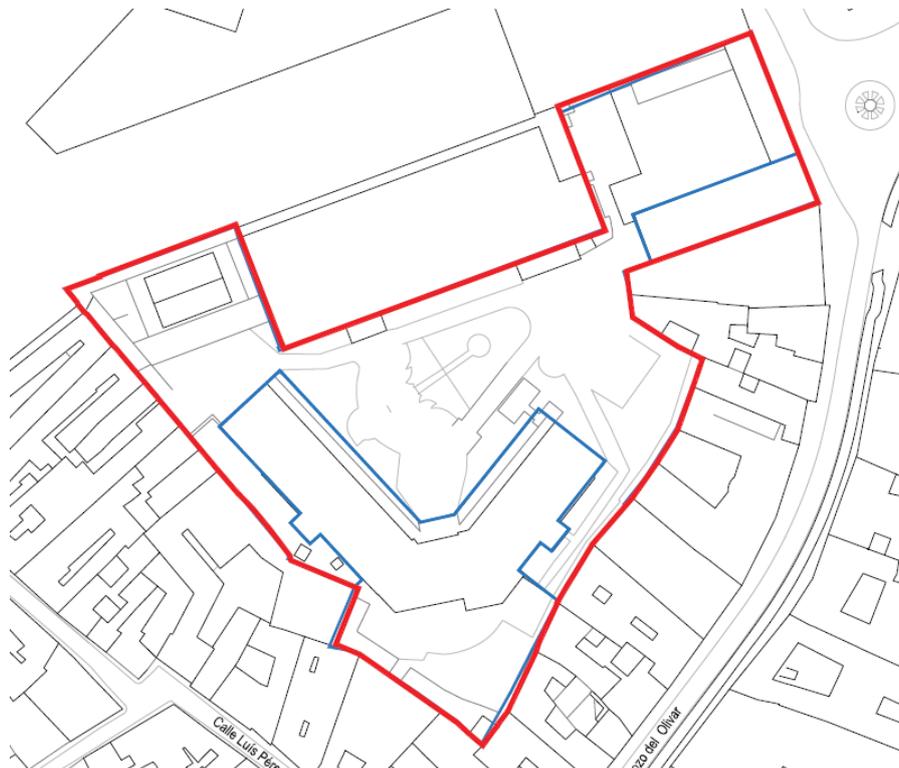
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
 Secr. Gral Pleno en función de  
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRÓNICA**  
 Justificante 09/05/2023



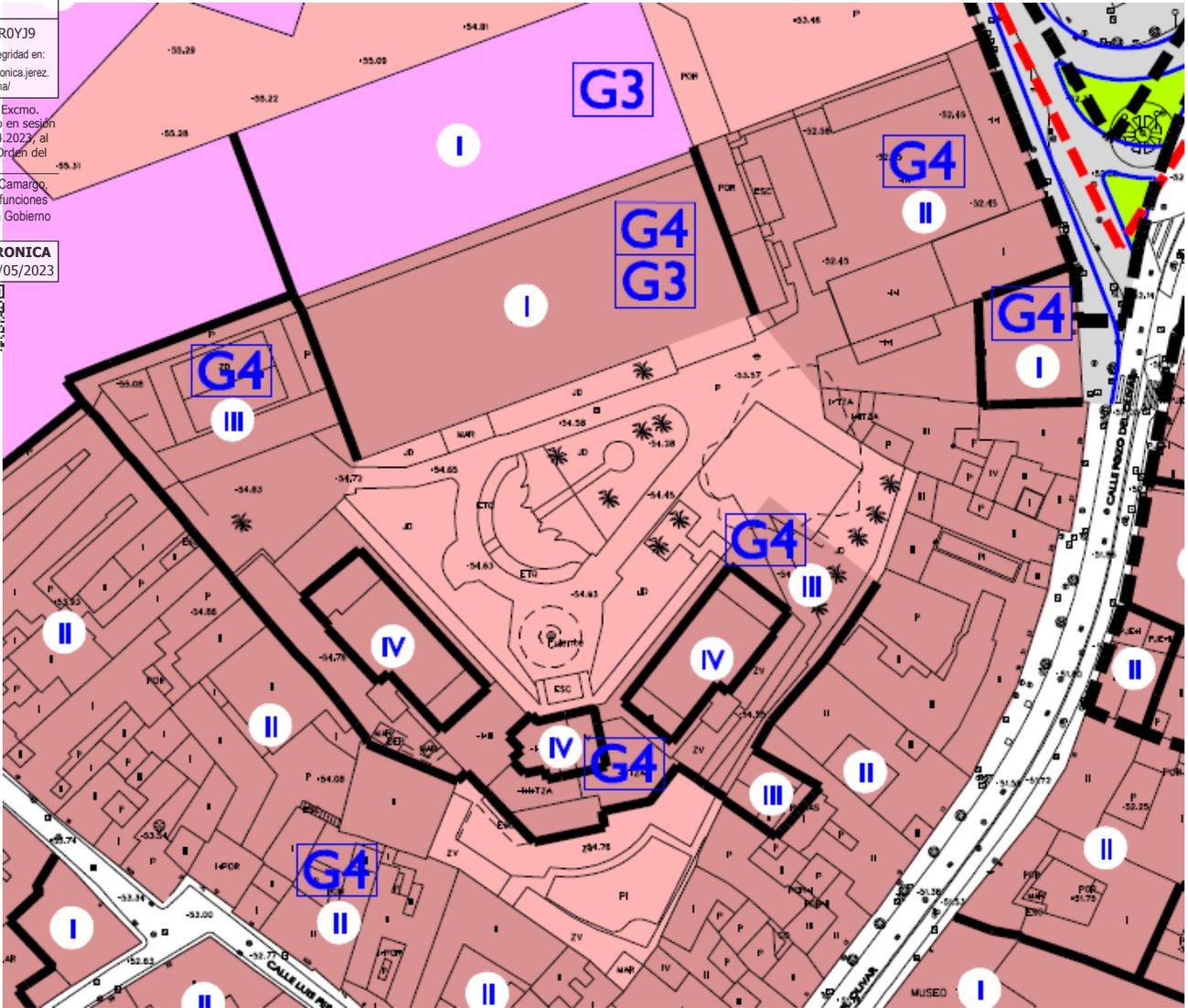
Por tanto, el estudio de detalle se restringe a la siguiente área conformada por las parcelas 1, 2 y 3 y que son de titularidad del encargante:



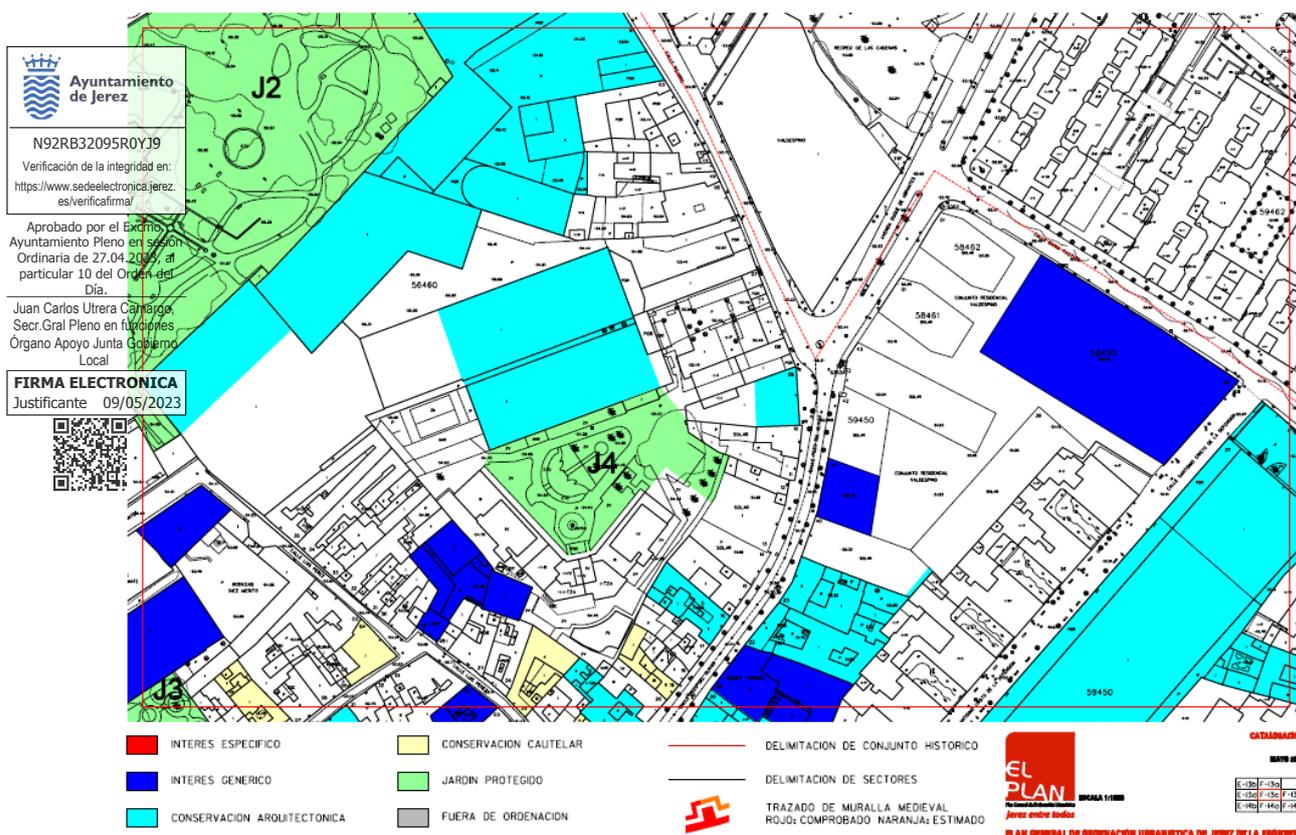
## 2.1. CARACTERIZACIÓN SEGÚN PLANOS DE ORDENACIÓN PGOU

Las parcelas objeto del estudio de detalle aparecen en el plano F-13 de ordenación pormenorizada del PGOU en el que se reflejan las alineaciones interiores de manzana así como la altura que se corresponde de cada una de ellas.

**Ayuntamiento de Jerez**  
N92RB32095R0YJ9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.  
Juan Carlos Ultera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023  

Por otra parte el área se encuentra afectada por un jardín protegido que se refleja en el plano F-13c



## 2.2. NECESIDAD DE AGREGACIÓN DE LAS PARCELAS A ORDENAR.

Se hace necesaria la agregación de las tres parcelas por dos motivos fundamentales:

- 1.- Extinguir las servidumbres entre parcelas del mismo propietario,
- 2.- Asegurar la viabilidad urbanística de la parcela nº 1, que con el planteamiento de entrada al conjunto que propone el presente estudio de detalle la convertiría en una parcela con una difícil justificación para poder edificarla según la normativa que le es de afección.

Se justifica la agregación en función de lo indicado en el punto 4 del artículo 10.3.3, en el que se indica que: 4. Se prohíbe con carácter general la agregación o agrupación de parcelas en todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, se correspondan o no con edificaciones catalogadas. Excepcionalmente podrán autorizarse agregaciones, por causas debidamente justificadas, tras la solicitud de la correspondiente licencia municipal, y siempre que cuenten con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Se justifica la agregación ya que se estaría recuperando el parcelario histórico con esta actuación. Hay que tener en cuenta que las actuales parcelas se originan en el proyecto de compensación y posterior parcelación, que se redacta en el año 2000, en el "proyecto de compensación de la UE-1.A.17-Pizarro", siendo la parcela original la parcela completa, tal como se describe en ese mismo documento.

Por lo anterior se encuentra justificada la agregación, que será objeto de un proyecto y tramitación paralela al presente estudio de detalle.

### 2.3. SERVIDUMBRES DERIVADAS DE ESCRITURA DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2022.

El documento aludido se fijan las siguientes servidumbres:



N92RB32095R0YJ9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Carriazo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



#### A.- SERVIDUMBRES DE PASO

1) Servidumbre de paso sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y a favor de la registral 41.564, predio dominante, [...] Dicho paso cuenta con una longitud total de 100m y una anchura variable (5m en el tramo de acceso desde calle Pizarro, 6m en el limite noreste de la registral 41.564 y 3,40m en el tramo paralelo al limite sureste de la registral 41.564) [...].

2) Servidumbre de paso sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y a favor de la registral 41.564, predio dominante, [...] Dicho paso cuenta con una longitud total de 109 m y una anchura variable (5m en el tramo de acceso desde calle Pizarro y 3,70m en el resto hasta la zona que se ensancha en el fin del tramo que conecta con la registral 41.560). [...]

#### B.- SERVIDUMBRES DE PASO Y PERMANENCIA

1) Servidumbre de paso y permanencia sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y a favor de la registral 41.564 como predio dominante, consistente en el paso y permanencia de personas dependientes o contratadas y materiales, utensilios y maquinarias para la conservación, reparación y mantenimiento del edificio. **Se concreta en un espacio de tres metros de anchura a lo largo del frente y lateral izquierdo de la nave, límites al noreste y sureste de la misma respectivamente.**

2) Servidumbre de paso y permanencia sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y sobre la registral 41.560 como predio dominante, consistente en el paso y permanencia de personas dependientes o contratadas y materiales, utensilios y maquinarias para la conservación, reparación y mantenimiento del edificio. **Se concreta en un espacio de tres metros de anchura a lo largo de la trasera de la finca registral 41.560, límites al sureste y suroeste de la misma.**

#### C) SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

1) Predio sirviente registral 41.562, predio dominante 41.564. **En el límite sureste del predio dominante** existen nueve ventanas, de 1,60m de ancho por 1,15m de alto ubicadas a una altura de 3,25m, y dos puertas, de 2 m de ancho. Contenido: recibir luces y tener vistas a través de las ventanas y las puertas, sin que la sirviente pueda (ni aún en el caso de adquirir la medianería) cerrar los huecos de estas ventanas y puertas, cubrirlos edificando en su terreno ni levantar pared contigua a dichos huecos.

2) Predio sirviente registral 41.562, predio dominante 41.560. **En el límite al sureste del predio dominante** existen once ventanas, 3 por planta de 1,50m de ancho y 1,00m de alto y dos ventanas de 0,75m de ancho por 0.90m de alto ubicadas en las plantas primera y segunda. **En el límite al suroeste**, 3 por planta de 1,50m de ancho y 1,00m de alto y

dos ventanas de 0,75m de ancho por 0.90m de alto ubicadas en las plantas primera y segunda. Contenido: recibir luces y tener vistas a través de las ventanas y las puertas, sin que la sirviente pueda (ni aún en el caso de adquirir la medianería) cerrar los huecos de estas ventanas y puertas, cubrirlos edificando en su terreno ni levantar pared contigua a dichos huecos.



N92RB32095R0YJ9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno Ordinario de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en Función de Órgano Apoyo Junta de Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023

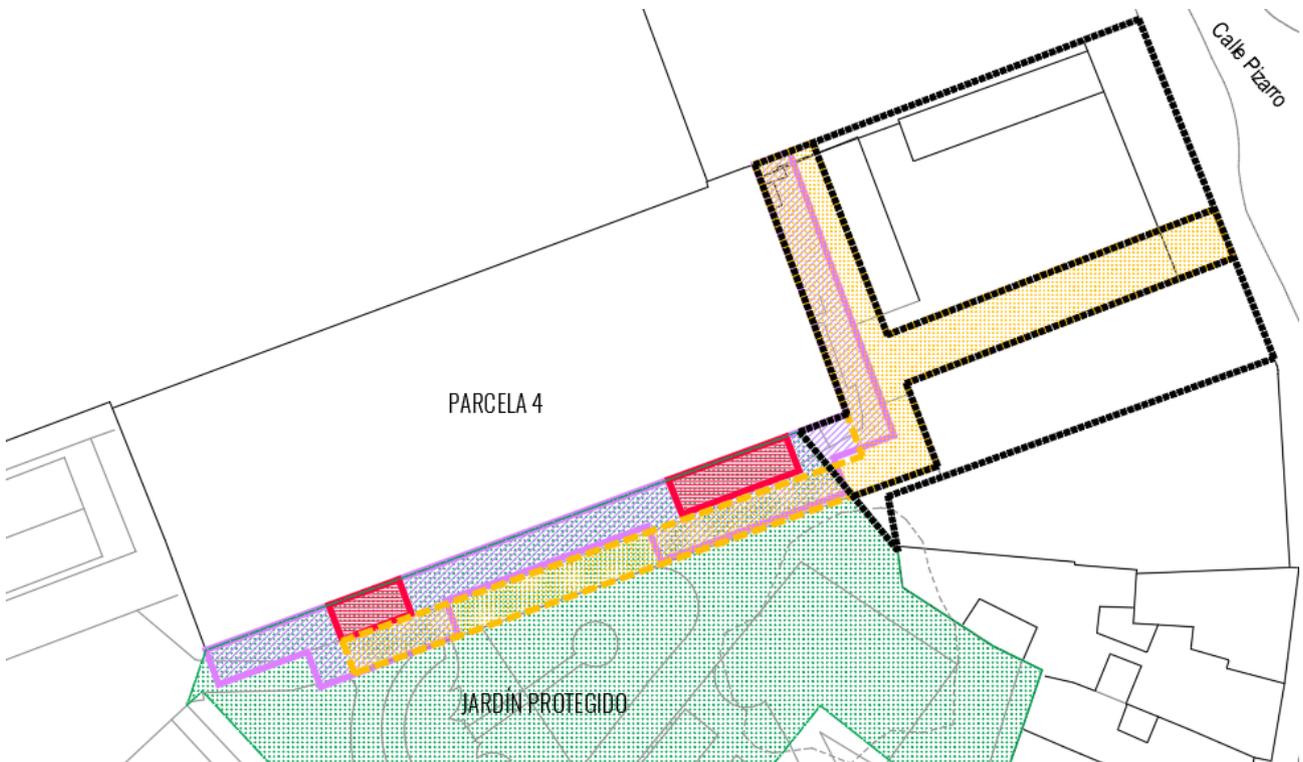


**D) SERVIDUMBRE DE USO Y DISFRUTE:**

En la finca registral 41.562 existen sendas construcciones, de medidas 11,85m x 3,50m y 7,00m x 3,50m, consistentes en dos porches adosados a la nave construida sobre la registral 41.564, estando vinculado su uso a la misma. Es por ello que debe constituirse una servidumbre de uso siendo predio sirviente la registral 41.562 y predio dominante la registral 41.564, consistente en derecho de uso y disfrute de dichos porches. Los gastos de conservación y mantenimiento que se ocasionen en relación con los citados porches serán soportados exclusivamente por el predio dominante (registral 41.564).

Si bien las servidumbres definidas en el punto C.2, que dependen de la edificación actual y por tanto de su existencia y que desaparecerán con su agrupación, Las servidumbres descritas en el punto A (servidumbres de paso), en el punto B (de paso y permanencia), en el punto C.1 y en el punto D, afectan a la ordenación propuesta en el presente estudio de detalle, ya que no pueden ser ocupados por edificación alguna, por lo que afecta a las áreas de ocupación o movimiento a definir en el presente documento.

Todo lo anterior genera unas zonas no ocupables, que se resumen en el siguiente esquema:



## 2.4. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial sobre la afección de las servidumbres aeronáuticas.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera García  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



En ese sentido, en marzo de 2023 se tiene **informe favorable** por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en cuyo apartado de **Conclusión** en su página 4 se indica que:

*En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle de las parcelas 1, 2 y 3 de la 'UE 1.A.17 Pizarro'", en el término municipal de Jerez de la Frontera" (Cádiz), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa.*

## 2.5. CÁLCULO DE LA OCUPACIONES MÁXIMAS PERMITIDAS

Para la redacción del presente estudio de detalle se parte de la determinación de la ocupación por planta, para poder fijar la edificabilidad total máxima a materializar. Dicha edificabilidad se ordena sobre las parcelas teniendo en cuenta las áreas de movimiento que determina el plan en su ordenación pormenorizada, así como las servidumbres fijadas en la escritura que se cita en los antecedentes del presente documento y las determinaciones sobre el jardín protegido que se indican en la normativa de ordenación.

Para el cálculo de la edificabilidad se recurre al procedimiento para determinar la edificabilidad viene establecido en los artículos 7.3.17 y 7.3.19 de las normas urbanísticas del PGOU, en los que se indica que la superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

Las parcelas se encuentran en la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico" en la que la edificabilidad de las parcelas viene determinada por el Art. 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable, coeficiente de ocupación y solar teórico: Cuando la ocupación esté referida al "solar teórico" se entiende por este la porción de solar cuyos puntos están situados a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. Por otra parte, se define la alineación exterior en el Art. 7.3.3. Alineación exterior. La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales (o espacios libres de uso público) de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en general, como la línea que separa la trama de viario o espacio libre de la trama de color que define las parcelas y la edificación en las Diferentes tipologías.

Por tanto, se establece como metodología para determinar la edificabilidad adoptar la menor ocupación por planta que se derive de la comparativa de la ocupación determinada por solar teórico y de la máxima ocupación por las áreas de movimiento que fija el PGOU en sus planos de ordenación pormenorizada, reducidas estas últimas en función de lo que se indique en la escritura de constitución de servidumbres y compraventa del 8 de noviembre de 2022.



Las ocupaciones por niveles son las siguientes:

	Ocupación nivel I	Ocupación nivel II	Ocupación nivel III	Ocupación nivel IV
Maxima ocupación por niveles	4.180,30	4.180,30	2.787,90	619,15

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023 particular 10 del orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
 Secr. Gral Pleno en funciones  
 Órgano Apoyo Junta de Gobierno Local

Se puede cotejar gráficamente estas ocupaciones en el plano correspondiente del presente estudio de detalle.



Con estos condicionantes de partida expresados en este capítulo 2 de estado actual, se hace la propuesta de ordenación.



### 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La normativa que sirve de base al diseño del presente estudio de detalle de definen en los antecedentes del presente documento.



Las determinaciones principales del PGOU de Jerez son las siguientes:

Uso del Suelo

Urbano Consolidado

Uso dominante

G4. Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas

Parcela mínima

Las existentes

Parcela máxima

Según plano de ordenación pormenorizada

En el caso del G4, en zona A > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para A (similares a las de C1 en volumen).

La propuesta transcribe las áreas de implantación permitidas en el plano de ordenación pormenorizada F-13, interpretando los factores que concurren de forma adicional en su materialización real, como son las servidumbres y fijan las áreas en las que se pueden ubicar los edificios a construir, que habrán de tener en cuenta criterios de funcionalidad y normativa en su forma definitiva.

Esto da lugar a un cuerpo de dos niveles en fachada, que va completando la fachada urbana, dejando una zona de entrada al conjunto. La gran parte del espacio libre es ocupado por el jardín protegido, de tal forma que la edificación de adosa a todo el límite sureste y suroeste. De esta forma se integran en la edificación las medianeras y se ofrece una fachada nueva y unitaria al espacio del jardín. Las rasantes interiores están fijadas por el propio jardín protegido y las relaciones con la bodega, de tal forma que permanecerán sensiblemente similares a su configuración actual. Las piezas de mayor altura se encuentran en el interior, en una escala que ya posee el conjunto.

Se puede ver todo esto de forma gráfica en los planos de la propuesta.

#### 3.1. SUPERFICIES.

El estudio de detalle fija las siguientes superficies:

	Ocupación nivel I	Ocupación nivel II	Ocupación nivel III	Ocupación nivel IV
Máxima ocupación por niveles	4.178,33	4.178,33	2.760,97	619,15

Se pueden ver gráficamente estas superficies en el plano correspondiente.

### 3.2. CAMBIO EN LA SERVIDUMBRE ENTRE ESPACIO PÚBLICO Y PARCELA 4 (FR 41.564)

Como parte de la propuesta, se propone el cambio de la ubicación de las servidumbres relacionadas con el acceso desde el viario público hasta la parcela 4 (la bodega de titularidad municipal y finca registral 41.564).

El motivo es que se ha definido la servidumbre en la parcela 3. Sin embargo, al incluir en el estudio la parcela 1, la servidumbre queda desplazada respecto del inicio del área a ordenar, dejando una franja de peor aprovechamiento, tal como se ve en el siguiente esquema:

**Ayuntamiento de Jerez**  
 N92RB32095R0YJ9  
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ultrera Camarero, Secr. Gral Pleno en funciones  
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 09/05/2023

#### SERVIDUMBRE PREVIA A LA AGRUPACIÓN



La propuesta que hace es modificar la servidumbre, una vez se hayan agrupado las 3 parcelas, y quedaría como si fuese por la parcela 1:

De esta forma se obtiene un volumen único al norte de la servidumbre que permite un mejor aprovechamiento funcional de la edificación, además de enfrenar la entrada al conjunto con el jardín y el espacio libre, en lugar de hacerlo con una parte indeterminada y sin intención de la bodega.

Se refleja en el siguiente esquema:

SERVIDUMBRE TRAS LA AGRUPACIÓN

 Ayuntamiento de Jerez

N92RB32095R0YJ9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



En Jerez de la Frontera abril de 2023, los arquitectos:

Estanislao Cavanillas Capilla

Silvia Ramos Méndez.

# PLANOS



N92RB32095R0YJ9  
Verificación de la integridad e.j.:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2 PGOU

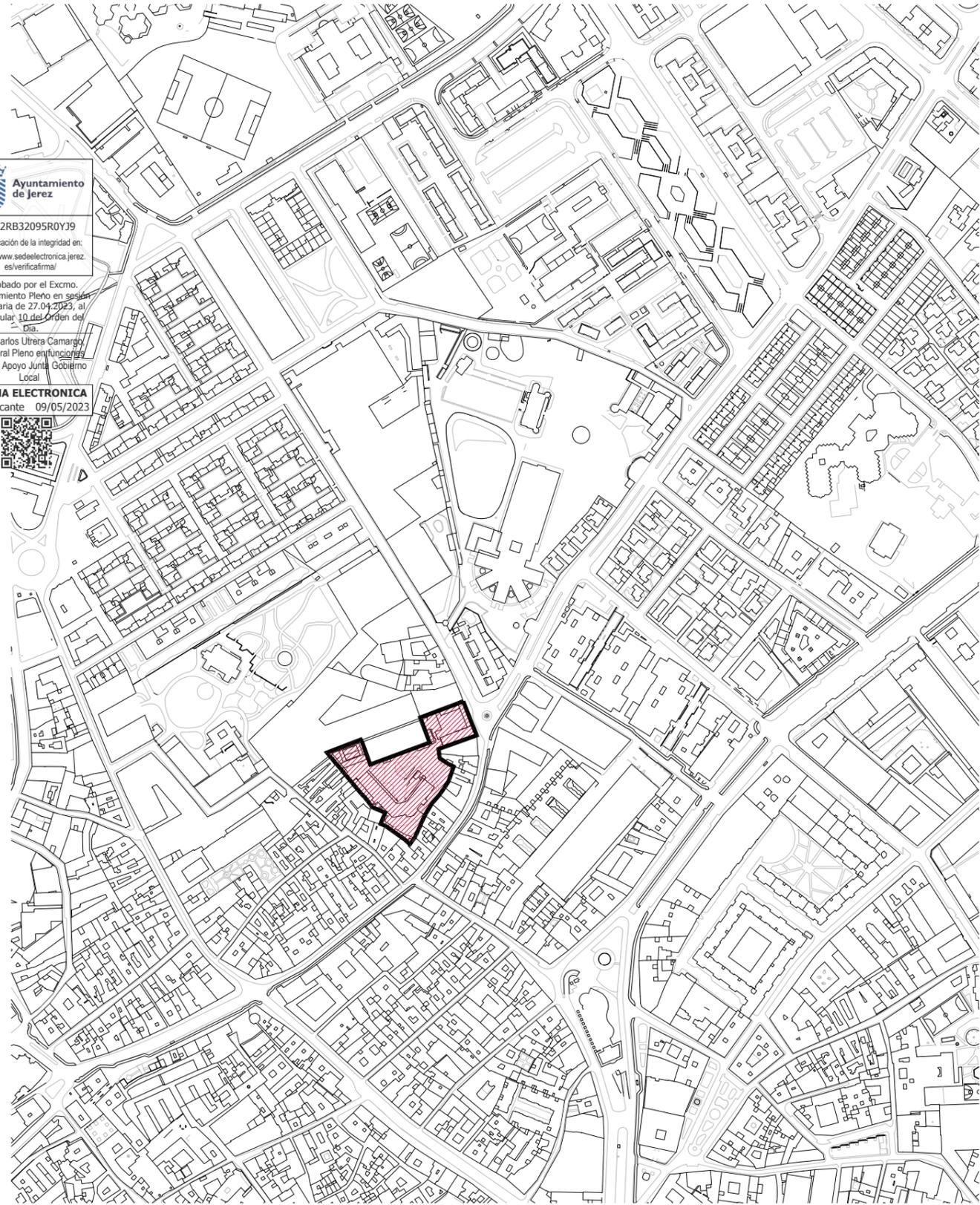
3 ESTADO ACTUAL

4 OCUPACIONES SEGÚN PGOU

5 OCUPACIONES Y ALINEACIONES PROPUESTAS

6 SERVIDUMBRES AEROPORTUARIAS

SITUACIÓN E(1:5.000)



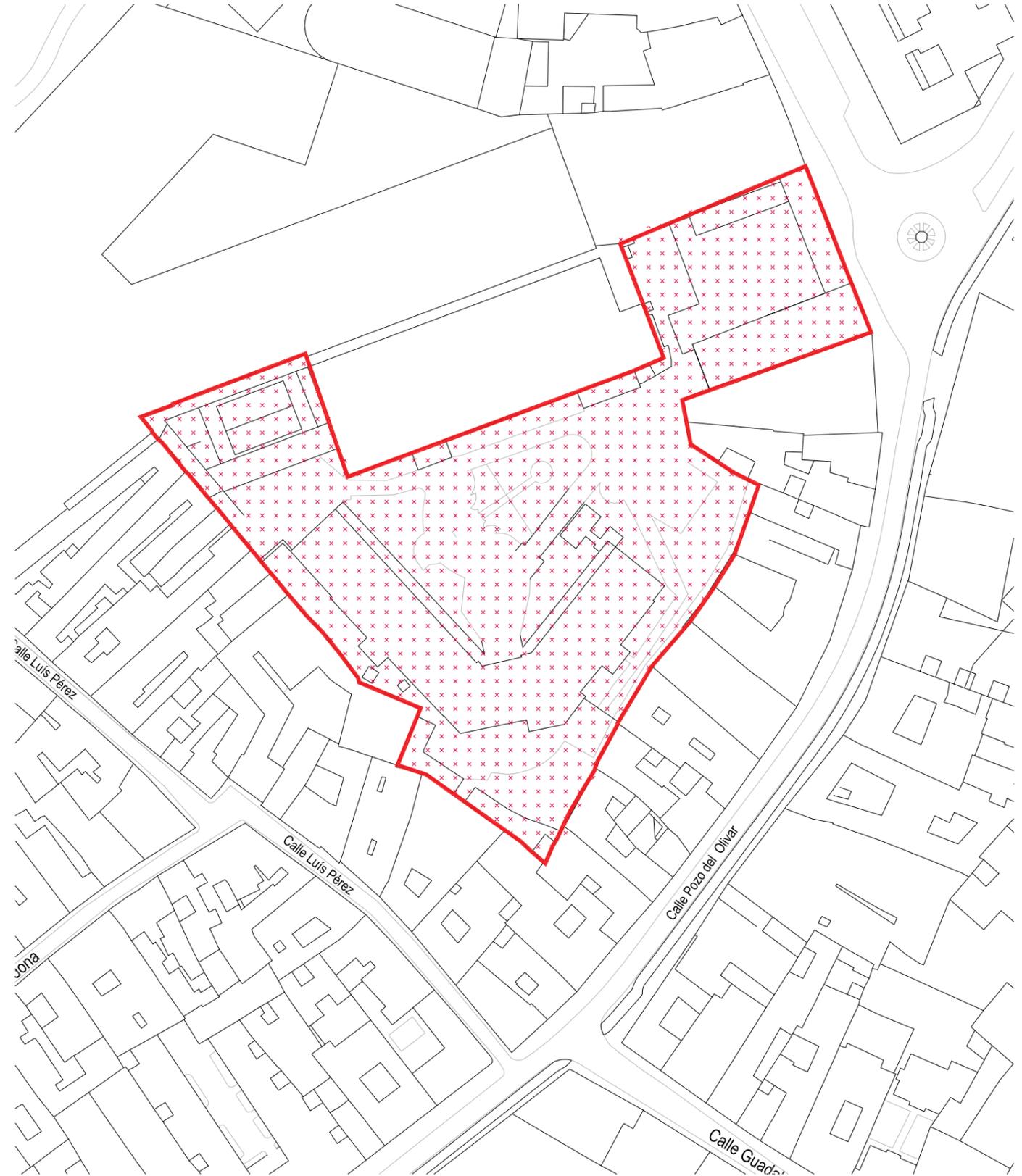
**Ayuntamiento de Jerez**  
 N92RB32095R0Y39  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del día.  
 Juan Carlos Ulteira Camargo,  
 Secr. Gral Pleno en funciones,  
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 09/05/2023



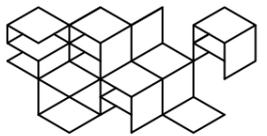
EMPLAZAMIENTO E(1:1.000)



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS  
**PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA**  
 PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES

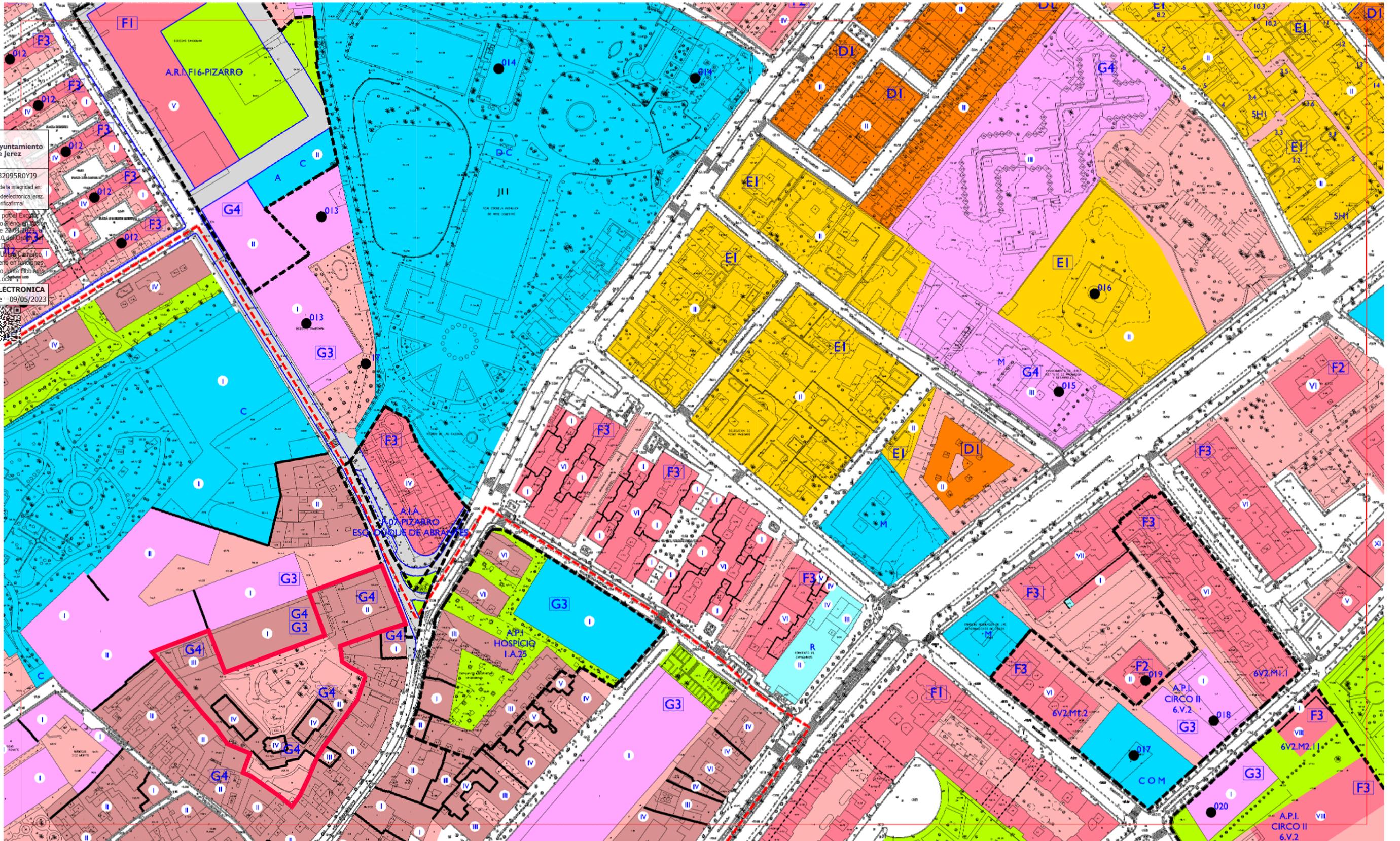
DICIEMBRE 2022 | **SITUACIÓN- EMPLAZAMIENTO**  
 Escala S/P

P 1



**SALACAL ARQUITECTURA**  
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA, ARQUITECTO  
 SILVIA RAMOS MENDEZ, ARQUITECTA  
 C/ ALGARVE Nº 20, PLANTA 1º. C.P.11403  
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com


**Ayuntamiento de Jerez**  
 N92RB32095R0Y39  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 27/05/2023, en particular 10.º del Orden del Día.  
 Juan Carlos Urbán, Caudillo, Sec. Gral. Pleno en Funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante: 09/05/2023

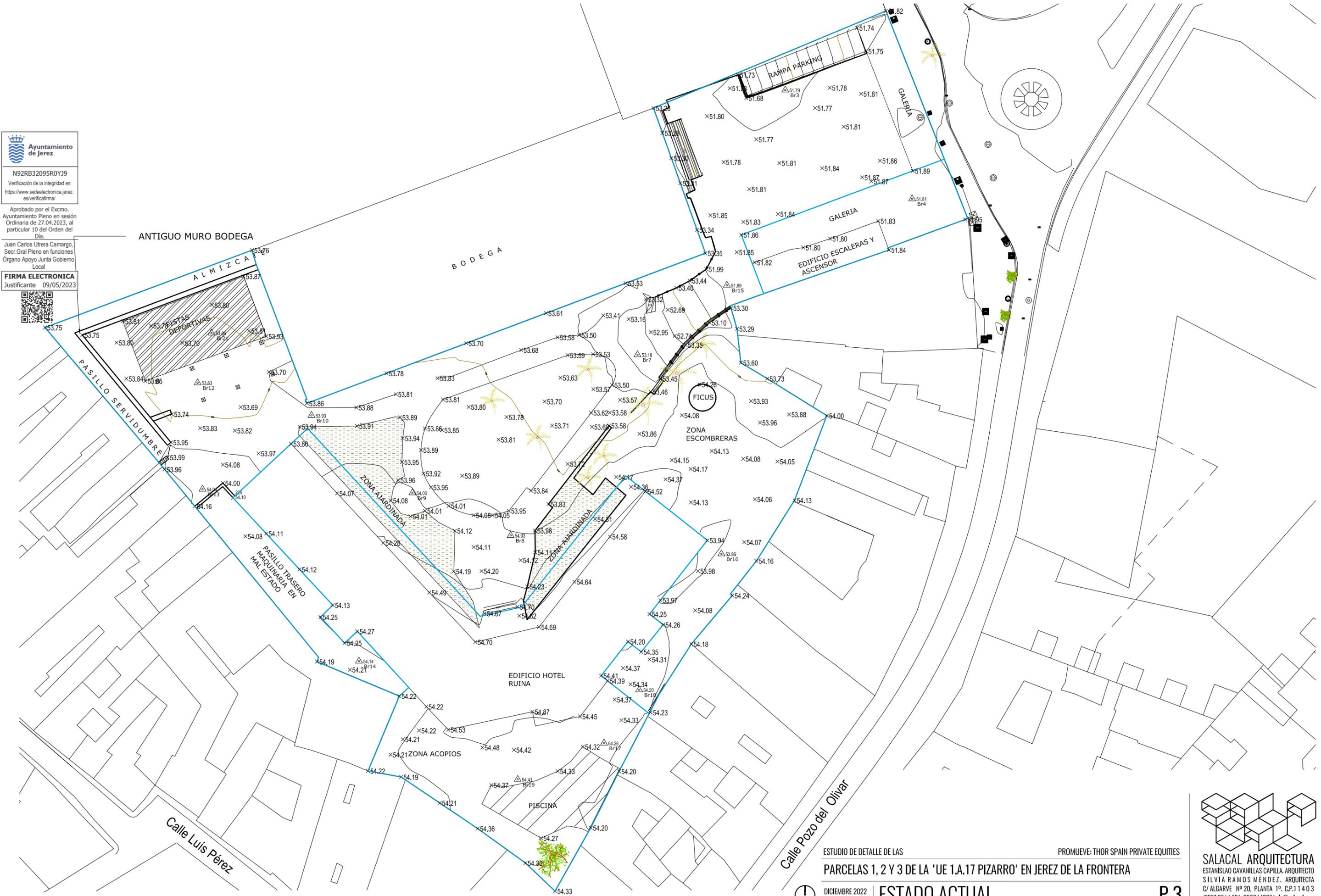


**Ayuntamiento de Jerez**  
 N92RB32095R0YJ9  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Sec. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS  
**PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA**  
 PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES

🕒 DICIEMBRE 2022 | **ESTADO ACTUAL**  
 Escala 1:300

**P 3**

**SALACAL ARQUITECTURA**  
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA. ARQUITECTO  
 SILVIA RAMOS MENDEZ. ARQUITECTA  
 C/ ALGARVE Nº 20. PLANTA 1º. C.P. 11403  
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com

LEYENDA

-  LÍMITE DE PARCELA
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL I Y II
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL III
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL IV
-  OCUPACIÓN NIVEL I Y II
-  OCUPACIÓN NIVEL III
-  OCUPACIÓN NIVEL IV
-  ESPACIO VERDE PROTEGIDO

SUPERFICIES

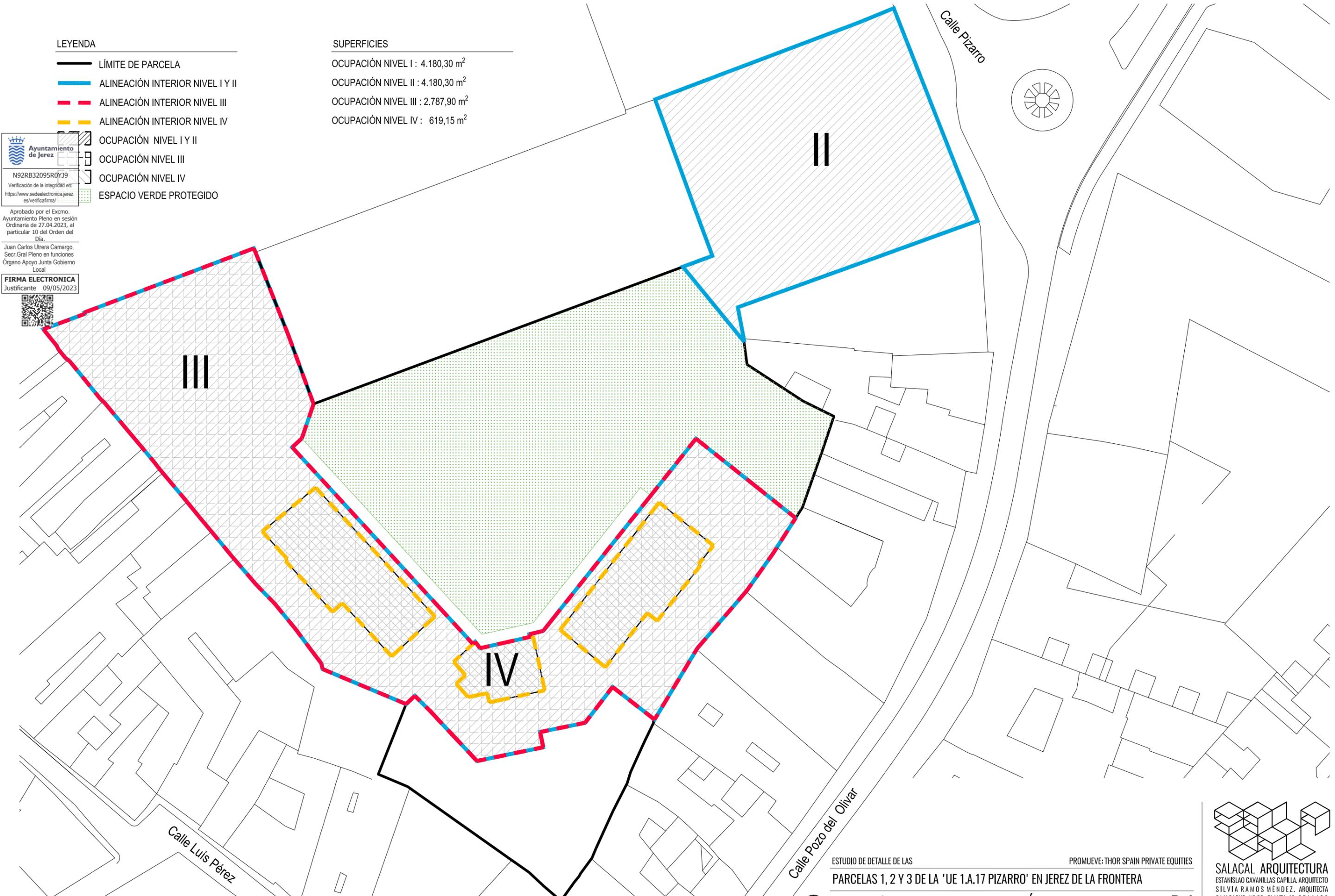
- OCUPACIÓN NIVEL I : 4.180,30 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN NIVEL II : 4.180,30 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN NIVEL III : 2.787,90 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN NIVEL IV : 619,15 m<sup>2</sup>

  
 N92RB32095R0Y39  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
 Secr. Gral Pleno en funciones  
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 09/05/2023



Calle Luis Pérez

Calle Pizarro

Calle Pozo del Olivar

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS  
 PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA

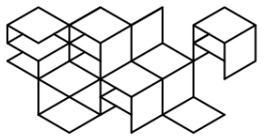
PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES



DICIEMBRE 2022  
 Escala 1:500

OCUPACIONES SEGÚN PGOU

P 4



**SALACAL ARQUITECTURA**  
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA, ARQUITECTO  
 SILVIA RAMOS MENDEZ, ARQUITECTA  
 C/ ALGARVE Nº 20, PLANTA 1ª. C.P.11403  
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com

LEYENDA

-  LÍMITE DE PARCELA
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL I Y II
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL III
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL IV
-  OCUPACIÓN NIVEL I Y II
-  OCUPACIÓN NIVEL III
-  OCUPACIÓN NIVEL IV
-  ESPACIO VERDE PROTEGIDO

SUPERFICIES PROPUESTAS

- OCUPACIÓN NIVEL I : 4.178,00 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN NIVEL II : 4.178,00 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN NIVEL III : 2.760,97 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN NIVEL IV : 619,15 m<sup>2</sup>



N92RB32095R0Y39

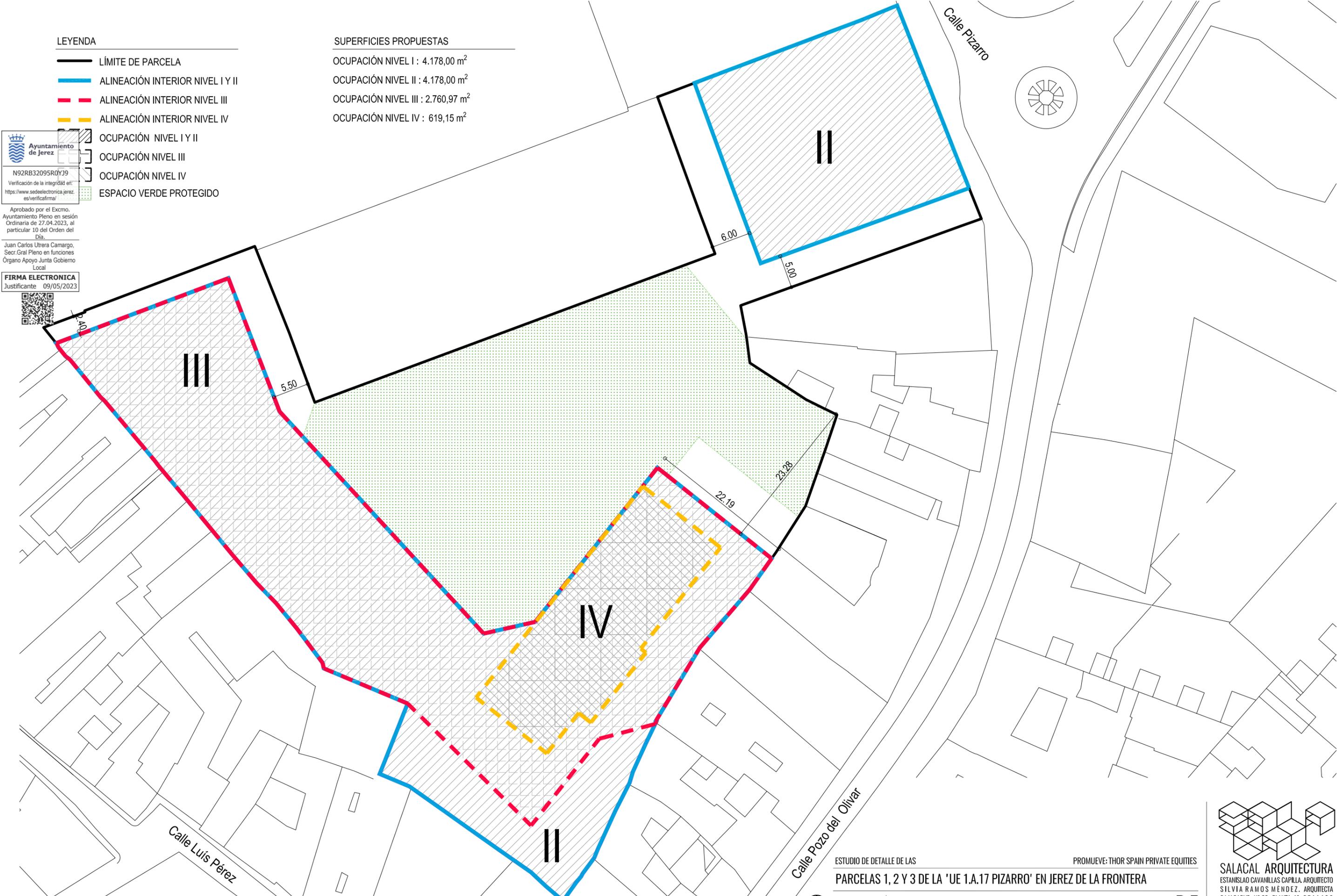
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Sec. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS

PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA

PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES



DICIEMBRE 2022  
Escala 1:500

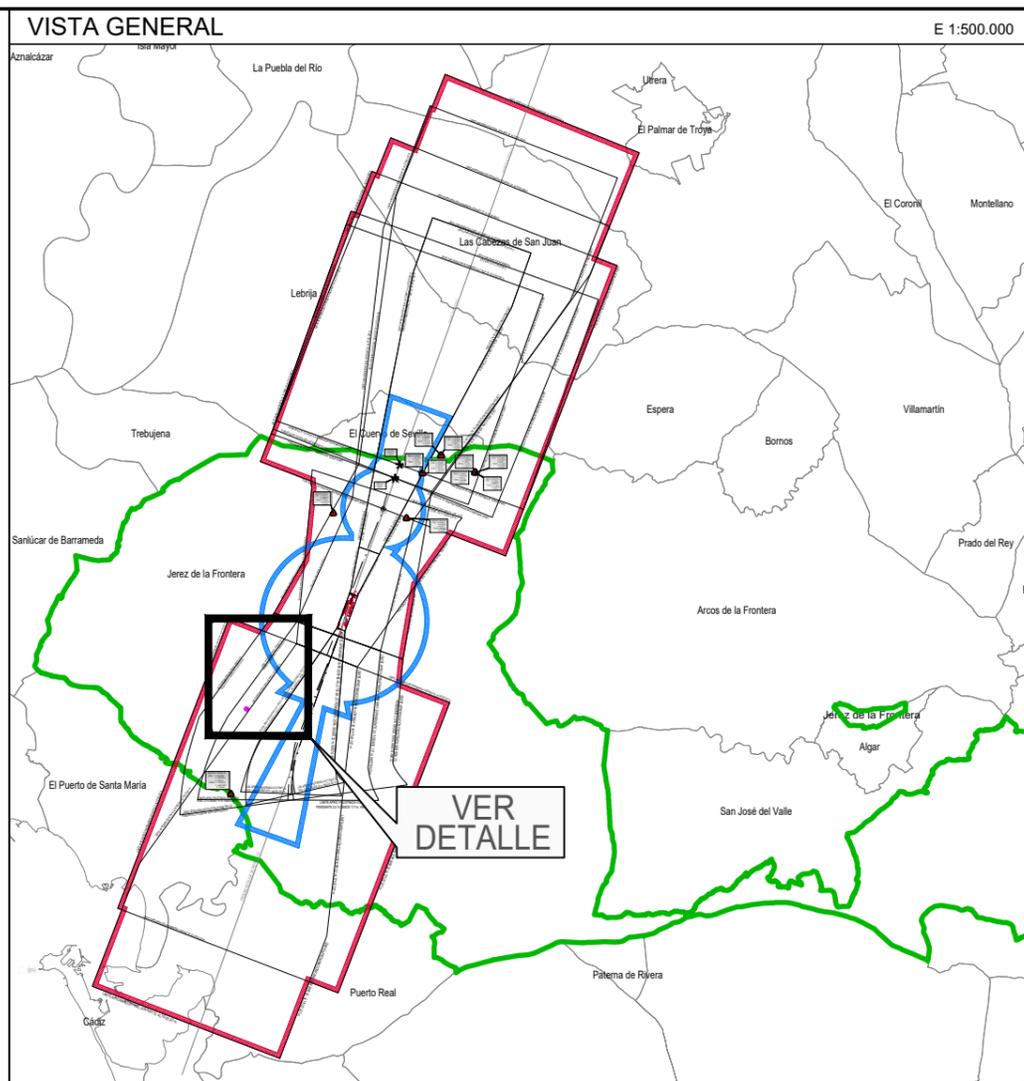
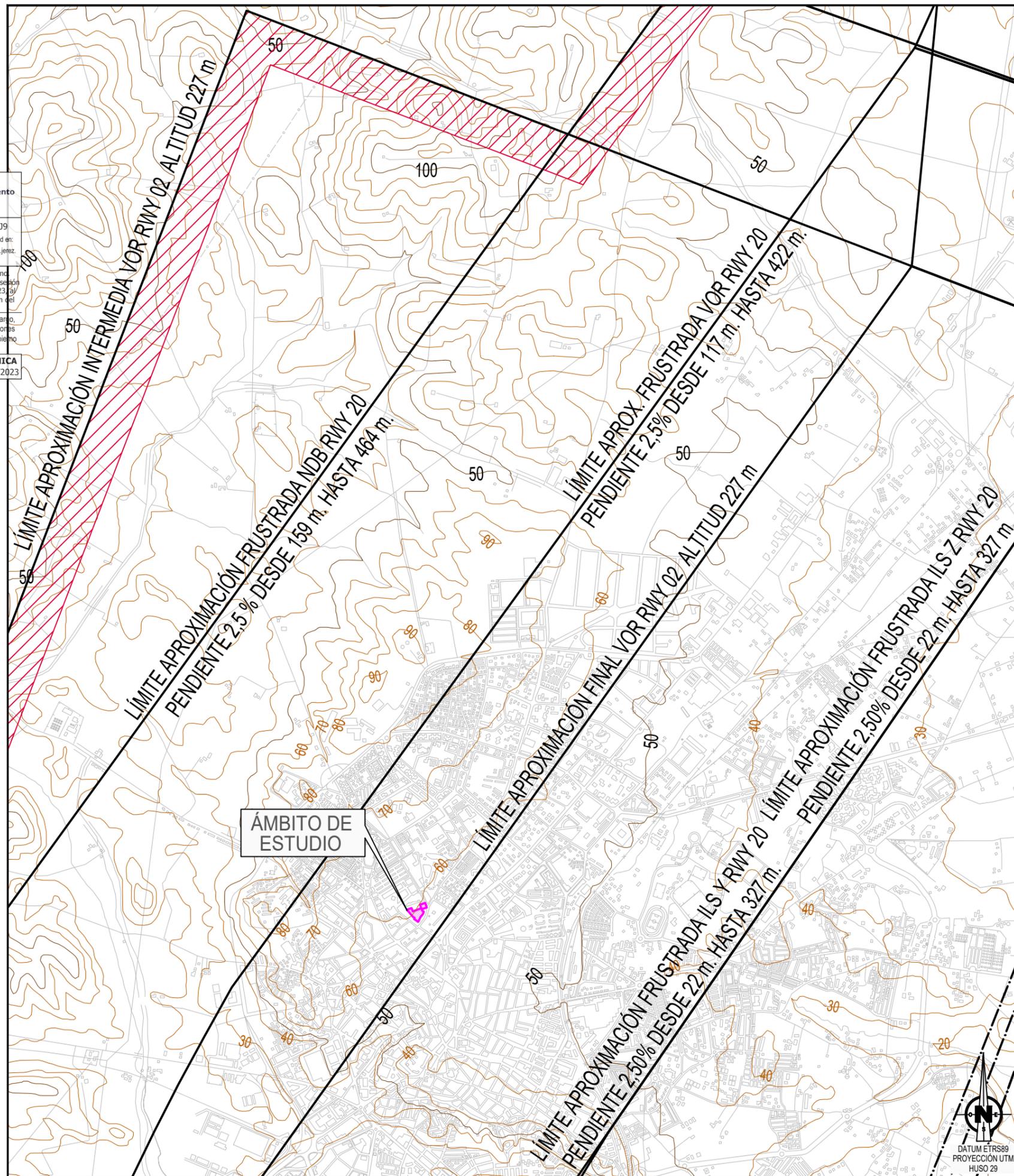
OCUPACIONES Y ALINEACIONES PROPUESTAS

P 5



**SALACAL ARQUITECTURA**  
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA, ARQUITECTO  
 SILVIA RAMOS MENDEZ, ARQUITECTA  
 C/ ALGARVE Nº 20, PLANTA 1ª. C.P.11403  
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com

FIRMADO  
 Ayuntamiento de Jerez  
 N92RB32095R0Y39  
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 27.04.2023 (artículo 10 del Orden del Día).  
 Juan Carlos Ultrera Camarero, Sr. Gral. Pleno en funciones. Gogano Apoyo Junta Gobierno Local.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante: 09/05/2023  
 Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>



**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 REAL DECRETO 762/2017</b>			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	MARZO 2023	220801	1