

 <b>Ayuntamiento de Jerez</b>
JA2RB2NOK5D0166 Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 06/05/2022

# ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO "PAU1 – MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo

**MARZO 2022**



Ayuntamiento  
de Jerez

JA2RB2NOK5D0166

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 28 de abril de  
2022, al Particular 3 del  
Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 06/05/2022

## ÍNDICE

### A) RESUMEN EJECUTIVO

### B) MEMORIA:

1. INTRODUCCIÓN.
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
4. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
5. DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
6. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES
7. AFECCIONES SECTORIALES

### C) PLANOS:

1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. SITUACIÓN EN EL PGOU
3. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN SEGÚN PGMO
5. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D
6. ALINEACIONES
7. ÁREAS DE MOVIMIENTO
8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



JA2RB2NOK5D0166

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 28 de abril de  
2022, al Particular 3 del  
Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022



JA2RB2NOK5D0166

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 28 de abril de  
2022, al Particular 3 del  
Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022

**A. 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 y 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 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 19, apartado 1, establece que los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse mediante los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas y Planos. Además, según el apartado 3, han de incluir un Resumen Ejecutivo que posibilite la participación de 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 de oficio por el Departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, al procederse el 4 de noviembre de 2011 al inicio del expediente por parte de Segundo Teniente de Alcaldesa, Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente donde se instaba a acometer los trabajos encaminados al impulso y ejecución del oportuno procedimiento, que tenga como consecuencia, en su caso, la elaboración, tramitación y aprobación del Documento de ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO "PAU1 – MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ.

El vigente PGOU establece que la el ámbito de Suelo Urbano "PAU1 – manzana 7" completo precisa para su desarrollo de "Estudio de Detalle" que ordene sus volúmenes.

El objeto del presente Estudio Detalle es establecer la volumetría a implantar definiendo para ello tres ámbitos volumétricos independientes, denominados parcela 7-1, parcela 7-2 y parcela 7-3. Igualmente se reajustan las alineaciones exteriores de la manzana, regularizándolas hacia la glorieta de los juegos Olímpicos, en la intersección de las Calle Ana María Sabido y Avda. de Lola Flores; así como en la intersección de las calles Ana María Sabido y Andorra.

A continuación se detallan las distintas superficies y edificabilidad asignadas a los tres ámbitos volumétricos definidos:



Parcela	SUP	EDIF	TIPOLOG.	ALTURA MAX.
PAU1. 7-1	2.743,00	6.025,52	F2	XII
PAU1. 7-2	7.004,00	15.385,61	F2	XII
PAU1. 7-3	6.680,00	14.673,88	F2	XII
<b>TOTAL</b>	<b>16.427,00</b>	<b>36.085,00</b>		



JA2RB2NOK5D0166  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 28 de abril de  
2022, al Particular 3 del  
Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022

En cumplimiento del artículo 27.2 de la LOUA, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, si bien las licencias no pueden concederse directamente ya que, tal y como establece el vigente PGOU, la manzana completa precisa para su desarrollo de Estudio de Detalle que ordene sus volúmenes.

Se acompaña plano de situación en la ciudad así como plano con el alcance de la ordenación.

Jerez de la Frontera marzo de 2022.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE JEREZ

## SITUACIÓN EN LA CIUDAD

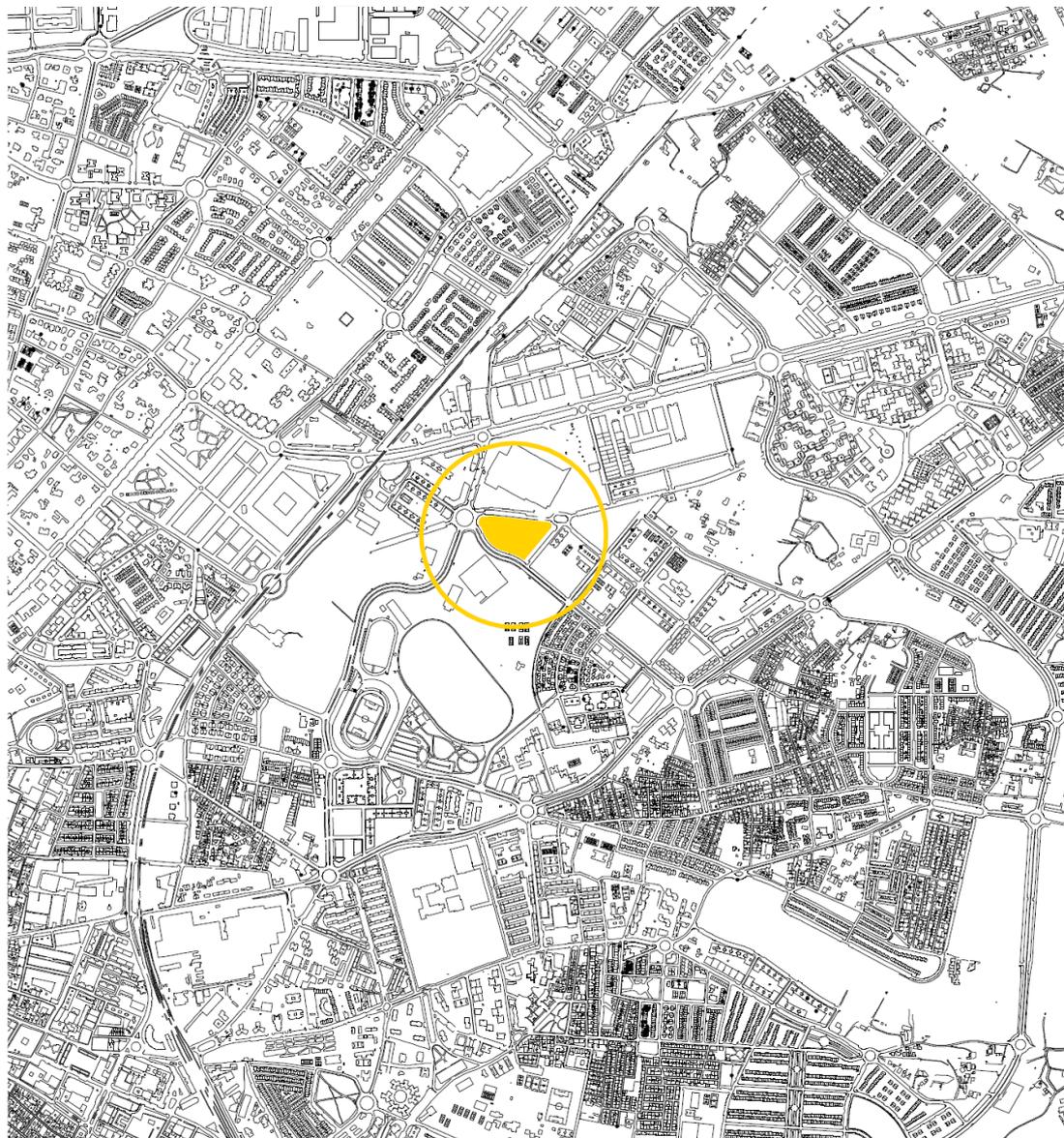
**Ayuntamiento de Jerez**

JA2RB2NOK5D0166  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022





JA2RB2NOK5D0166

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 28 de abril de  
2022, al Particular 3 del  
Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022

**ALCANCE DE LA ORDENACIÓN.**

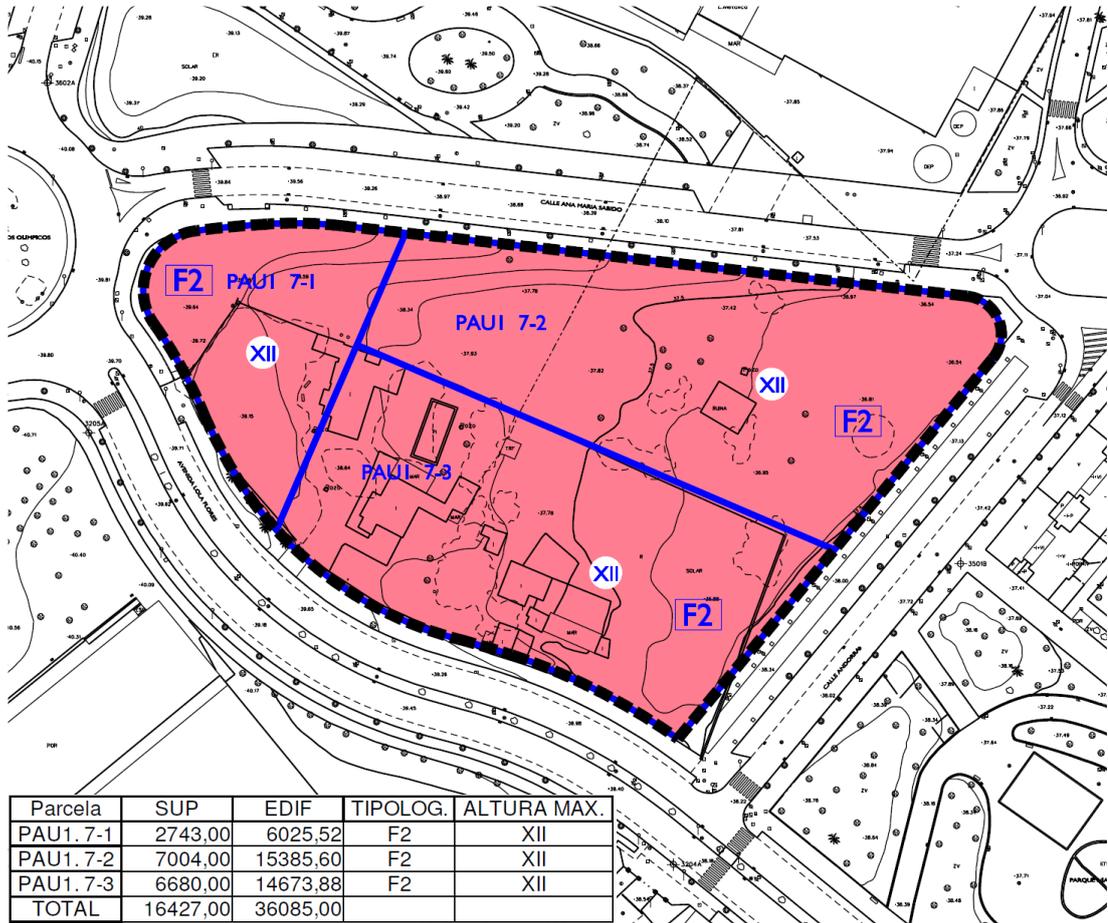


JA2RB2NOK5D0166  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 06/05/2022



Parcela	SUP	EDIF	TIPOLOG.	ALTURA MAX.
PAU1. 7-1	2743,00	6025,52	F2	XII
PAU1. 7-2	7004,00	15385,60	F2	XII
PAU1. 7-3	6680,00	14673,88	F2	XII
TOTAL	16427,00	36085,00		

 <b>Ayuntamiento de Jerez</b>
JA2RB2NOK5D0166 Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 06/05/2022

## B. MEMORIA.

### 1. INTRODUCCIÓN.-

El presente Estudio de Detalle se redacta de oficio por el Departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, por encargo de la misma Delegación.

El 4 de noviembre de 2011 se procedió al inicio del expediente por parte de Segundo Teniente de Alcaldesa, Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente donde se instaba a acometer los trabajos encaminados al impulso y ejecución del oportuno procedimiento, que tenga como consecuencia, en su caso, la elaboración, tramitación y aprobación del Documento de ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO "PAU1 – MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ.

### 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre el ámbito de Suelo Urbano "PAU1 – Manzana 7", definido en el anexo A-"ámbitos del Suelo urbano consolidado" de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Jerez de la Frontera.

El vigente PGOU de Jerez define gráficamente el ámbito PAU1-7, subdividido en los ámbitos PAU1-7A y PAU1-7B, entre la Av. de Lola Flores, la Calle Andorra y la Calle Ana María Sabido.

### 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La Manzana edificable denominada Manzana 7, delimitada por el PGOU, cuenta con una superficie aproximada de 16.500 m<sup>2</sup>. Su forma en planta es irregular y linda al Norte: con la Calle Ana María Sabido, al Sur: con la Avenida de Lola Flores, al Este: con la calle Andorra y al Oeste: con la Rotonda de los Juegos Olímpicos.

Para llevar a efecto la gestión urbanística del ámbito que conforma el Estudio de detalle se han de efectuar las operaciones jurídico-registrales pertinentes que den lugar a dos fincas registrales, que serán las que conformen la manzana 7 descrita, por cuanto que, en la actualidad esta manzana está formada por varias fincas registrales, afectadas por expropiación.



JA2RB2NOK5D0166

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022

Así resultarán las parcelas objeto de ordenación en este Estudio de Detalle: la parcela 7A, con una superficie aproximada de 7.611 m<sup>2</sup>; y la parcela 7B con una superficie aproximada de 8.889 m<sup>2</sup>.

La parcela 7B, objeto de ordenación, que se encuentra hoy conformada por varias porciones de diversas fincas registrales, es ya propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, a resultas de la tramitación, en su día, de los correspondientes expedientes de expropiación forzosa.

La parcela 7A, igualmente objeto de ordenación, se encuentra sometida a expediente expropiatorio pendiente de culminación.

#### 4. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-

El ámbito de Suelo Urbano "PAU1 – Manzana 7" es un suelo clasificado como urbano consolidado por el vigente PGOU, que conforma una manzana delimitada por los tres viales públicos mencionados anteriormente.

La superficie gráfica de la manzana representada en el vigente PGOU es de aproximadamente 16.500 m<sup>2</sup>, estableciendo el anexo A- "ámbitos del Suelo urbano consolidado" de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Jerez de la Frontera, las siguientes determinaciones:

- *Edificabilidad: 36.085 m<sup>2</sup>*
- *Tipología F2 (residencial plurifamiliar. Bloque asilado).*
- *Altura máxima de 12 plantas.*

*Se mantendrá el aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento general anterior en la submanzana A, lo que implicará la participación proporcional en las cuotas de urbanización de las obras ya ejecutadas para transformar los terrenos en suelo urbano consolidado (Sup. 6.842 m<sup>2</sup> x at 0,345 x 0,90 = 2.124 UA).*

*Esta manzana completa precisará para su desarrollo de un Estudio de Detalle que ordene sus volúmenes.*

Desde el planeamiento general anterior se tramitó por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, entonces Gerencia Municipal de Urbanismo, expediente expropiatorio, por tasación conjunta, para la adquisición de los terrenos sitos en lo que hoy constituye el ámbito de Suelo Urbano "PAU1 – Manzana 7".

La manzana está subdividida en dos submanzanas (7A y 7B), a efectos de concretar el aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento general



anterior y la participación en las obras de urbanización ya ejecutadas.

## 5. DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

El vigente PGOU establece que la manzana 7 completa precisa para su desarrollo de "Estudio de Detalle" que ordene sus volúmenes.

En este sentido, el objeto del presente Estudio de Detalle es, a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera como titular de terrenos integrados en el ámbito de Suelo Urbano "PAU1 – Manzana 7", llevar a efecto la ordenación urbanística adecuada que impulse y favorezca la puesta en el mercado de una oferta inmobiliaria atractiva, a través del procedimiento licitatorio correspondiente, del ámbito de suelo urbano consolidado "PAU1-Manzana7".

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto, por tanto y en aplicación del Art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en área de suelo urbano de ámbito reducido, en este caso estableciendo la ordenación de volúmenes de la manzana 7.

El Estudio de Detalles reajusta las alineaciones exteriores de la manzana, regularizándolas hacia la glorieta de los juegos Olímpicos, en la intersección de las Calle Ana María Sabido y Avda. de Lola Flores; así como en la intersección de las calles Ana María Sabido y Andorra.

El Estudio de Detalle divide la manzana en tres ámbitos volumétricos independientes, denominados parcela 7-1, parcela 7-2 y parcela 7-3.

Al ser la tipología admitida F2 debe cumplirse la obligación de retranqueo lateral y fondo de como mínimo la mitad de la altura de la edificación, (art 7.4.7. Subtipo F2, de las normas urbanísticas del PGOU). Por lo que las edificaciones se separarán de sus medianeras dependiendo de la altura con la que se proyecten.

En aplicación del Art 7.3.9 del vigente PGOU, los proyectos edificatorios que se presenten deberán considerar la obligación de que entre las fachadas a calle de un edificio y el eje de la calle exista una distancia de al menos la mitad de la altura de la edificación.

Dada la considerable altura que puede alcanzar la edificación, 12 plantas, se incluye en la documentación un plano de áreas de movimiento con indicación de posibles alineaciones interiores de la edificación dependiendo del número de plantas que se materialicen en ellas y considerando el cumplimiento de los



artículos mencionados anteriormente.

Las parcelaciones que se quisieran llevar a cabo, que dividan los ámbitos volumétricos definidos en el presenta Estudio de Detalle, deberán garantizar la posibilidad de materialización de la edificabilidad asignada y el cumplimiento de los artículos mencionados anteriormente en las parcelas que definan.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.

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

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022

## 6. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES

A continuación se detallan las distintas superficies y edificabilidad asignadas a los tres ámbitos volumétricos definidos:

Parcela	SUP	EDIF	TIPOLOG.	ALTURA MAX.
PAU1. 7-1	2.743,00	6.025,52	F2	XII
PAU1. 7-2	7.004,00	15.385,61	F2	XII
PAU1. 7-3	6.680,00	14.673,88	F2	XII
<b>TOTAL</b>	<b>16.427,00</b>	<b>36.085,00</b>		

Se reparte, por tanto los 36.085 m<sup>2</sup> de edificabilidad asignada por el vigente PGOU al ámbito de Suelo Urbano "PAU1 – Manzana 7".

## 7. AFECCIONES SECTORIALES

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 disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 40 metros, que 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 son de 12 plantas (42 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.

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 marzo de 2022.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO  
DELEGACIÓN DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE JEREZ



 <b>Ayuntamiento de Jerez</b>
JA2RB2NOK5D0166 Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 06/05/2022

**C. PLANOS**

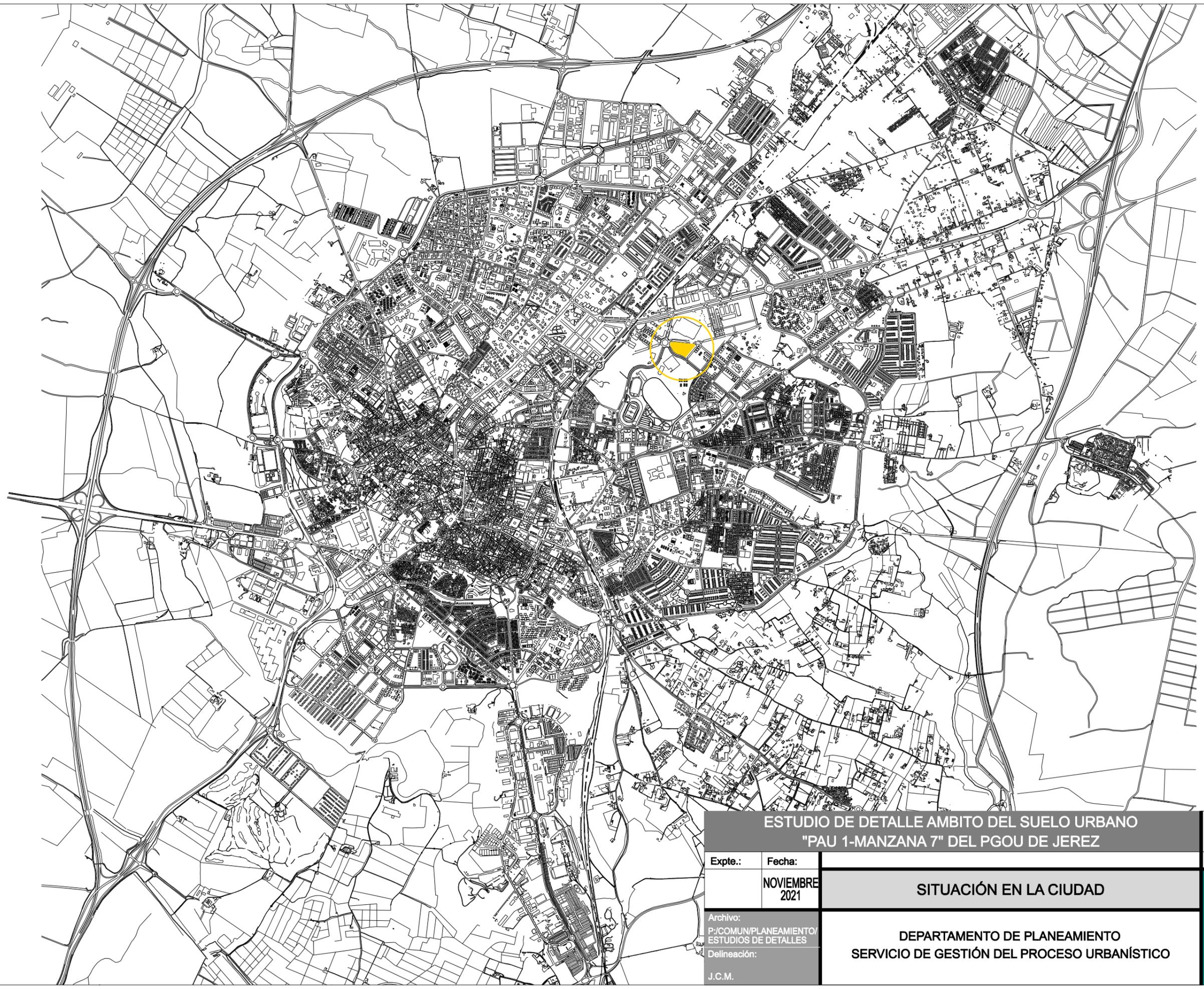
1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. SITUACIÓN EN EL PGOU
3. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN SEGÚN PGMO
5. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D
6. ALINEACIONES
7. ÁREAS DE MOVIMIENTO
8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.



**Ayuntamiento de Jerez**  
JAZRB2N0K5D0166  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.  
Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 06/05/2022



<b>ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO "PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ</b>		<b>1:30.000</b>	<b>01</b>
Expte.:	Fecha:	Escala:	Nº Plano:
	<b>NOVIEMBRE 2021</b>		
Archivo:	<b>SITUACIÓN EN LA CIUDAD</b>		
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES	<b>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		
Delineación:	<b>SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO</b>		
J.C.M.			

**SUELO URBANO:**

- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN 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:**

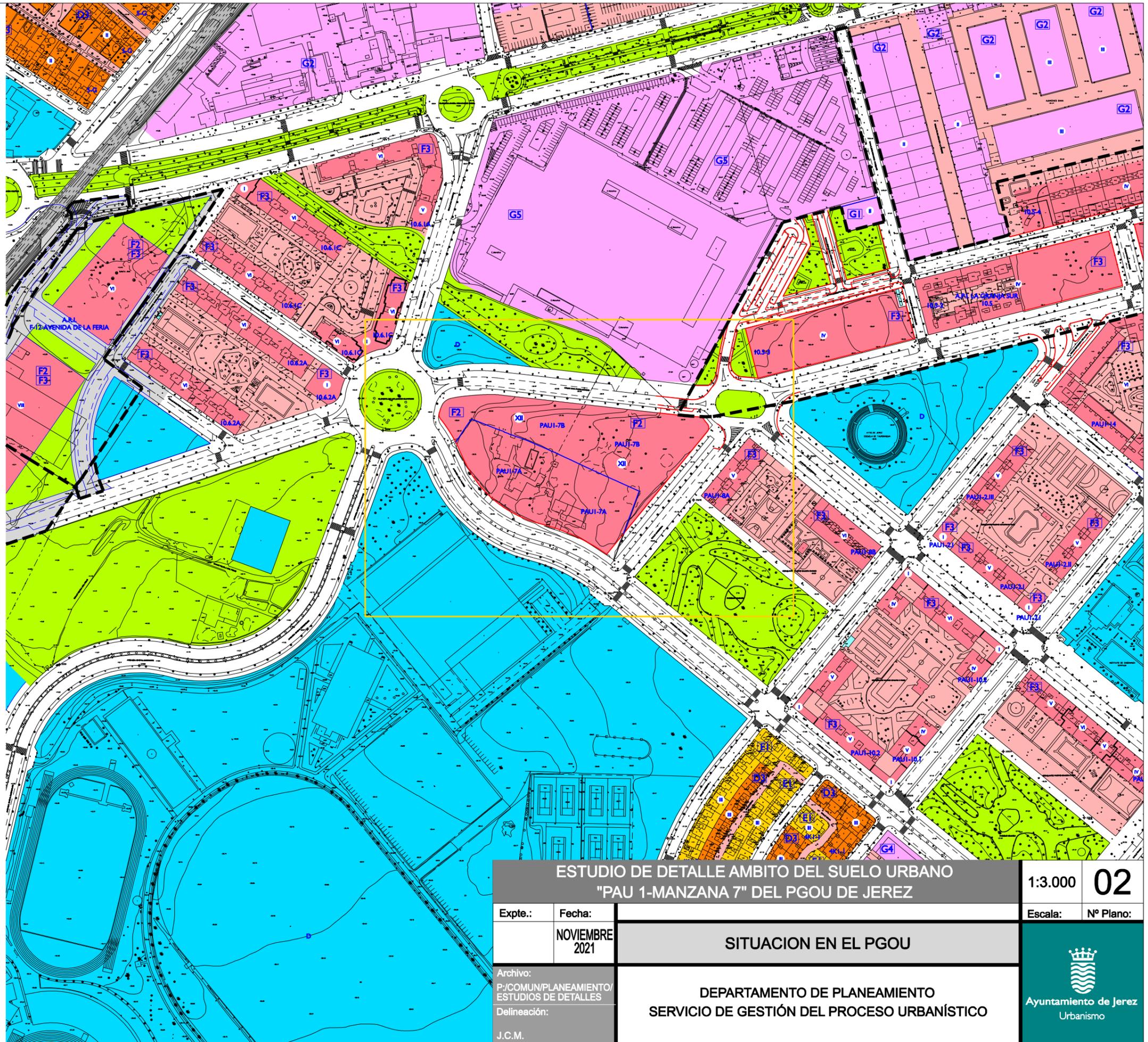
- USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
- USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO
- ESPACIO LIBRE PROPUESTO
- S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- VIAL PROPUESTO
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
- SISTEMA GENERAL CANADA
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECCION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUU)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUU)
- 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

- ALTURA MAXIMA
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL

**DOTACIONAL:**

- A** ASISTENCIAL
- C** CULTURAL
- B** COMERCIAL Y HOSTELERO
- D** DEPORTIVO
- E** EDUCACIONAL
- M** ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS
- O** OCIO
- R** RELIGIOSO



**ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO  
"PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ**

Expte.:	Fecha:
	NOVIEMBRE 2021

<b>SITUACION EN EL PGOU</b>	
-----------------------------	--

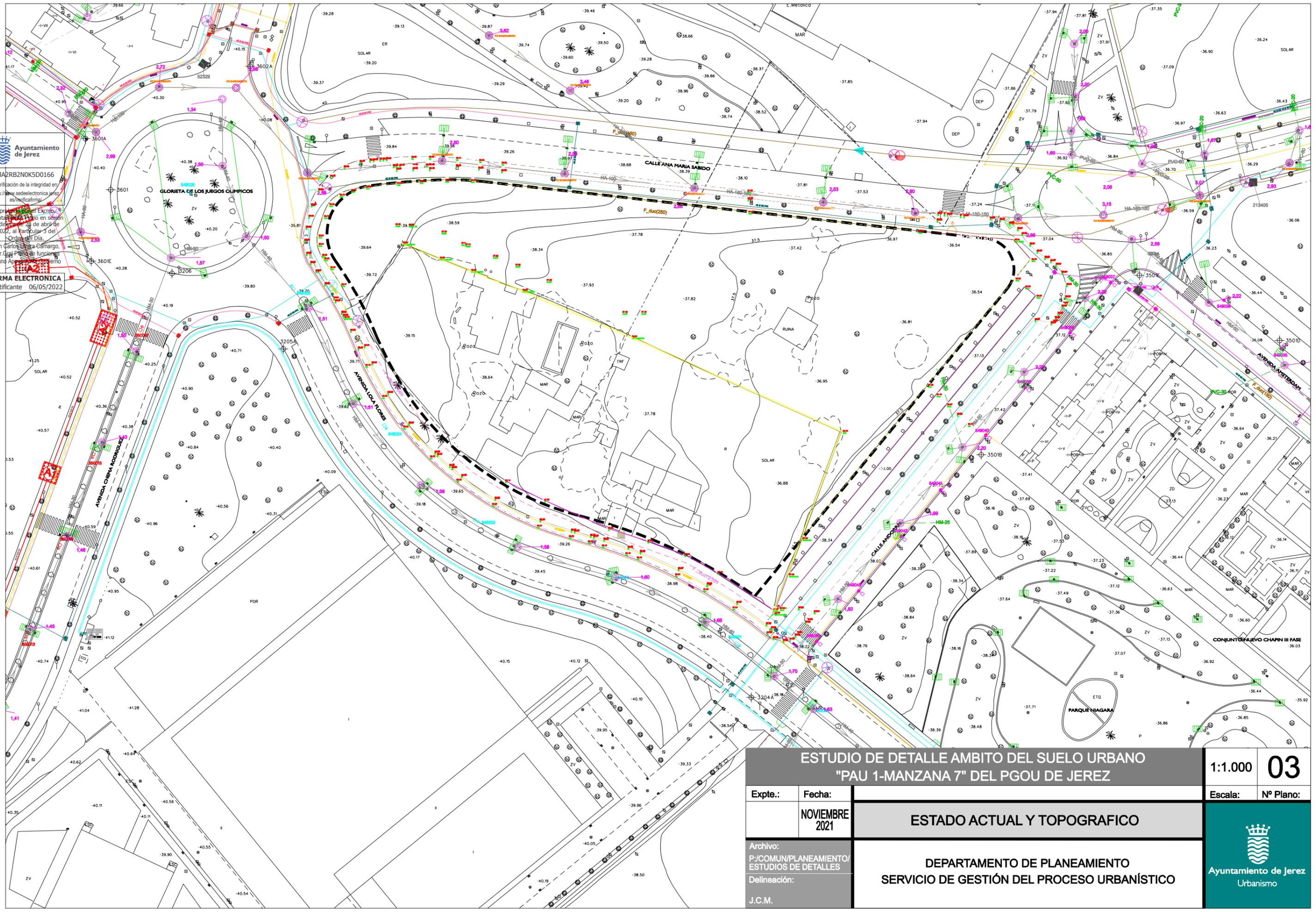
1:3.000	02
Escala:	Nº Plano:

Archivo:  
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/  
ESTUDIOS DE DETALLES  
Delineación:  
J.C.M.

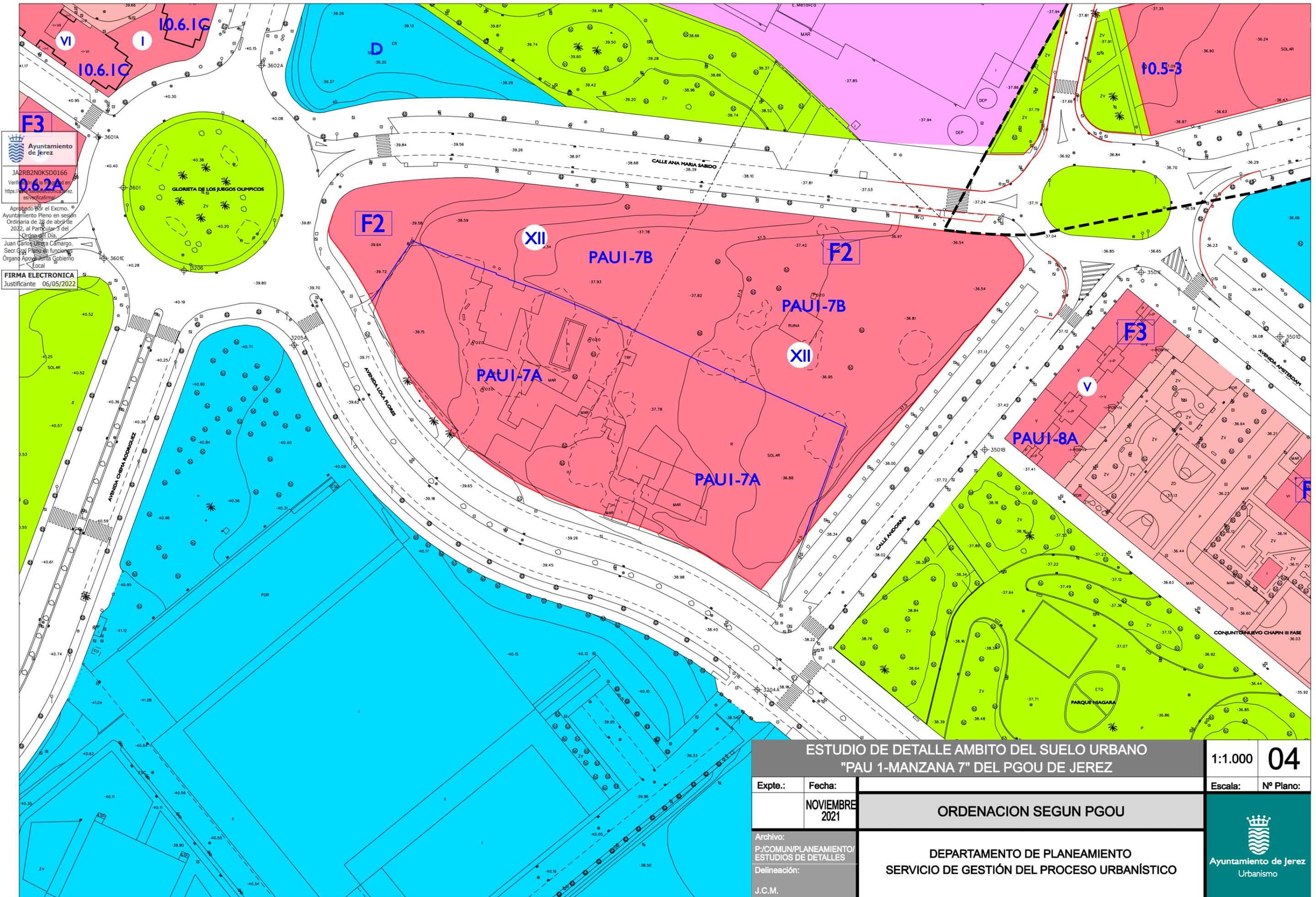
**DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO**



  
**Ayuntamiento de Jerez**  
 JAZRB2N0K5D0166  
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en sesión Ordinaria de 26 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Peña Camargo,  
 Sec. Gral. Plani. y Func. Org. Ayuntamiento de Jerez  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 06/05/2022



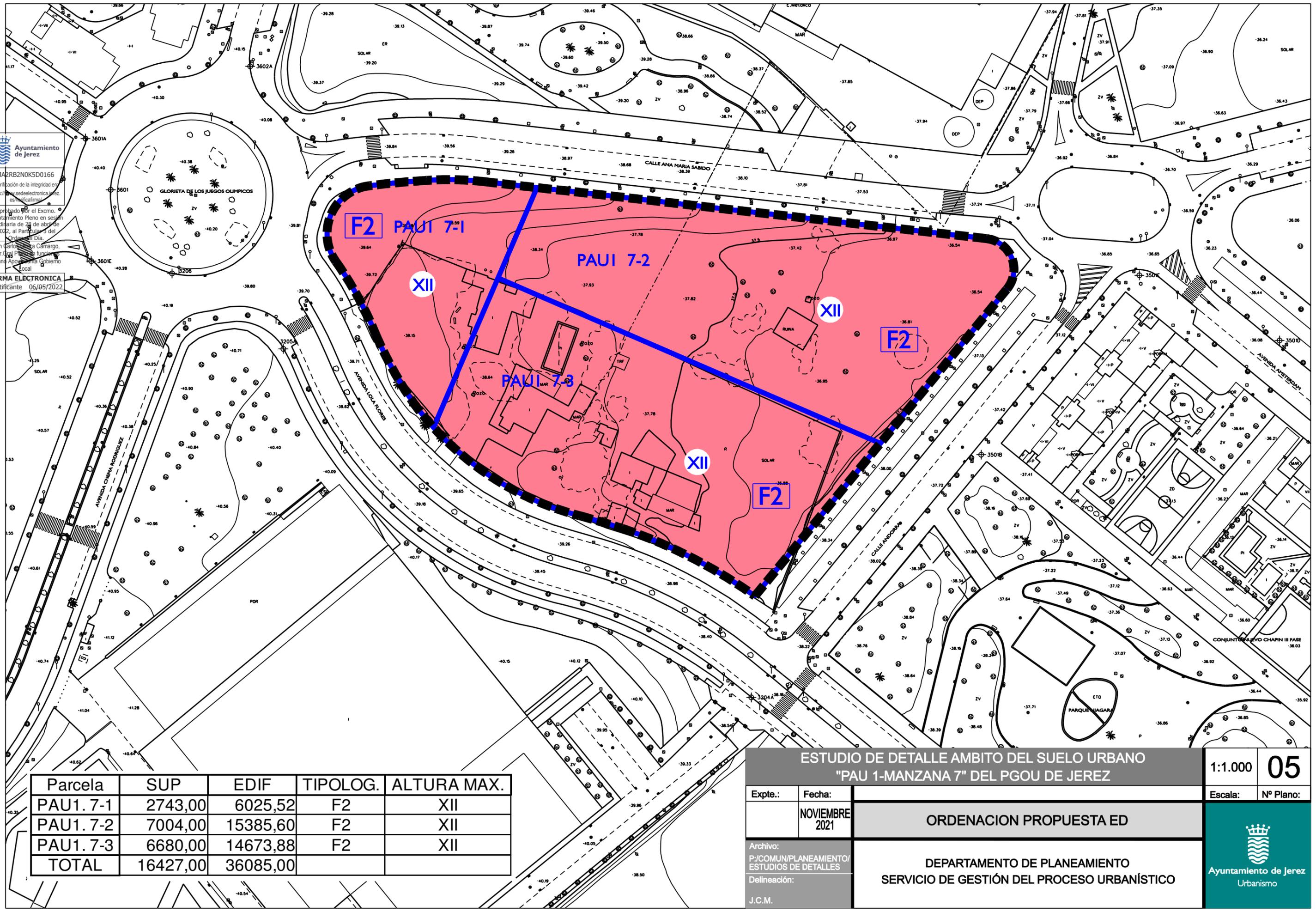
<b>ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO</b> <b>"PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ</b>		<b>1:1.000</b> <b>03</b>
<b>Expte.:</b> <b>Fecha:</b> <b>NOVIEMBRE 2021</b>	<b>ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFICO</b>	
<b>Archivo:</b> <b>P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ESTUDIOS DE DETALLES</b> <b>Delineación:</b> <b>J.C.M.</b>	<b>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b> <b>SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO</b>	
 <b>Ayuntamiento de Jerez</b> Urbanismo		



  
 Ayuntamiento de Jerez  
 JAZRB2N0K5D0166  
 Verificación de la licencia en: <https://www.saneamientojerez.es/verificafirma>  
**0.62A**  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 26 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.  
 Juan Carlos Sierra Camargo, Sec. Gral. Plani. y Func. Org. Apoy. a la Gestión Local  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 06/05/2022

<b>ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO</b>		<b>1:1.000</b>	<b>04</b>
<b>"PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ</b>			
<b>Expte.:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>ORDENACION SEGUN PGOU</b>	
	<b>NOVIEMBRE 2021</b>	<b>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b>	
<b>Archivo:</b>		<b>SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO</b>	
<b>P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES</b>		 <b>Ayuntamiento de Jerez</b> Urbanismo	
<b>Delineación:</b>	<b>J.C.M.</b>		

  
 Ayuntamiento de Jerez  
 JAZRB2N0K5D0166  
 Verificación de la integridad en <https://www.sedelectronica.jerez.es/validacion/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 26 de abril de 2022, al Particular 3 del Ordenanza 14.  
 Juan Carlos García Camargo, Sec. Gen. Pl. y Func. Org. Apoy. al Gobierno Local  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 06/05/2022



Parcela	SUP	EDIF	TIPOLOG.	ALTURA MAX.
PAU1. 7-1	2743,00	6025,52	F2	XII
PAU1. 7-2	7004,00	15385,60	F2	XII
PAU1. 7-3	6680,00	14673,88	F2	XII
<b>TOTAL</b>	<b>16427,00</b>	<b>36085,00</b>		

<b>ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO</b>		<b>1:1.000</b>	<b>05</b>
<b>"PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ</b>		Escala:	Nº Plano:
Expte.:	Fecha:	<b>ORDENACION PROPUESTA ED</b>	
	NOVIEMBRE 2021	<b>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b> <b>SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO</b>	
Archivo:			
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ESTUDIOS DE DETALLES			
Delineación:		 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo	
J.C.M.			

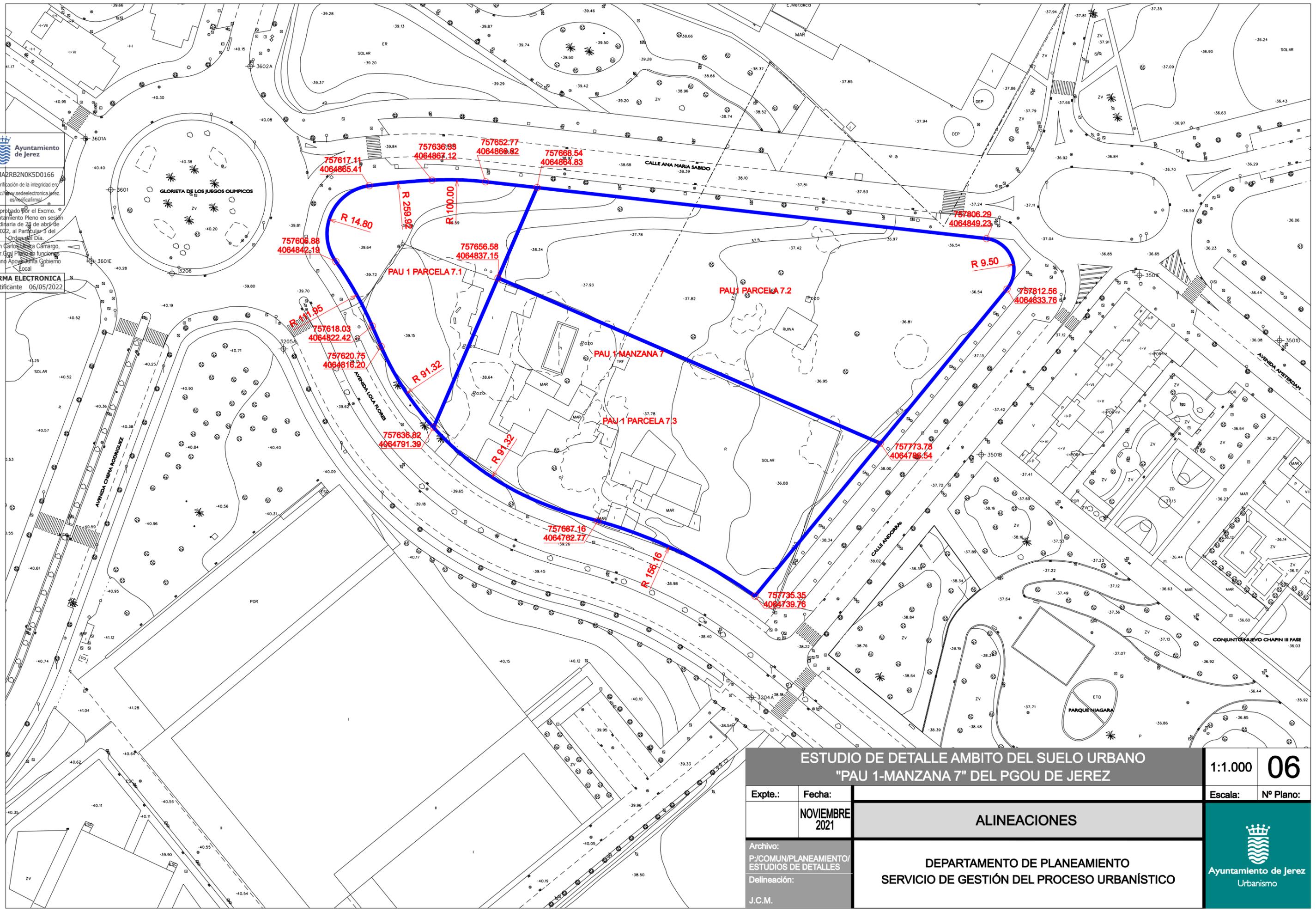


JAZRB2N0K5D0166  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/valida/cifras>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 26 de abril de 2022, al Particular 3 del Orden del Día.

Juan Carlos Sierra Camargo, Sec. Gral. Plani. y Func. Org. Apoy. al Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 06/05/2022



<b>ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO</b>		<b>1:1.000</b>	<b>06</b>
<b>"PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ</b>		<b>Escala:</b>	<b>Nº Plano:</b>
Expte.:	Fecha:	<b>ALINEACIONES</b>	
	<b>NOVIEMBRE 2021</b>		
Archivo:	<b>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ESTUDIOS DE DETALLES	<b>SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO</b>		
Delineación:			
J.C.M.	<b>Ayuntamiento de Jerez</b>		
	<b>Urbanismo</b>		


  
 Ayuntamiento de Jerez
   
 JAZRB2N0K5D0166
   
 Verificación de la integridad en
   
<https://www.sedelectronica.jerez.es/validador>
  
 Aprobado por el Excmo.
   
 Ayuntamiento Pleno en sesión
   
 Ordinaria de 26 de abril de
   
 2022, al Particular del
   
 Orden del Día.
   
 Juan Carlos de la Camargo,
   
 Sec. Gen. Planeamiento y
   
 Ordenación del Territorio
   
 Órgano Apoyado al Gobierno
   
 Local
   
**FIRMA ELECTRONICA**
  
 Justificante 06/05/2022

**AREAS DE MOVIMIENTO\***

(\* Las áreas de movimiento dependerán de la altura de la edificación)

**SUPUESTOS DE AREAS DE MOVIMIENTO**

- 4 PLANTAS (15m)
- 8 PLANTAS (27m)
- 12 PLANTAS (39m)

<b>ESTUDIO DE DETALLE AMBITO DEL SUELO URBANO</b>		<b>1:1.000</b>	<b>07</b>
<b>"PAU 1-MANZANA 7" DEL PGOU DE JEREZ</b>		Escala:	Nº Plano:
Expte.:	Fecha:	<b>AREAS DE MOVIMIENTO</b>	
	<b>NOVIEMBRE 2021</b>		
Archivo:	<b>DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ESTUDIOS DE DETALLES	<b>SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO</b>		
Delineación:			
J.C.M.			



FIRMADO

**Ayuntamiento de Jerez**

JAZRB2NOK5D0166

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de abril de 2022, al Particular 3 de Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camarero  
Sec. Gral. Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: 06/05/2022

FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. A fecha: 17/02/2022 01:20 PM

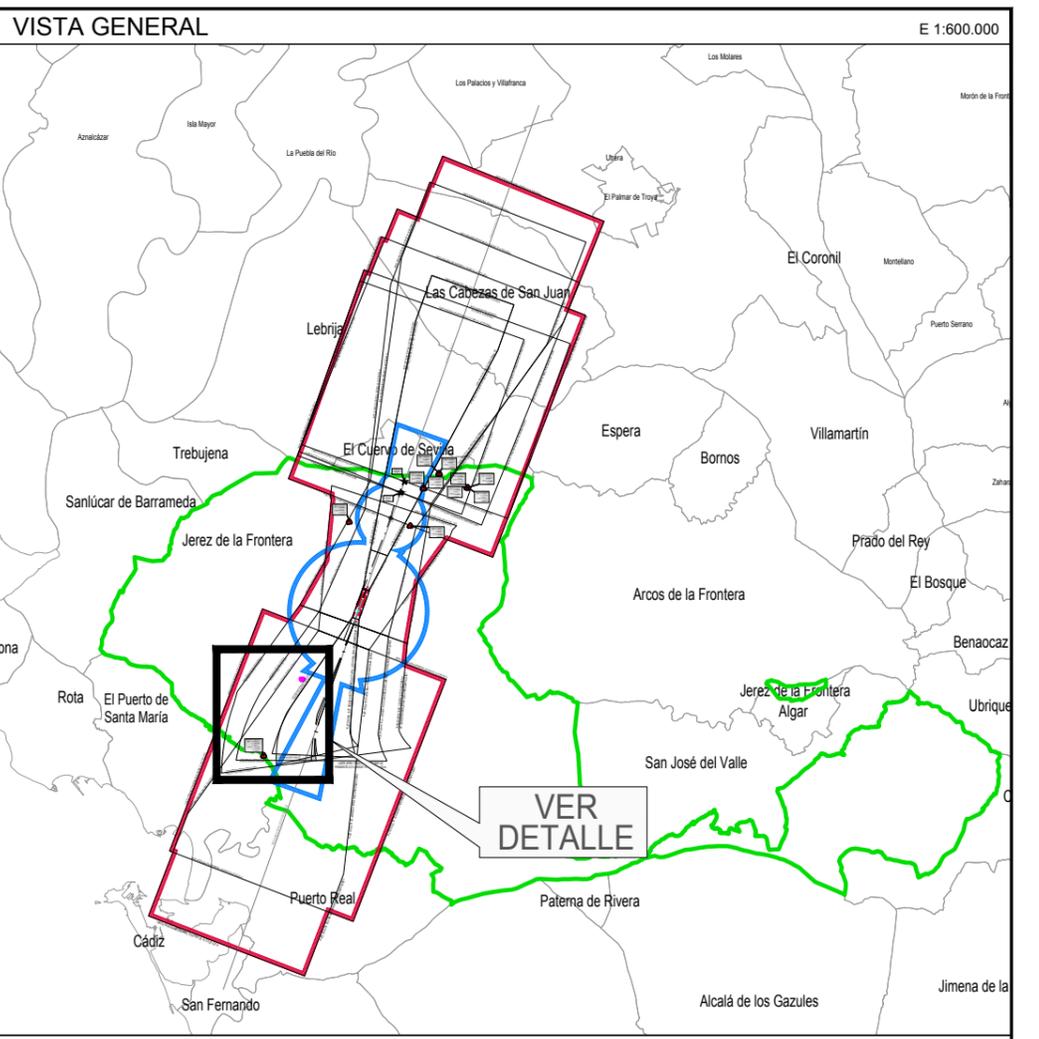
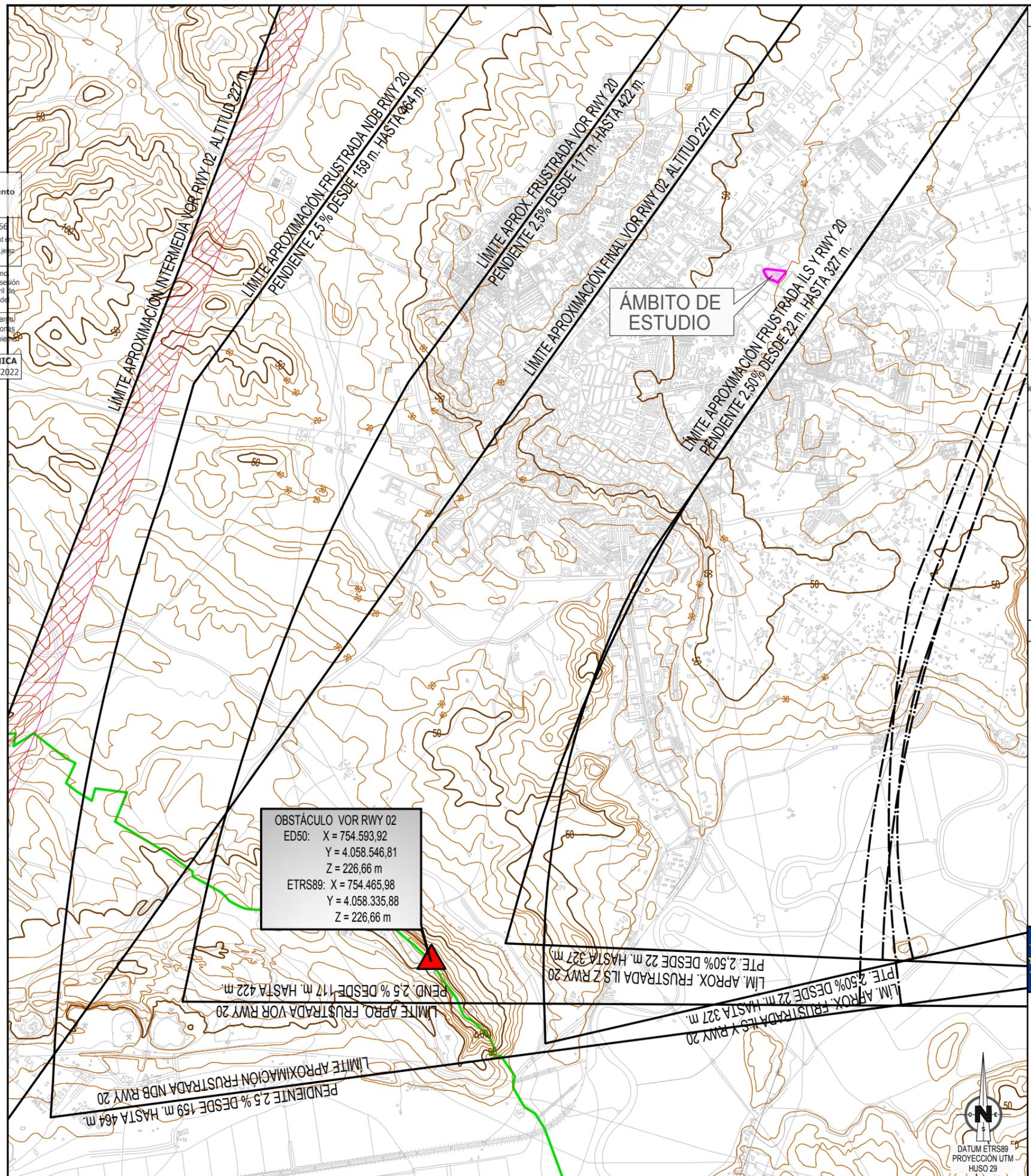
FIRMADO por : RAUL MEDINA CABALLERO. A fecha: 23/02/2022 11:54 AM

Número de registro: REGAGEZ2500004787005. A fecha: 24/02/2022 12:19 PM

Total folios: 7 (7 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFO0M025480CB5E18467A9F93A

Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>

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
- OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- CURVAS 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
1:40.000	FEBRERO 2022	210690	1

