



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS DEL A.P.I. 1.A.18. “LA MERCED” DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ABRIL 2023

ÍNDICE

- 1.- RESUMEN EJECUTIVO**
- 2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**
 - 2.1. INTRODUCCIÓN
 - 2.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.4. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PGOU
 - 2.5. RESEÑA HISTÓRICA Y PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
 - 2.6. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS
- 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**
 - 3.1. DESCRIPCIÓN, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - 3.2. PROPUESTA DE REAJUSTE DE LA ORDENACIÓN
- 4.- ANÁLISIS AFECCIONES SECTORIALES**
 - 4.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - 4.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 - 4.3. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
 - 4.4. AFECCIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO
- 5.- MEMORIA ECONÓMICA**
- 6.- PLANOS:**
 1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
 2. SITUACIÓN EN EL PGOU
 3. ESTADO ACTUAL
 4. ORDENACIÓN SEGÚN PGOU
 5. CATALOGACIÓN SEGÚN PGOU
 6. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D.
 7. ALINEACIONES
 8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



AT2ZI3R04560K39

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 8 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.- 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 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LITA, en adelante), en su artículo 62, apartado 1, establece que los instrumentos de planeamiento, en función de su alcance y determinaciones, deberán formalizarse mediante los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografía y Anexos. Además, según la letra e), han de incluir un 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 de oficio por el Departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, al procederse el 24 de octubre de 2022 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 EN LAS PARCELAS DEL A.P.I. 1.A.18 "LA MERCED" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre una parte del Área de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en Suelo Urbano No Consolidado "La Merced" 1.A.18. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (PGOU), ubicada en la manzana definida por las calles Doctor Luis Romero Palomo, Armas de Santiago, Cristal, Nueva y Santa María de la Merced, concretamente de las parcelas n.º 2, 3, 4 y 6 de las operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Reparcelación del A.P.I. 1.A.18 "La Merced", aprobado el 11 de enero de 2022, referidas a la bodega, molino, portada con el antiguo granero y jardín protegido, todas ellas de titularidad pública.

El ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle incluye únicamente fincas de titularidad pública, teniendo por objeto llevar a cabo reajustes encaminados a la adaptación a la ficha de catálogo definidas por el Plan General vigente de edificios protegidos de dicho ámbito, y a los espacios libres, y equipamientos para una mejor puesta en valor de dichos edificios protegidos. En resumen, se pretende la **preservación, recuperación y puesta en uso** de los **edificios de gran valor patrimonial** del ámbito de actuación y del propio espacio urbano que conforman entre ellos, en la actualidad en estado de abandono.

La ordenación se basa en la delimitación de los elementos históricos edificados en el ámbito, todos ellos de gran valor patrimonial, y del espacio libre público como jardín de carácter singular por el interés estético y botánico, como por estar vinculado a los edificios catalogados, previéndose destinar a cada una de las edificaciones un uso diferente al original, en concreto el molino y sus partes edificadas adyacentes (calificado como equipamiento público), la nave de bodega con frente a la calle Doctor Luis Romero Palomo, calificada como suelo edificable "*Residencial y otros usos compatibles en el Centro Histórico*", la construcción con frente a la calle Cristal que constituía la entrada al antiguo conjunto bodeguero y residencial, y el espacio libre público que se corresponde tanto con el primitivo jardín protegido como a zonas libres ligadas al anterior uso bodeguero de la finca.

La propuesta de readaptación plantea la apertura de un paso, considerándolo como espacio libre público, entre la fachada del testero noroeste de la nave bodeguera y la zona calificada como equipamiento público previsto debiéndose demoler para ello parte de las edificaciones que rodean al molino del XVIII (demolición obligada en la ficha de catalogación por desvirtuar el carácter histórico de la edificación).

Con esta actuación se pretende completar un espacio público más digno, y la apertura de un acceso hacia el jardín público interior, dejando exento los restos del antiguo Molino, siendo fiel a la ficha de catálogo.



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Por otro lado, se considera como equipamiento público la construcción con frente a la calle Cristal, equilibrando así la superficie que se cambia a espacio libre público en la zona del molino, priorizando la implantación de usos comunitarios que se consideran más compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar, ya que es la imagen tradicional de acceso al complejo sobre la que actúa.

También se amplía la consideración como espacio no edificado de todo el frente de la nave bodeguera hacia el jardín, reduciéndose la anchura de ese espacio a unos cuatro metros y siempre ocupando una zona que nunca fue jardín originariamente, permitiendo así un espacio libre de transición entre los usos a implantar en dicha nave y el espacio libre público.

Se planea aumentar la superficie de espacio libre no edificado prevista en el frente sudeste de la nave de bodega en una zona antes ocupada por naves no catalogadas ya demolidas, haciendo posible albergar más usos comunitarios privados ligados al uso lucrativo a implantar en dicha nave y con ello su atractivo para su reutilización.

A continuación se detallan las distintas superficies y usos previos al presente Estudio de Detalle (según el PGOU; proveniente del Plan de Reparcelación aprobado) y las nuevas previstas en el presente estudio de Detalle:



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del día

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



USOS	SUP (M ²) previas al ED	SUP (M ²) Reordenación propuesta ED
Residencial	2.542	2.542
Equipamiento Público	2.326	2.326
Espacio Libre Público	6.807	6.807

Parcelas	Datos previos al ED		Reajuste de la ordenación propuesta en el ED	
	SUP (M ²)	USO	SUP (M ²)	USO
Parcela 2 La bodega	1.801	(G3 /otros usos adm. - residencial)	1.801	(G3 /otros usos adm. - residencial)
	376	Espacio no edificado Interior Manzana	741	Espacio no edificado Interior Manzana
Parcela 3 Fachada- Casa/granero	365	Residencial	365	Equipamiento Público
Parcela 4 Antiguo Molino	2.326	Equipamiento Público	1.961	Equipamiento Público
Parcela 6 Jardín Protegido	6.807	Espacio Libre Público	6.807	Espacio Libre Público

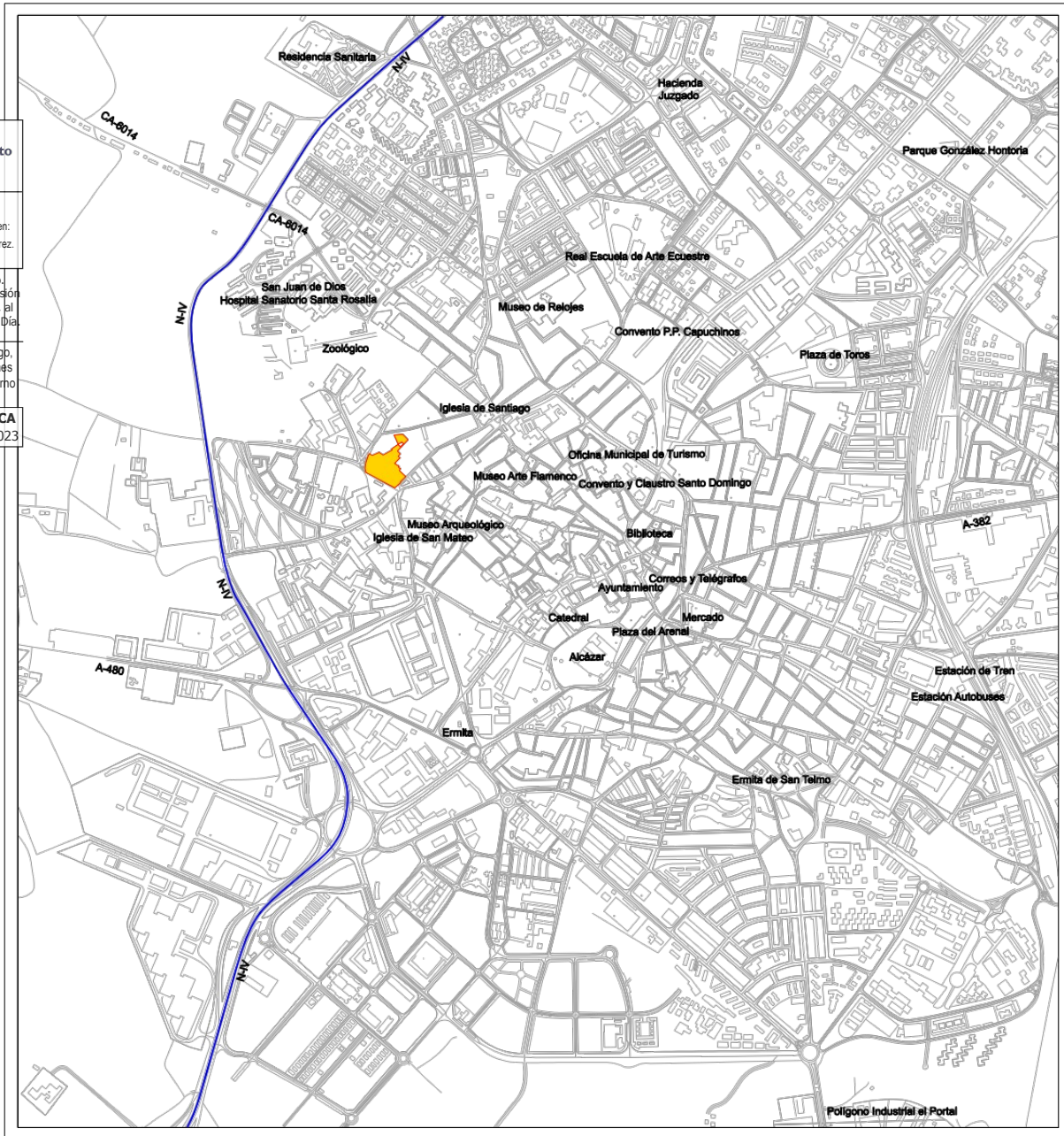
En cumplimiento del artículo 78.2 de la nueva ley urbanística de Andalucía (LISTA), el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de tres años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas 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.

Jerez de la Frontera, noviembre de 2022.

SITUACIÓN EN LA CIUDAD



Ayuntamiento de Jerez

AT2ZI3R04560K39

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

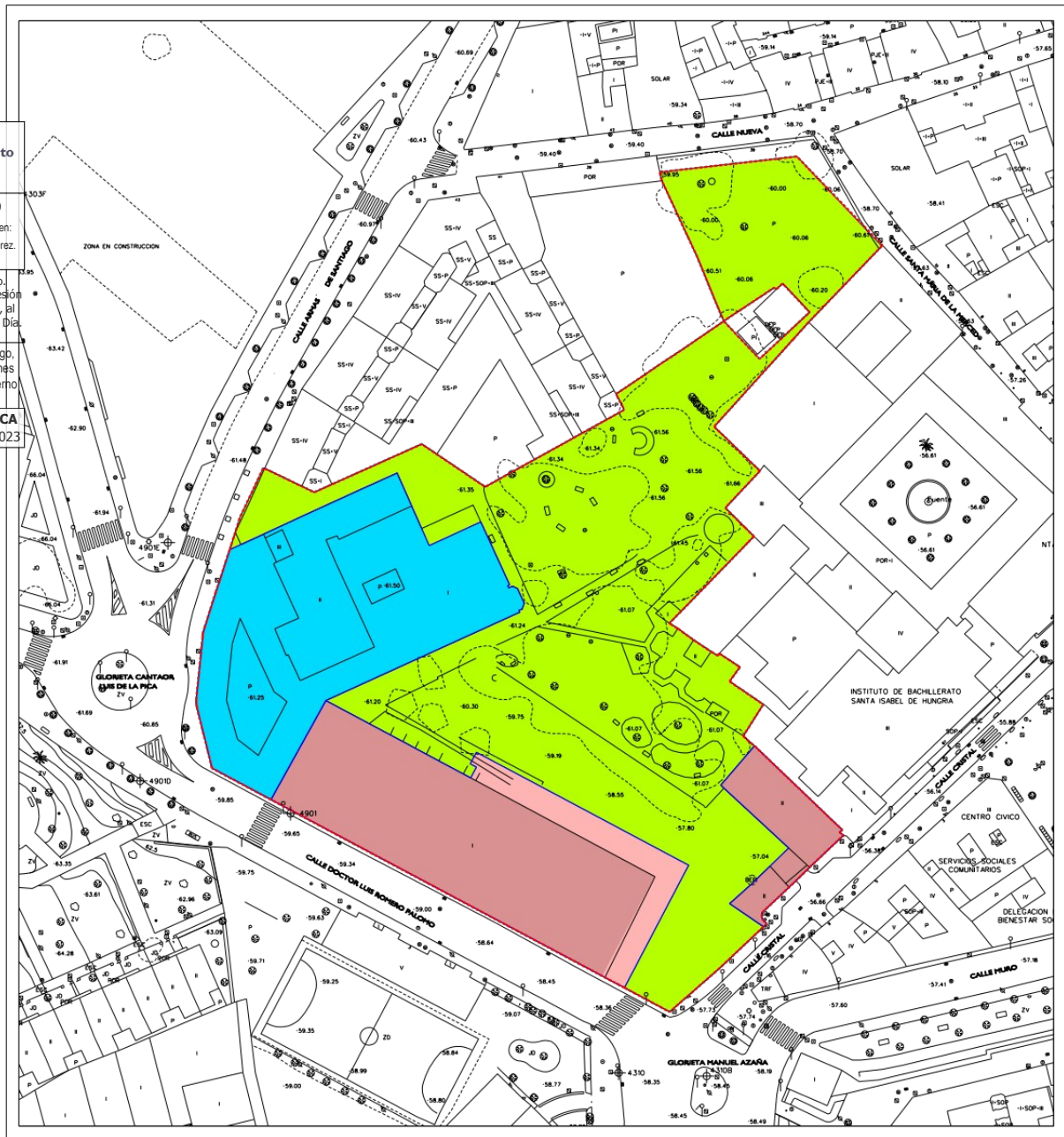
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023





ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN




Ayuntamiento de Jerez
 AT2ZI3R04560K39
 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 8 del Orden del Día.
 Juan Carlos Utrera Cargamo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023

Plano de PGOU ordenación pormenorizada

	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO		EQUIPAMIENTO PUBLICO
	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA		ESPACIO LIBRE PUBLICO

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

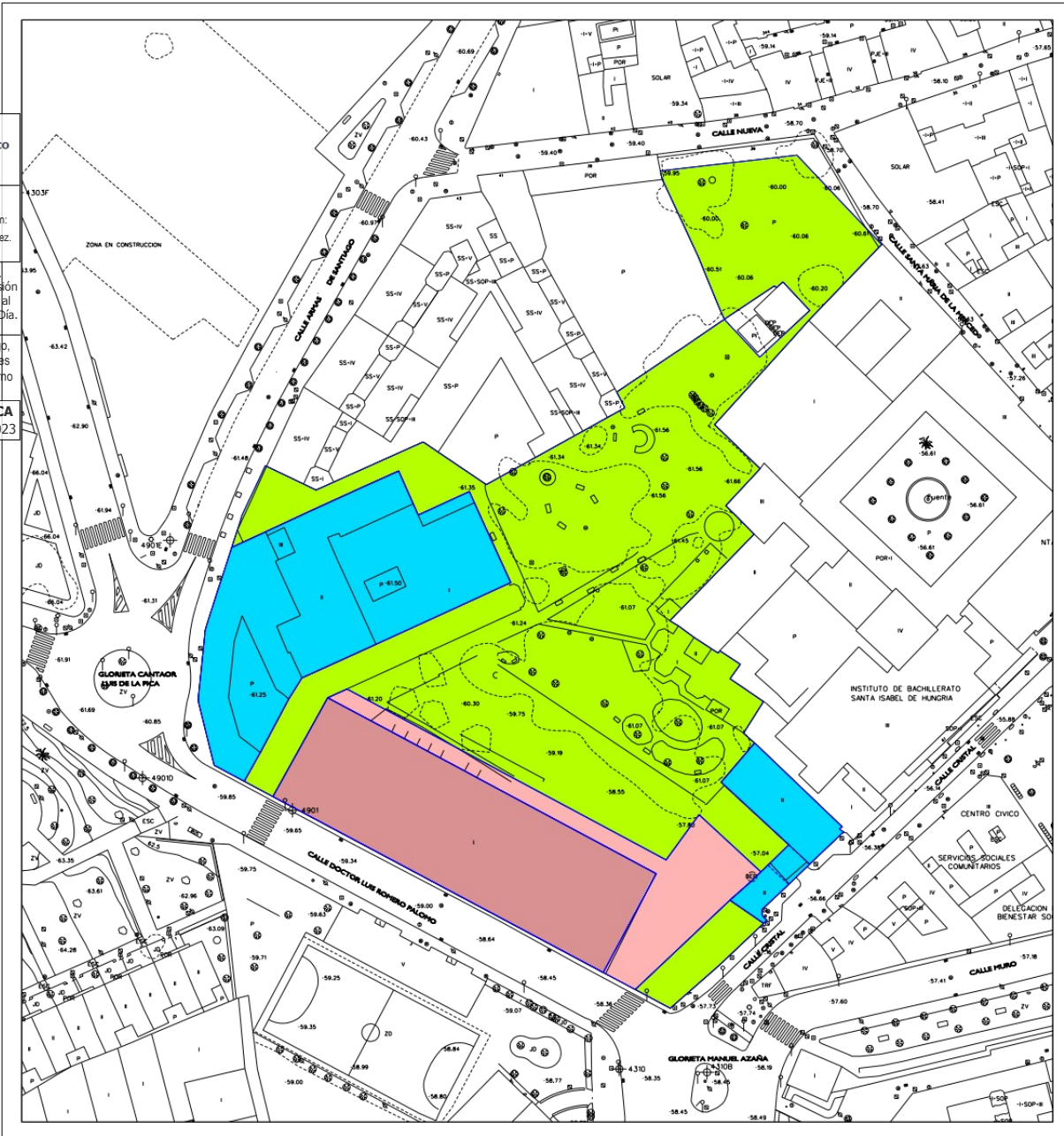

 Ayuntamiento de Jerez

AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Plano propuesta reordenación del ED.

	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO		EQUIPAMIENTO PUBLICO
	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA		ESPACIO LIBRE PUBLICO

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1.- 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, para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

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 mencionado 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.

El 24 de octubre de 2022 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 EN PARCELAS DEL A.P.I. 1.A.18 "LA MERCED" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

El ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle incluye únicamente fincas de titularidad pública, teniendo por objeto llevar a cabo reajustes encaminados a la adaptación a la ficha de catálogo definidas por el Plan General vigente de edificios protegidos de dicho ámbito, y a los espacios libres, y equipamientos para una mejor puesta en valor de dichos edificios protegidos.

2.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre una parte del Área de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en Suelo Urbano No Consolidado "La Merced" 1.A.18. de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Jerez de la Frontera, ubicada en la manzana definida por las calles Doctor Luis Romero Palomo, Armas de Santiago, Cristal, Nueva y Santa María de la Merced, concretamente de **las parcelas n.º 2, 3, 4 y 6 de las operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Reparcelación del A.P.I. 1.A.18 "La Merced"**, aprobado el 11 de enero de 2022, referidas a la bodega, molino, portada con el antiguo granero y jardín.

 Ayuntamiento de Jerez

AT2ZI3R04560K39
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

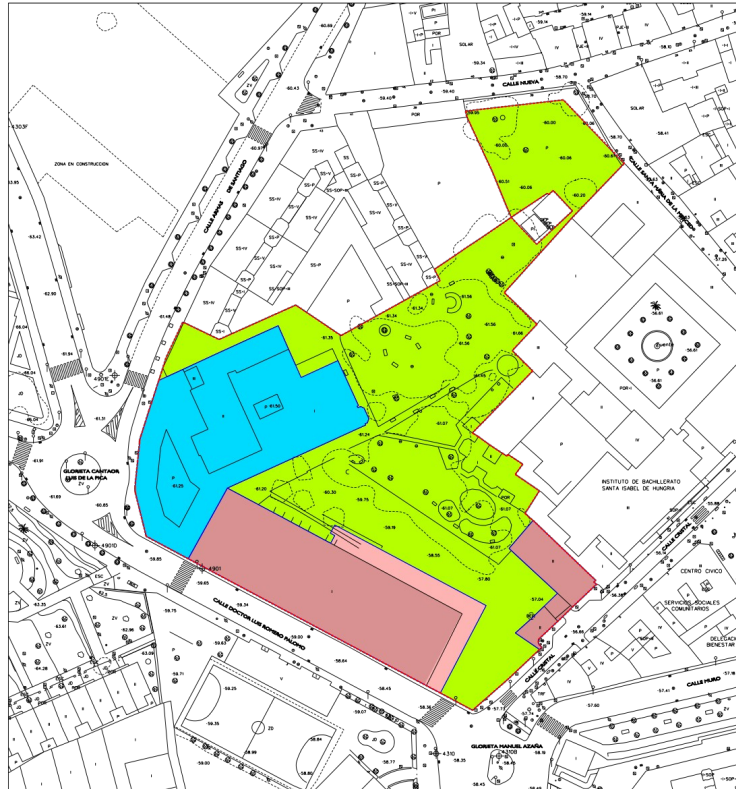
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Plano *Ámbito de Actuación del Estudio de Detalle*



La ordenación detallada prevista en el PGOU vigente proviene del Planeamiento de Desarrollo: "Estudio de Detalle de la antigua Unidad de Ejecución U.E. 1.A.18. "La Merced", aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento el 31 de mayo de 2005 y publicado en el BOP n.º 221 el 23 de septiembre de 2005. Sin embargo, el vigente PGOU reajustó la ordenación establecida en el ED. Por ese motivo el 11 de enero de 2022 se aprobó documento de operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Reparcelación del A.P.I. 1.A.18 "La Merced", que modificaba las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación original aprobado el aprobado el 29 de marzo de 2006, para adaptarlas a los reajustes establecidos en el PGOU.

Es por tanto, que el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle no contemplan las siguientes parcelas (del Proyecto de Reparcelación del A.P.I. "LA Merced" 1.A.18 mencionado) por no verse afectadas, por no sufrir ningún cambio con respecto a la ordenación detallada proveniente:

Parcela n.º 1 de 2.558,00 m ²	Ejecución de obras de construcción de 64 viviendas, local sin adaptar y obra civil de garaje en calle Armas de Santiago s/n, con licencia nº OMY-2006/385 y posterior ocupación con autorización nº OCUP-2011/36.
Parcela n.º 8b de 25,30 m ²	
Parcela n.º 8a de 258,10 m ²	Viarío público
Parcela n.º 5 de 134,00 m ²	La antigua noria. Equipamiento Público. Conservación Arquitectónica con intervención admitida: rehabilitación con reforma.

El siguiente plano indica el ámbito del A.P.I. La Merced 1.A.18. completo, y se señalan las parcelas ejecutadas, la Parcela: 1 y 8b, por lo que estas parcelas quedan fuera del ámbito del presente Estudio de Detalle. Así como la 8a, vial público, y la parcela n.º 5, la noria, por no sufrir ningún cambio con respecto a la ordenación detallada proveniente.



AT2ZI3R04560K39
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

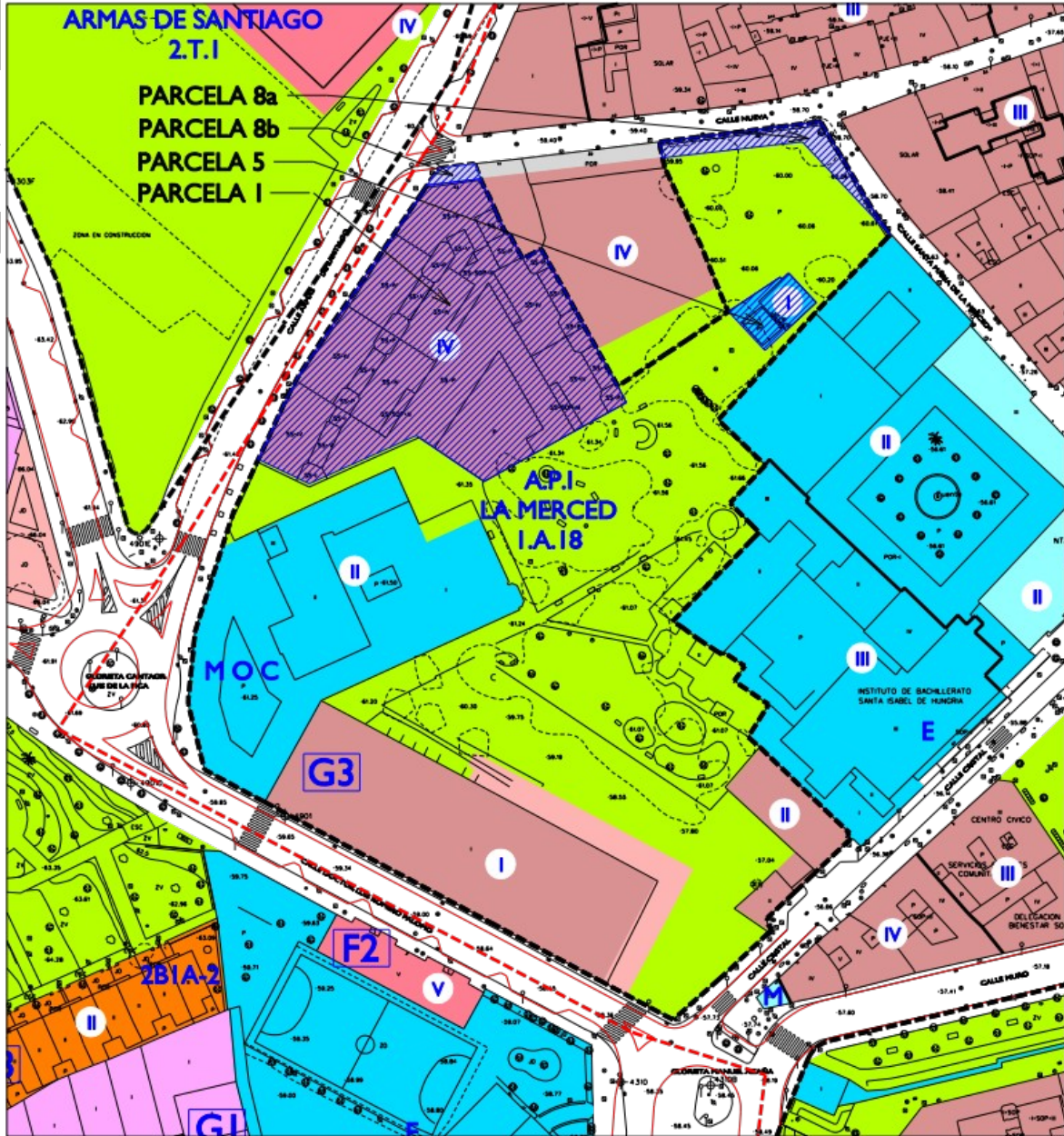
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023

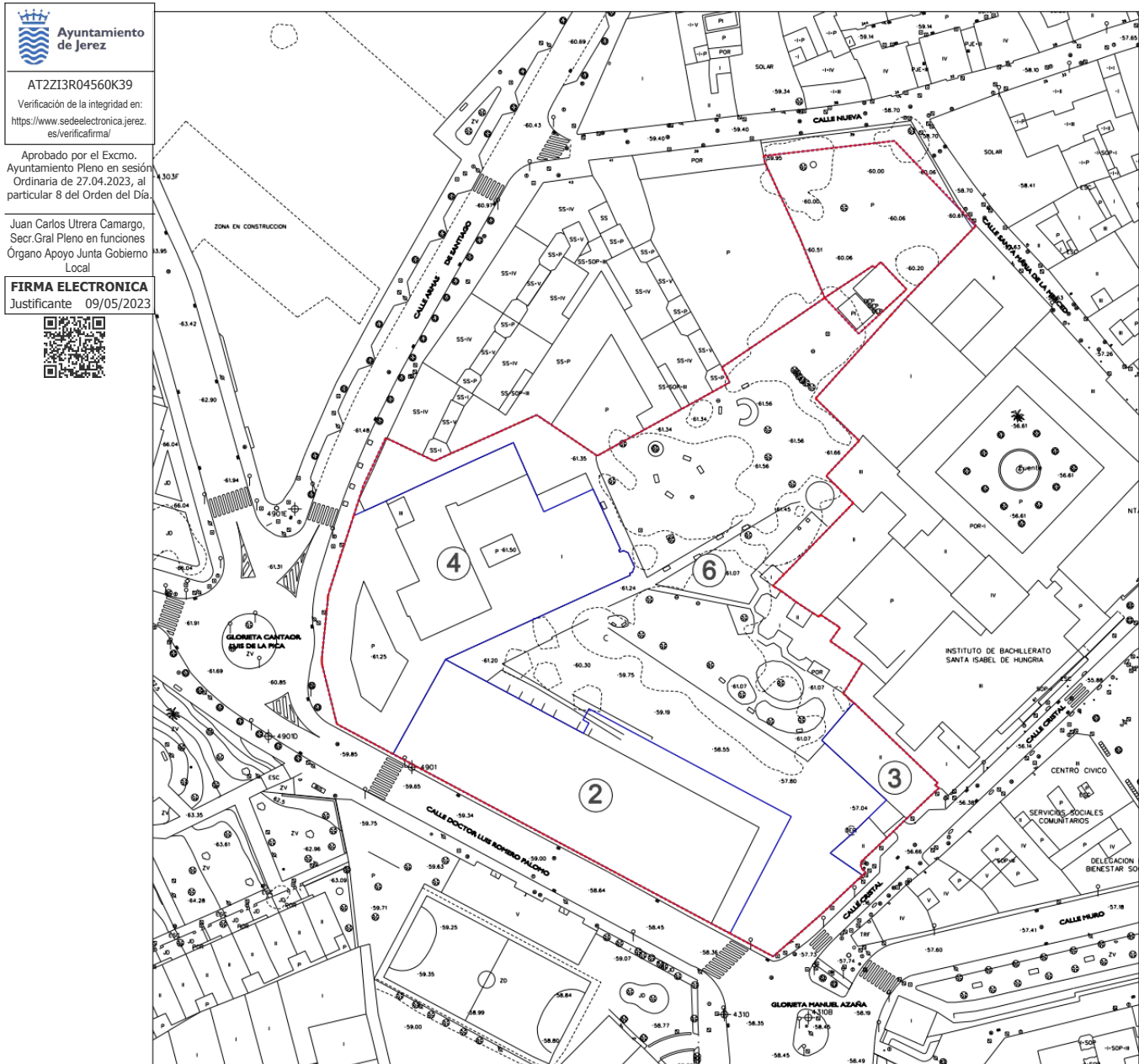


Plano Ordenación Pormenorizada (PGOU).



2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se representa gráficamente a continuación cada una de las parcelas pertenecientes al ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle inscritas en el Registro de la Propiedad:



- Parcela n.º 2: Bodega
- Parcela n.º 3: Fachada y antiguo Granero - Casa
- Parcela n.º 4: El Molino
- Parcela n.º 6: Jardín Público protegido

PARCELA N.º 2

PROPIEDAD: EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

USO PREVISTO S/ PGOU: Residencial. Si el edificio catalogado está ubicado en la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico", con uso global residencial y tiene tipología G3, bodega tradicional con calificación pormenorizada de actividad económica, se admitirán otros usos compatibles, como es el residencial, y su intervención responderá al régimen de protección establecido en la ficha de catálogo.

DESCRIPCIÓN: URBANA: Parcela de terreno sita en este término municipal, señalada como PARCELA número DOS MODIFICADA, de la U.E. "1.A.18 Merced", con una extensión superficial de DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE M², formando un polígono regular.- Linda: al Norte, con finca resultante denominada parcela 6, destinada a Espacio Libre Público; al Sur, con calle Luis Romero Palomo; al Este, con finca resultante denominada parcela 6, destinada a Espacio Libre Público; y al Oeste, con finca resultante denominada parcela 4 modificada, destinada a Equipamiento Público.- Uso: Residencial y usos compatibles marcados por el P.G.O.U. de Jerez.- Edificabilidad: las de las modificaciones existentes en su interior que deben conservarse.- Sobre esta finca existe construida una BODEGA, llamada "Bodega Grande", formado por cuatro naves o pilares que sostienen un tejado por tablas, vigas alfajías, vigas madres y zapatas.- Tiene puerta de salida al callejón de Picadueñas y en él, trece ventanas y otras tantas al patio y en él hay un cuarto para herramientas.- La cabida de esta bodega es de seiscientas botas de asiento. Cuenta con un Espacio Libre Interior de Manzana que cuenta con una extensión superficial de 376,00 m² incluidos en el total de la superficie de la finca.

SUPERFICIE: 2.177 m²

EDIFICABILIDAD: La de las edificaciones existentes catalogadas por PGOU que deben conservarse.

GRADO DE CATALOGACIÓN: Conservación Arquitectónica. Bodega con fachada a calle Doctor Luis Romero Palomo con una intervención admitida de *rehabilitación bodeguera C¹* y la intervención en fachada se realizará de acuerdo a la *conservación tipológica* definida en las Normas Urbanísticas.

PARCELA N.º 3

PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA.

USO PREVISTO S/ PGOU: Residencial

DESCRIPCIÓN: URBANA: Parcela de terreno sita en este término municipal, señalada como PARCELA número TRES MODIFICADA, de la U.E. "1.A.18 Merced", con una extensión superficial de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, formando un polígono regular.- Linda al Norte, con Instituto de bachillerato Santa Isabel de Hungría; al Sur, con finca resultante denominada parcela 6, destinada a Espacio Libre Público; al Este, con calle Cristal y al Oeste, con finca resultante denominada parcela 6, destinada a Espacio Libre Público.- Uso: Residencial y usos compatibles marcados por el P.G.O.U. de Jerez.- Edificabilidad: las de las edificaciones existentes en su interior que deben conservarse.- Sobre esta finca existe construida una EDIFICACIÓN que consta de portal o entrada, a la izquierda, pabellón destinado a portería con piso bajo y principal; el bajo, con sala, habitación, escalera y despensa debajo de ésta; el principal, con sala y alcoba.- Fuera de este pabellón y adosado a él, una cocina.- A la derecha de la entrada, un pabellón destinado a cuadras y cocheras formado por dos naves de pilares y arcos, pesebres, pajarera, abrevadero y escalera que conduce al principal, que sirve de granero, pajar y dos habitaciones.- Hoy la planta baja está destinada a garaje y la alta a vivienda.

SUPERFICIE: 365 m²

EDIFICABILIDAD: La de las edificaciones existentes catalogadas por PGOU que deben conservarse.

GRADO DE CATALOGACIÓN: Conservación Arquitectónica del antiguo granero y casa junto a la entrada y de la fachada que conforma este acceso por la calle cristal.

1 Art. 9.6.30. Rehabilitación Bodeguera C

PARCELA N°4

PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA.

USO PREVISTO S/ PGOU: Equipamiento Público



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, particular 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



DESCRIPCIÓN: URBANA: Parcela de terreno sita en este término municipal, señalada como PARCELA número CUATRO MODIFICADA, de la U.E. "1.A.18 Merced", con una extensión superficial de DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS, formando un polígono regular.- Linda al Norte, con finca resultante denominada parcela 6, destinada a Espacio Libre Público; al Sur, con finca resultante denominada parcela 6, destinada a Espacio Libre Público; al Este, con finca resultante denominada parcela 7, destinada a Espacio Librero Público; y al Oeste con la calle armas de Santiago.- Uso: Equipamiento de Uso Público.- Edificabilidad: la permitida por el planeamiento.- Sobre esta finca existe construida un CONJUNTO edificatorio que cuenta con la siguiente distribución: al fondo del patio de ingreso, hay una terraza por la cual se pasa a un zaguán o portal, a un pabellón destinado a escritorio y a casa-habitación.- Detrás existe un salón cubierto por bóvedas y un portal destinado a lavadero de botellas.- Del ingreso central se pasa un patio con portales que sirve de lavadero de botas y un cuarto o sacristía.- En este patio existe un pozo y una escalera que conduce a tres habitaciones del piso principal destinada a cuarto de etiquetas, a imprenta, y se sale a una azotea que corresponde a los dormitorios.- De la primera habitación se pasa a otra azotea pequeña y en ella hay una escalera que conduce a otra azotea correspondiente a una torre que en tiempo fue un molino aceitero.- La casa habitación se corresponde de portal de entrada por el jardín, salón grande de chimenea, gabinete y alcoba, cuarto de baño con W.C. y otra alcoba.- Siguen dos dormitorios con cuarto de aseo y otro cuarto, otra alcoba con cuarto de baño y W.C., dos alcobas más con cuarto de aseo y W.C., un pasillo que conduce al comedor, que tiene puerta al zaguán de los dormitorios.- Del comedor se pasa a la cocina con fogón de termo sifón, fregaderos, etcétera, sigue retrete de criados, costurero, alacenas, despensas y dos cuartos para criados.

SUPERFICIE: 2.326 m²

EDIFICABILIDAD: La de las edificaciones existentes catalogadas por PGOU que deben conservarse.

GRADO DE CATALOGACIÓN: *Interés Genérico.* Se deberán eliminar los numerosos añadidos y reformas realizadas para recuperar la configuración original. Se demolerán el soportal y la tapia que unen el molino y la bodega abriendo ambos edificios hacia la vía pública. La intervención admitida es la rehabilitación con reforma y la conservación tipológica en la fachada.

PARCELA N°6

PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA.

USO PREVISTO S/ PGOU: Espacio Libre de Uso y Dominio Público.

DESCRIPCIÓN: URBANA: Parcela de terreno sita en este término municipal, señalada como PARCELA número SEIS MODIFICADA, de la U.E. "1.A.18 Merced", con una extensión superficial de SEIS MIL OCHOCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, formando un polígono irregular.- Linda: *al Norte, con finca modificada 8 a para ampliación de la calle nueva*, con fincas resultantes denominadas parcelas 1, modificada 3, modificada 4, y con Instituto de Bachillerato Santa Isabel de Hungría; al Sur, con calle Luis Romero Palomo, con fincas resultantes denominadas *parcelas 2 modificada, 3 modificada, 4 modificada,*; al Este, con calle Cristal, y con Instituto de Bachillerato Santa Isabel de Hungría; y al Oeste, con calle Armas de Santiago y con fincas resultantes denominadas parcelas 1, 2 modificada, 4 modificada, *Uso: Espacio libre Público.*- Edificabilidad: No tiene.

SUPERFICIE: 6.807 m²

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

De acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley de 7/2021, de 21 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es un suelo clasificado como **Urbano No Consolidado**² por el PGOU vigente, ya que conforma una **parte de un Área de Planeamiento Incorporado "La Merced" 1.A.18** cuyo desarrollo no ha culminado, en el que se deberán considerar los grados de protección asignados a las edificaciones en el catálogo del PGOU, cuyas edificabilidades están ligadas, por tanto, a las prescripciones derivadas de su protección.

La previsión normativa recogida en nuestro Plan General vigente respecto los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) es la siguiente:

Las API son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento general anterior, así como su gestión (Art. 10.1.1.c).

En los API del Suelo Urbano No Consolidado, la gestión se desarrolla de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado (Art. 10.1.5.2).

Los API son actuales zonas del suelo urbano consolidado o Áreas de Reforma o Interior del Suelo Urbano No Consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1995. Se corresponden de una parte con aquellos sectores o unidades de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que ha sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo y de conformidad con sus determinaciones. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándola a los criterios y objetivos del presente Plan General (Art. 10.4.1 1 y 2).

Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I "Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión". (Art. 11.1.7.2).

El Área de Planeamiento Incorporado "La Merced" 1.A.18 se ha desarrollado parcialmente. Los propietarios originales del suelo suscribieron en el año 1994 Convenio Urbanístico con la Gerencia Municipal de Urbanismo en el que asumieron una serie de obligaciones que a día de hoy se encuentran cumplidas, encontrándose ejecutadas las obras de construcción del bloque de viviendas en la Parcela 1 (con licencia de ocupación correspondiente), y se encuentran ejecutadas las obras de urbanización ligadas a ese bloque (parcela n.º 8b). Queda pendiente la ejecución, por parte de la Administración, de la urbanización del espacio libre público y de la urbanización de viario público de la finca 8a.

² Art. 10.1.3. PGOU "La categoría de Suelo Urbano No Consolidado"

Cuadro resumen de las parcelas incluidas en el ámbito del presente Estudio de Detalle

PARCELAS	USO	SUPERFICIES (M ²)	ALTURA MÁX	NIVEL DE PROTECCIÓN
PARCELA N.º 2: La Bodega	Residencial (G3)	2.177,00	I	Conservación Arquitectónica
	Espacio No Edificado Interior Manzana			
PARCELA N.º 3: Fachada-Casa/Granero	Residencial	365,00	II	Conservación Arquitectónica
PARCELA N.º 4: El Molino	Equipamiento Público	2.326,00	II	Interés Genérico
PARCELA N.º 6: El Jardín	Espacio Libre Público	6.807,00	-	J01. Jardín protegido



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



PARCELAS	SUPERFICIES (M ²)
Total Ámbito de Actuación	11.675,00

Plano de Catalogación del PGOU



	DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO		INTERES ESPECIFICO		CONSERVACION ARQUITECTONICA
	INTERES GENERICO		JARDIN PROTEGIDO		

2.5.- RESEÑA HISTÓRICA Y PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

La Revisión-Adaptación del Plan de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en BOJA número 127 de 2 de julio de 2009), contiene en su Documento D "El Catálogo de Conjuntos, elementos, sitios y bienes concretos de especial protección" (Catálogo, en adelante), en el que recopila toda la información, memoria, normativa y cartografía relativa al patrimonio histórico de nuestra ciudad, tanto del casco antiguo como fuera de

El PGOU incorpora el Catálogo³, que completa las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.

A dichos efectos, el Catálogo contiene la relación detallada y la identificación precisa de los bienes inmuebles edificados o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección y cuenta con la identificación de los elementos que deben ser protegidos.

Cada elemento tiene una ficha de catálogo en el que se contempla el nivel de protección establecido en función de los valores que se conservan y se deben proteger, así como expone sus características arquitectónicas, análisis histórico descriptivo, bibliografía, afecciones por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, determinaciones urbanísticas y las prescripciones de catálogo e intervención.

A continuación se hace una breve reseña histórica de las edificaciones del ámbito de actuación, y se detallan las prescripciones de catalogación de acuerdo a la ficha de catálogo del PGOU correspondiente a la calle Cristal y las normas urbanísticas sobre la protección del patrimonio arquitectónico contemplado en el título IX de nuestro PGOU.

El Ámbito de Actuación trata de un antiguo conjunto bodeguero que se instaló en el huerto del Convento de la Merced, reutilizando el antiguo Molino de Aceite y el granero de la entrada. Se conserva buena parte de la noria que servía para el riego del huerto.

Parcela n.º 2: Bodega con fachada a la calle Doctor Luis Romero Palomo construida en el año 1850, está catalogada con el nivel de protección: "Conservación Arquitectónica" y la intervención admitida es la rehabilitación bodeguera C, así como la intervención admitida en fachada es la conservación tipológica.

Esta consideración se aplica en las edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial en su interior. En este caso, su menor grado de catalogación permite que su compartimentación sea mayor, ya que podrá permitirse la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60 % de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan.

Dentro de los usos admisibles en la tipología bodeguera G3 "Bodega Tradicional" ubicada en el Centro Histórico Artístico es compatible el uso residencial al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desuso y en estado de abandono.

Para la intervención en la fachada, ya que estamos ante el supuesto de un edificio bodeguero, se podrían reajustar huecos, con ensanches puntuales debidamente justificados a fin de permitir el nuevo uso asignado, teniendo en cuenta la mejora de la funcionalidad del edificio.

Parcela n.º 3: La edificación que conformaba la casa granero junto a la entrada por calle Cristal, así como la fachada de estilo neoclásico que configura este acceso, tienen asignado el nivel de protección 3 "Conservación Arquitectónica", y cuya forma de intervención es la rehabilitación con reforma.

Parcela n.º 4: La edificación de esta parcela se trata indudablemente del antiguo molino de aceite del convento de la Merced, destacando nítidamente desde la calle su torre de contrapeso construida en

3 Art. 9.6.3. "Catálogo" del PGOU

fábrica de sillares a la que se han adosado algunas construcciones posteriores. Su interior ha sido reformado para adaptarlo a la función de bodega, encontrándose en la actualidad en estado de abandono. De este Molino del Convento de la Merced tenemos referencias gráficas por su presencia en el Plano Topográfico de la Ciudad de Xerex de Francisco Javier Velázquez del año 1824⁴.

El Molino se reformó profundamente con añadidos exteriores e interiores y se construyó posteriormente la bodega que da fachada a la calle Doctor Luis Romero Palomo, en el año 1850. La edificación del Molino, aunque muy enmascarada, se conserva casi en su integridad.

 Ayuntamiento de Jerez

AT2ZI3R04560K39

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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Plano Topográfico de la Ciudad de Xerex de Francisco Javier Velázquez del año 1824

Como señala Rosalía González en su estudio sobre los molinos de aceite del siglo XVIII en Jerez, en el mencionado plano "aparece con la denominación de "molino" una edificación situada en lo que hoy es la esquina de la C/ Armas de Santiago con la C/ Doctor Luis Romero Palomo, en el área que perteneció al convento de la Merced. Esta edificación se conserva en la actualidad incorporada a la bodega allí existente construida en el año 1850 y su acceso se realiza a través de la calle Cristal. Se trata indudablemente del antiguo molino de aceite del convento de la Merced, destacando nítidamente desde la calle su torre de contrapeso construida en fábrica de sillares a la que se han adosado algunas construcciones posteriores. su interior ha sido reformado para adaptarlo a la función de bodega, encontrándose en la actualidad en estado de abandono. Una visita efectuada gracias a la amabilidad de sus propietarios nos ha permitido identificar las estructuras correspondientes a la nave prensa, la torre de contrapeso con su correspondiente "capilla" y la sala de molturación, todo ello "grosso modo" con unas dimensiones similares a los molinos del Alcázar y La Cartuja, pero en este caso con una sola viga".⁵

Esta edificación está catalogada como **Interés Genérico**, asignado por considerarse su carácter singular y por razones histórico-artísticas, por ser un exponente de la entidad de la cultura jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso. La intervención admitida es la **rehabilitación con reforma**, ya que como se ha mencionado es un edificio de notable interés arquitectónico y tipológico pero tiene un alto grado de deterioro y se encuentra con una transformación histórica importante que desvirtúa el bien patrimonial. Se hace necesario suprimir aquellos elementos arquitectónicos y volúmenes impropios que suponen una evidente degradación del edificio y dificultan una interpretación histórica. Es por ello que en la ficha de catálogo se expone "En el molino deberán eliminarse los numerosos añadidos y reformas realizadas para recuperar su configuración original. Se demolerán el soportal y la tapia que unen el molino y la bodega abriendo ambos edificios hacia la vía pública."

4 Plano Topográfico que se conserva en el Museo Arqueológico.

5 González Rodríguez, R.(2001): "Molinos de aceite del siglo XVIII en Jerez. Últimos testigos de una actividad económica olvidada en nuestra ciudad". Revista de Historia de Jerez n.º 7. Jerez, pág 137-151.

En cuanto a la fachada, su intervención admitida es mediante la **conservación tipológica**, admitiéndose pequeños reajustes para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y a autorizar en su momento según la propuesta del proyecto por el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

Fotografías del estado actual del antiguo Molino.

**Ayuntamiento de Jerez**

AT2ZI3R04560K39

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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Parcela 6: El Jardín del antiguo convento de la Merced está protegido por el interés histórico, estético, sensorial y botánico. Este jardín, al ser singular, queda sujeto a las medidas de protección que se establecen en las normas urbanísticas del PGOU. Se consideran elementos esenciales, su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posea, sus fuentes, y demás elementos de mobiliario de valor, y por supuesto, los elementos de la plantación de interés paisajístico y botánico.

Resumen de las fincas protegidas:

Parcelas	Identificación	Nivel de Protección	Intervención Admitida	Intervención en Fachada
Parcela 2	Bodega	Conservación Arquitectónica	Rehabilitación Bodeguera C	Conservación Tipológica
Parcela 3	Casa granero/Fachada Cristal	Conservación Arquitectónica	Rehabilitación con reforma	
Parcela 4	El antiguo Molino	Interés Genérico	Eliminar añadidos y reformas para recuperar su configuración original. Demolición del soportal y la tapia que unen el molino y la bodega para dejar espacio abierto.	
Parcela 6	Jardín antiguo convento La Merced	Jardín protegido	Conservación elementos esenciales y protección y recuperación de su arbolado y vegetación.	



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA Justificante 09/05/2023



2.6.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

Como se ha mencionado anteriormente, la ordenación detallada del PGOU vigente para el ámbito que nos ocupa proviene del "Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 1.A.18 La Merced", aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 31/5/2005 y publicado en BOP n.º 221 de 23/9/2005 y a las operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Reparcelación del A.P.I. 1.A.18 "La Merced", que modificaba las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación original aprobado el 29 de marzo de 2006, para adaptarlas a los reajustes establecidos en el PGOU.

Previamente se ha desarrollado una parte del API, concretamente la Parcela n.º 1 y la n.º 8b, por lo que estas dos parcelas se dejan fuera del ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle. Tampoco afectan a las Parcelas n.º 5 (La Noria; Equipamiento Público) y n.º 8a (Viario Público), por no sufrir ningún cambio con respecto a la ordenación detallada proveniente.

La ordenación se basa en la delimitación de los elementos históricos edificados en el ámbito, todos ellos de gran valor patrimonial, y del espacio libre público como jardín de carácter singular por el interés estético y botánico, como por estar vinculado a los edificios catalogados, previéndose destinar a cada uno de las edificaciones un uso diferente.

La Parcela n.º 4, El molino y sus partes edificadas adyacentes se califican como equipamiento público, mismo uso que se asigna a los restos de la antigua noria ubicada en la zona libre cercana a la calle Muro, en la Parcela n.º 5 (no incluida en el ámbito).

La Parcela n.º 2, la nave de bodega con frente a la calle Doctor Luis Romero Palomo, se califica como suelo edificable "Residencial y otros usos compatibles en el Centro Histórico" llegando a ser colindante con la parcela prevista para equipamiento antes descrita (Parcela n.º 4, El Molino); esta misma calificación de suelo edificable se le otorga a la construcción con frente a la calle Cristal que constituía la entrada al antiguo conjunto bodeguero y residencial, que conforma la Parcela n.º 3.

Rodeando la nave bodeguera, por su frente sudeste que linda con una zona antiguamente ocupada por edificaciones de tipología industrial, sin ningún tipo de valor patrimonial, demolidas por su mal estado de hace algún tiempo, así como por parte de su frente noreste, en una zona ocupada por plataformas de acceso para carga y descarga de dicha nave, aparece una franja de unos seis metros de anchura de suelo calificado como espacio no edificado.

El resto del suelo del ámbito del presente estudio de detalle se califica como espacio libre público, Parcela n.º 6, correspondiéndose tanto con el primitivo jardín protegido como a zonas libres ligadas al anterior uso bodeguero de la finca.

Analizando esta distribución de usos se detectan una serie de circunstancias que provocan dificultades para el desarrollo y posterior puesta en uso del ámbito y, por tanto, para la revitalización, renovación y recuperación patrimonial de la zona y que se pretenden corregir con la reordenación propuesta en el presente estudio de detalle.

Estas circunstancias pueden sintetizarse en:

En primer lugar, en la Parcela n.º 4: el Molino, nos encontramos una incongruencia, ya que por un lado, los planos de ordenación pormenorizada del PGOU vigente, califica como equipamiento público todo el conjunto edificado sin haber tenido en cuenta las prescripciones de protección contenidas en el Documento D "El Catálogo", tanto en su ficha de catálogo, como en sus Normas Urbanísticas en las que se contempla la Protección del Patrimonio Arquitectónico, eliminando los añadidos construidos no históricos existentes alrededor del primitivo molino, obligando a demoler el soportal y la tapia que unen el molino y la bodega, abriendo ambos edificios hacia la vía pública, por desvirtuar en la actualidad su imagen e impedir su visión correctamente.

- Esta calificación actual provoca que el uso de equipamiento público previsto en la Parcela n.º 4 sea colindante al de suelo edificable "*Residencial y otros usos compatibles en el Centro Histórico*" correspondiente a la nave de bodega de la Parcela n.º 2 que, como todo el conjunto, también se encuentra catalogada, dándose la circunstancia que en la fachada de ese testero noroeste de la nave existen huecos originales (puertas y ventanas) que, o bien crearían servidumbres de luces y vistas a la parcela n.º 4 de equipamiento, o bien obligaría al cierre de los huecos, alternativa ilógica y desaconsejable para la funcionalidad y la protección patrimonial del edificio.

- También la configuración de la calificación de equipamiento público previsto para el molino y su espacio circundante provoca que el acceso al jardín interior, espacio libre público previsto en la parcela n.º 6, desde la glorieta Cantaor Luis de la Pica, se reduzca a un estrecho y quebrado paso entre los restos de las edificaciones que rodean al molino y la medianera del bloque de viviendas de nueva planta con frente a la calle Armas de Santiago (Parcela n.º 1).

- En relación a la parcela n.º 3 (Casa granero y fachada de acceso), comentar que la calificación como suelo edificable "lucrativo" de la construcción histórica del antiguo granero con el frente a la calle Cristal que servía de acceso al conjunto bodeguero, de una excelente composición y factura fruto de un sobrio estilo neoclásico, dificultaría la preservación de sus valores patrimoniales además de crear servidumbres respecto al espacio libre público interior, tanto de paso como de luces y vistas.

- La delimitación que se hace en el PGOU como espacio no edificado de una franja alrededor de la nave de bodega en la parcela n.º 2 carece de lógica y funcionalidad, al no abarcar todo el frente de dicha nave hacia el jardín, dejando como espacio libre público parte de ese frente que originalmente tiene las mismas características que el resto, siendo como ya se ha mencionado, un espacio que estaba ligado a los trabajos propios de la industria (con una solera de hormigón y varias rampas que lo atestiguan) y no al jardín protegido.

- Por último, así mismo la configuración del espacio no edificado colindante con el frente sudeste de la nave bodeguera parece muy escaso en superficie, restando con ello posibilidades para albergar usos comunitarios privados ligados al uso residencial previsto desde hace tiempo en esa nave.



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1.- DESCRIPCIÓN, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El objeto principal del presente Estudio de Detalle es la **preservación, recuperación y puesta en uso de los edificios de gran valor patrimonial** del ámbito de actuación y del propio espacio urbano que conforman entre ellos, en la actualidad en estado de abandono. Para ello, se pretende **resolver la continuidad del jardín protegido**, por su singularidad de sus elementos, **con la zona de espacio libre público** que hace esquina entre las calles Nueva y Santa María de la Merced, mejorando así mismo el acceso a dicho jardín desde la calle Doctor Romero Palomo. Por otro lado, se pretende **recuperar la bodega**, posibilitando la construcción de viviendas como uso compatible admitido en la misma, **con un nuevo reajuste más coherente en sus espacios adyacentes**.

La propuesta de readaptación de la ordenación detallada del ámbito que constituye el objeto del presente estudio de detalle, plantea solucionar estas cuestiones con las siguientes decisiones:

- Mediante el criterio de protección de los elementos catalogados de alto valor patrimonial⁶, se pretende la apertura de un paso, calificándolo como espacio libre público, entre la fachada del testero noroeste de la nave bodeguera con uso "lucrativo" (residencial y compatibles) y la zona calificada como equipamiento público previsto, debiéndose demoler para ello parte de las edificaciones que rodean al molino del XVIII y cuya demolición está obligada en la ficha de catalogación de ese elemento, por considerarse zonas constructivas sin valor patrimonial que desvirtúan el carácter histórico de la edificación.

Con este paso se consigue liberar la fachada noroeste de la nave, evitando de este modo el cierre de los huecos existentes en ellas, o la aparición de una servidumbre en la parcela de equipamiento. Y por otro lado se consigue crear un paso más desde la vía pública hacia el espacio libre público previsto en el jardín interior, paso que, además, se configura como mucho más directo y claro que el que ahora se prevé, con un trazado quebrado y tortuoso, dando a la medianera del bloque colindante.

En definitiva, se pretende completar un espacio público más digno, y la apertura de un acceso hacia el jardín público interior, dejando exento los restos del antiguo Molino, siendo fiel a la ficha de catálogo.

- Consideración como equipamiento público de la construcción con frente a la calle Cristal, equilibrando así la superficie que se reajusta como espacio libre público en la zona del molino, priorizando la implantación de usos comunitarios que se consideran más compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar, ya que es la imagen tradicional de acceso al complejo sobre la que actúa.

- Ampliación del espacio no edificado de todo el frente de la nave bodeguera hacia el jardín, reduciéndose la anchura de ese espacio a unos cuatro metros y siempre ocupando una zona que nunca fue jardín originariamente, permitiendo así un espacio libre de transición entre los usos a implantar en dicha nave y el espacio libre público.

- Aumento de la superficie de espacio libre no edificado prevista en el frente sudeste de la nave de bodega en una zona antes ocupada por naves no catalogadas ya demolidas, haciendo posible aumentar las posibilidades de albergar usos comunitarios privados ligados al uso lucrativo a implantar en dicha nave y con ello su atractivo para su reutilización.

6 El Molino está catalogado con el Nivel 2 "Interés Genérico".

3.2.- 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:

Ayuntamiento de Jerez
 AT2ZI3R04560K39
 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 8 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023

Parcelas	Datos previos al ED		Reajuste de la ordenación propuesta en el ED	
	SUP (M ²)	USO	SUP (M ²)	USO
Parcela 2 La bodega	1.801	(G3 / otros usos adm. - residencial)	1.801	(G3 / otros usos adm. - residencial)
	376	Espacio no edificado Interior Manzana	741	Espacio no edificado Interior Manzana
Parcela 3 fachada- Casa/granero	365	Residencial	365	Equipamiento Público
Parcela 4 Antiguo Molino	2.326	Equipamiento Público	1.961	Equipamiento Público
Parcela 6 Jardín Protegido	6.807	Espacio Libre Público	6.807	Espacio Libre Público

USOS	SUP (M ²) previas al ED	SUP (M ²) Reordenación propuesta ED
Residencial	2.166	1.801
Espacio No edificado Interior Manzana	376	741
Equipamiento Público	2.326	2.326
Espacio Libre Público	6.807	6.807
	2.542	2.542

USOS	SUP (M ²) previas al ED	SUP (M ²) Reordenación propuesta ED
Residencial	2.542	2.542
Equipamiento Público	2.326	2.326
Espacio Libre Público	6.807	6.807

Comparativa: Estado previo al ED (Actual PGOU) - Reordenación propuesta en el Estudio de Detalle



4.- ANÁLISIS DE AFECCIONES SECTORIALES

4.1.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano N°8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, se representan 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, 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.**

4.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De conformidad con el 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y modificada por el Decreto 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, **los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica**, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

4.3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En relación sobre la necesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud (EIS, en adelante) del Estudio de detalle, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS: Los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones, así como aquellos otros instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

El presente Documento se trata de un instrumento de planeamiento complementario de la ordenación urbanística y no de un instrumento de ordenación urbanística general ni detallada, ya que complementa adaptándose algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de la actuación urbanística con las prescripciones de protección establecida en el Catálogo perteneciente al Planeamiento Urbanístico General aprobado. Se establece, por tanto, que **el presente Estudio de Detalle no se encuentra sometido al procedimiento de la EIS.**

4.4.- AFECCIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO

Analizado el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su punto 4, se expone que aprobado inicialmente el plan o programa que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zona de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio para su informe, que tendrá el carácter vinculante cuando se trate de instrumento de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses, y en caso de no ser emitido se entenderá favorable. Lo previsto en el citado artículo será igualmente de aplicación para la revisión o modificación de planes o programas.



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Dicho lo anterior, el presente documento se trata de un instrumento complementario de la ordenación urbanística y no de un instrumento de ordenación urbanística general ni detallada, sino que complementa, adaptándose algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de la actuación urbanística con las prescripciones de protección establecida en el Catálogo perteneciente al Planeamiento Urbanístico General aprobado. Se establece, por tanto, un reajuste de la ordenación siendo fiel a la protección de los valores de los inmuebles que forman parte de los elementos ya con asignación del nivel de protección y prescripciones particulares contenidas en la ficha de Catálogo del PGOU de Jerez. Se deja constancia de que los elementos establecidos de protección concuerdan con la ordenación y no modifica el nivel de protección asignados a cada uno de los elementos y no produce modificaciones del documento D (Catálogo del PGOU).

En cuanto al reajuste del parcelario, de acuerdo al 9.6.5. del PGOU, no se permitirán agregaciones ni segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección del PGOU, sin embargo se exceptúa este requisito para edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, cuando suponga una puesta en valor del edificio catalogado. En cualquier caso, la actuación que se propone es una excepción contemplada en el artículo 31.2. a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ya que supone una mejora urbana, una mejor relación con el entorno territorial y urbano, cuyo objeto principal es evitar los usos degradantes de los bienes protegidos como se justifica en el presente documento, tras el estudio y análisis de la problemática de este ámbito de desarrollo.

Pues bien, para la formalización del reajuste del parcelario, el planeamiento vigente, en el citado artículo 9.6.5., requiere la tramitación de un expediente administrativo que aprobado inicialmente, deberá exponerse durante 15 días a información pública, justificándose el motivo de la nueva alineación. *Este ajuste deberá contar el informe favorable de la administración responsable en materia de patrimonio histórico.*

En este sentido, analizada la afección sectorial, **en relación a la formalización del reajuste del parcelario será necesario el informe preceptivo de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte sobre el pronunciamiento de la adecuación del documento con respecto a su normativa vigente.**

5.- MEMORIA ECONÓMICA

El artículo 62 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance y determinaciones, y sobre la memoria económica expone que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal: un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Analizada la legislación estatal, el 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 concretamente el artículo 22 *evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*", en el que se señala:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas)."

Se concluye lo siguiente:

El presente documento, de acuerdo a su contenido y alcance, no necesita una evaluación económica por no modificar el contenido económico-financiero de la ordenación contenida en nuestro PGOU.

El reajuste de la ordenación propuesta no implica ningún impacto sobre la Hacienda Local, ni se alteran las bases y resultados del Estudio Económico-Financiero contenido en el PGOU, por lo que queda justificado conforme a la legislación estatal que el documento no debe contar con estudio económico financiero, ni con informe de sostenibilidad económica, ni con memoria de viabilidad económica.

Jerez de la Frontera, noviembre de 2022.



AT2ZI3R04560K39
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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



6.- PLANOS:



AT2ZI3R04560K39

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 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. SITUACIÓN EN EL PGOU
3. ESTADO ACTUAL
4. ORDENACIÓN SEGÚN PGOU
5. CATALOGACIÓN SEGÚN PGOU
6. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D
7. ALINEACIONES
8. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS


Ayuntamiento de Jerez
 AT2213R04560K39
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Consejo de
 Ayuntamiento de Jerez en sesión
 Ordinaria el 04/11/2022, al
 particular en el Orden del Día.

Juan Carlos Herrera Comargo,
 Secretario de Urbanismo en funciones
 Organismo de Gestión del Gobierno

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ		1:30.000	1
Expte.:	Fecha:	Escala:	Nº Plano:
	NOVIEMBRE 2022		
Archivo:	SITUACIÓN EN LA CIUDAD		 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES	DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO		
Delineación:	SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO		
J.C.M.			



AT2213R04560K39
Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, a partir del 8 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General en funciones
Órgano: Apoyo Junta de Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante: 09/05/2023



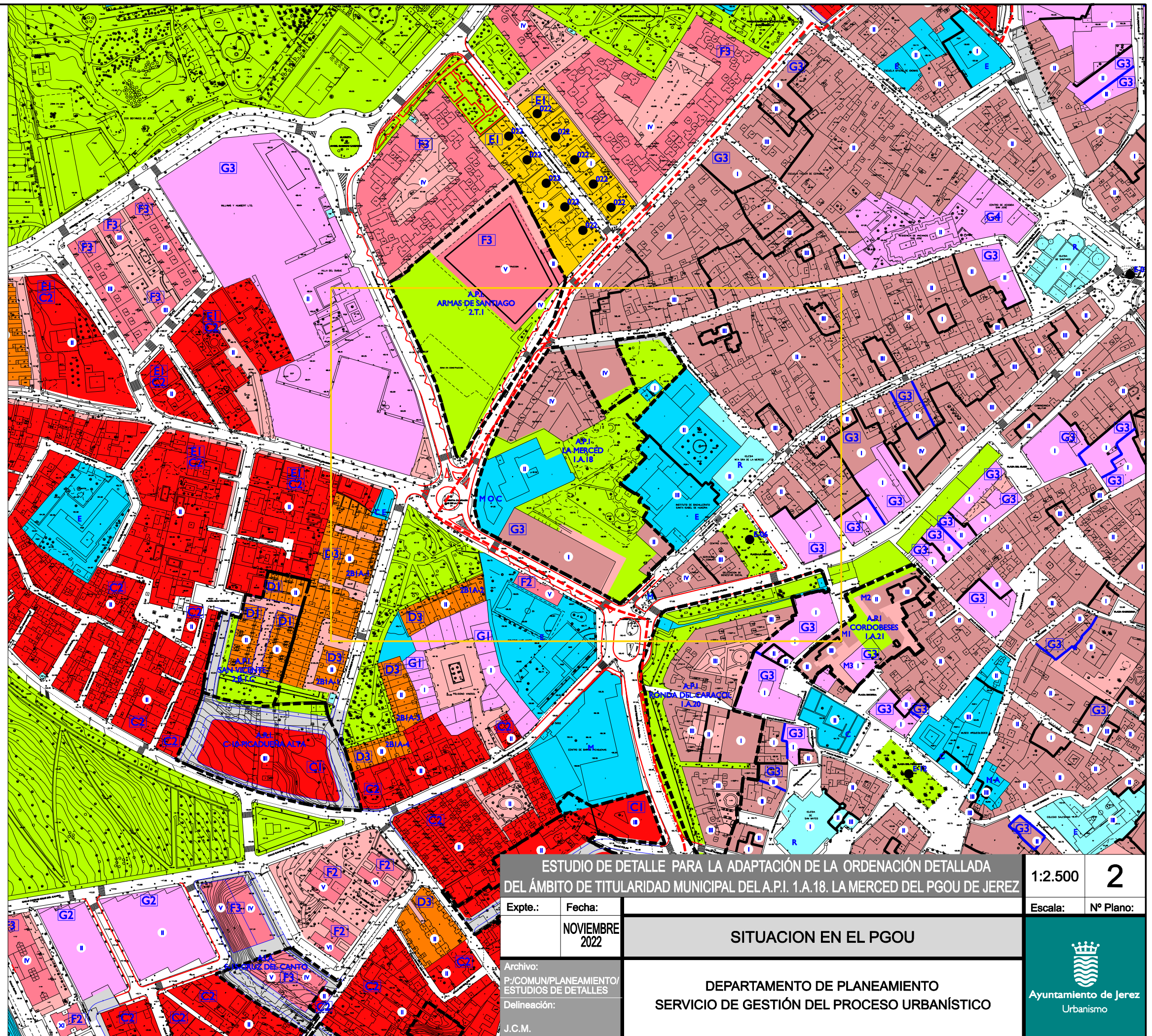
- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
 - RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
 - C1 ALINEADA A FACHADA
 - C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
 - C3 OTROS
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
 - D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
 - D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS
 - D3 OTROS
 - 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 AFECION 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

- III 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 | |
| O OCIO | R RELIGIOSO | M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ

Expte.:
Fecha:
NOVIEMBRE 2022

SITUACION EN EL PGOU

1:2.500
Escala:
2
Nº Plano:

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

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



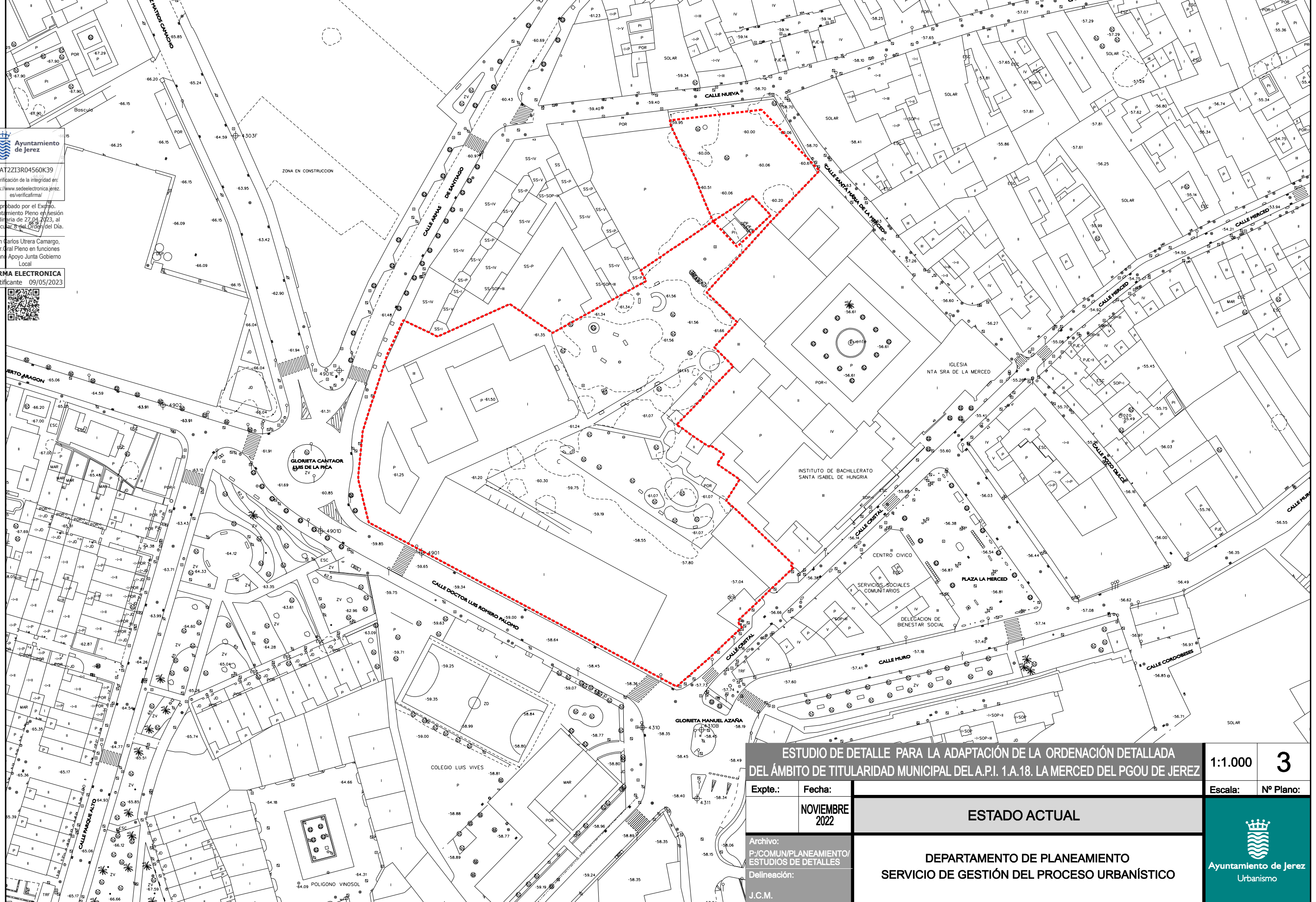


AT213R04560K39
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
 Ayuntamiento Pleno en Sesión
 Ordinaria de 27.04.2023, al
 particular 8 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 PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
 DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ**

Expte.: Fecha:

NOVIEMBRE
2022

Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/
ESTUDIOS DE DETALLES

Delineación:
J.C.M.

ESTADO ACTUAL

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

1:1.000 **3**

Escala: Nº Plano:

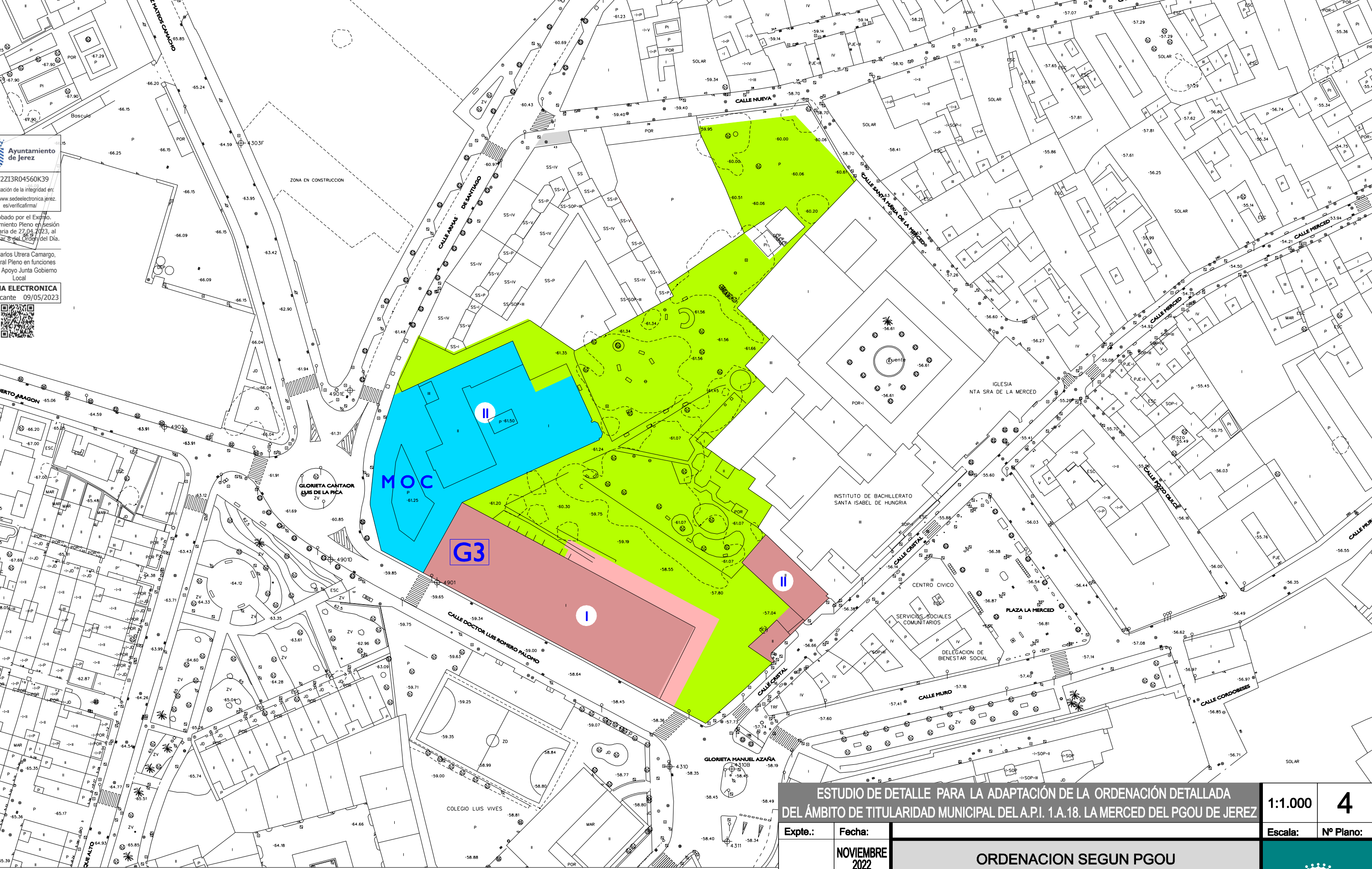


Ayuntamiento de Jerez
AT2Z13R04560K39
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27 de 04 2023, al particular 3 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ

1:1.000
4

Expte.:
Fecha:
NOVIEMBRE 2022
Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ESTUDIOS DE DETALLES
Delineación:
J.C.M.

ORDENACION SEGUN PGOU
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO



- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- ESPACIO LIBRE PUBLICO



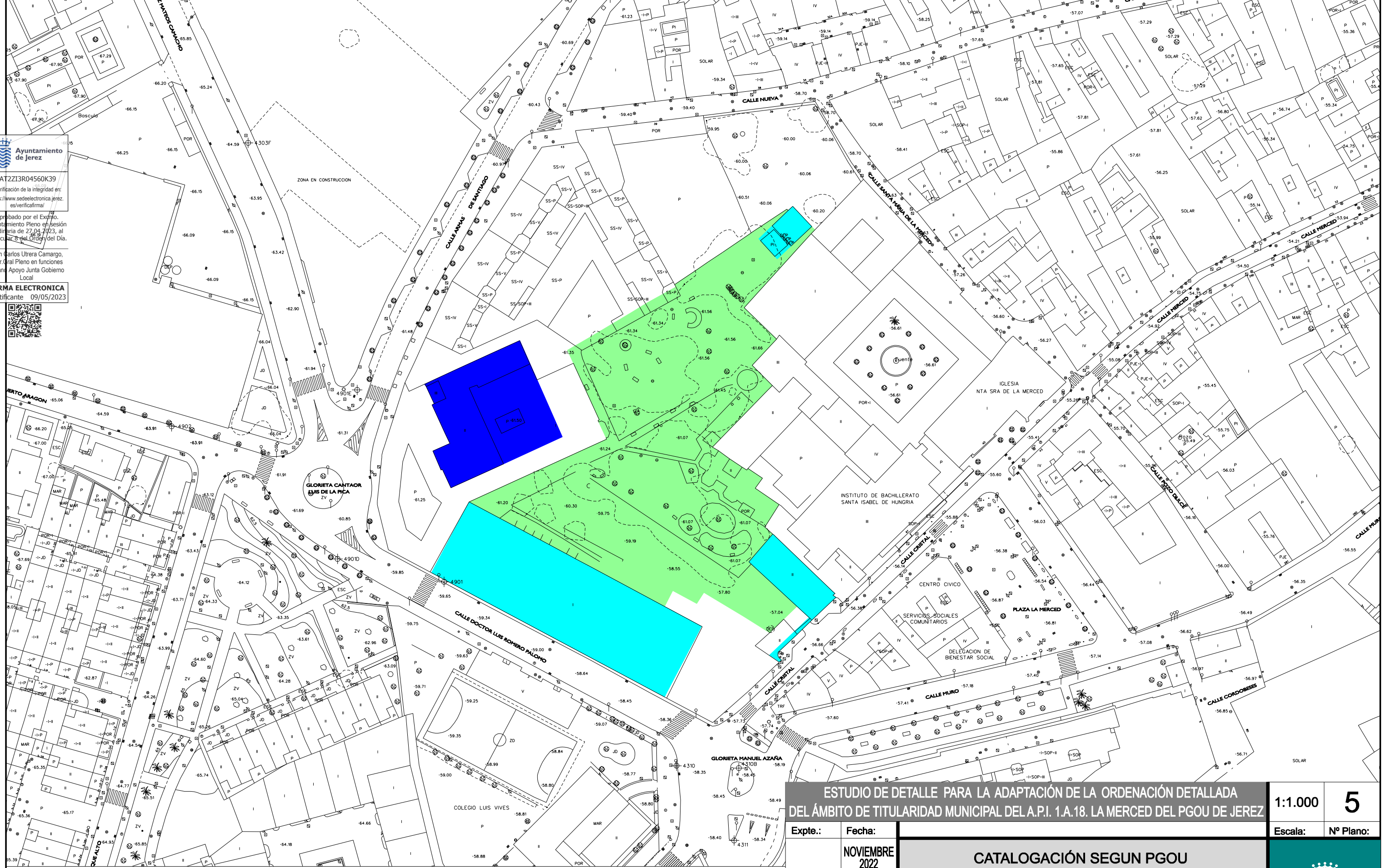
AT2Z13R04560K39

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 8 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 PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ

Expte.:
Fecha:
NOVIEMBRE 2022

CATALOGACIÓN SEGUN PGOU

1:1.000
Escala:
5
Nº Plano:

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

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO

- INTERES GENERICO
- CONSERVACION ARQUITECTONICA
- JARDIN PROTEGIDO
- DELIMITACION DE SECTORES



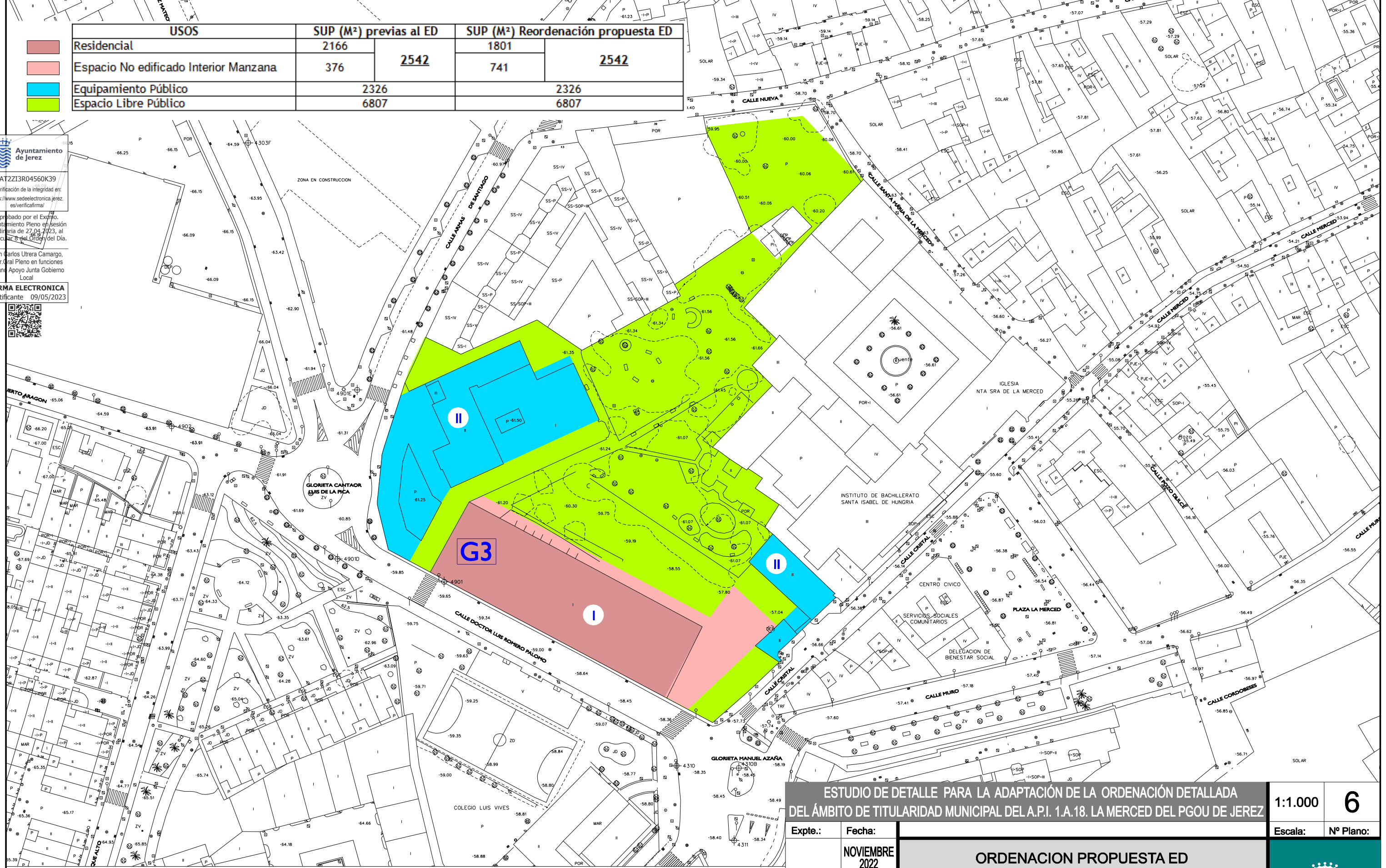
USOS	SUP (M²) previas al ED	SUP (M²) Reordenación propuesta ED	
Residencial	2166	1801	2542
Espacio No edificado Interior Manzana	376	741	
Equipamiento Público	2326	2326	
Espacio Libre Público	6807	6807	

Ayuntamiento de Jerez
AT2Z13R04560K39
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 27 de 04 2023, al
participar 8 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ

1:1.000 **6**
Escala: Nº Plano:

Expte.:
NOVIEMBRE 2022

ORDENACION PROPUESTA ED

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

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO



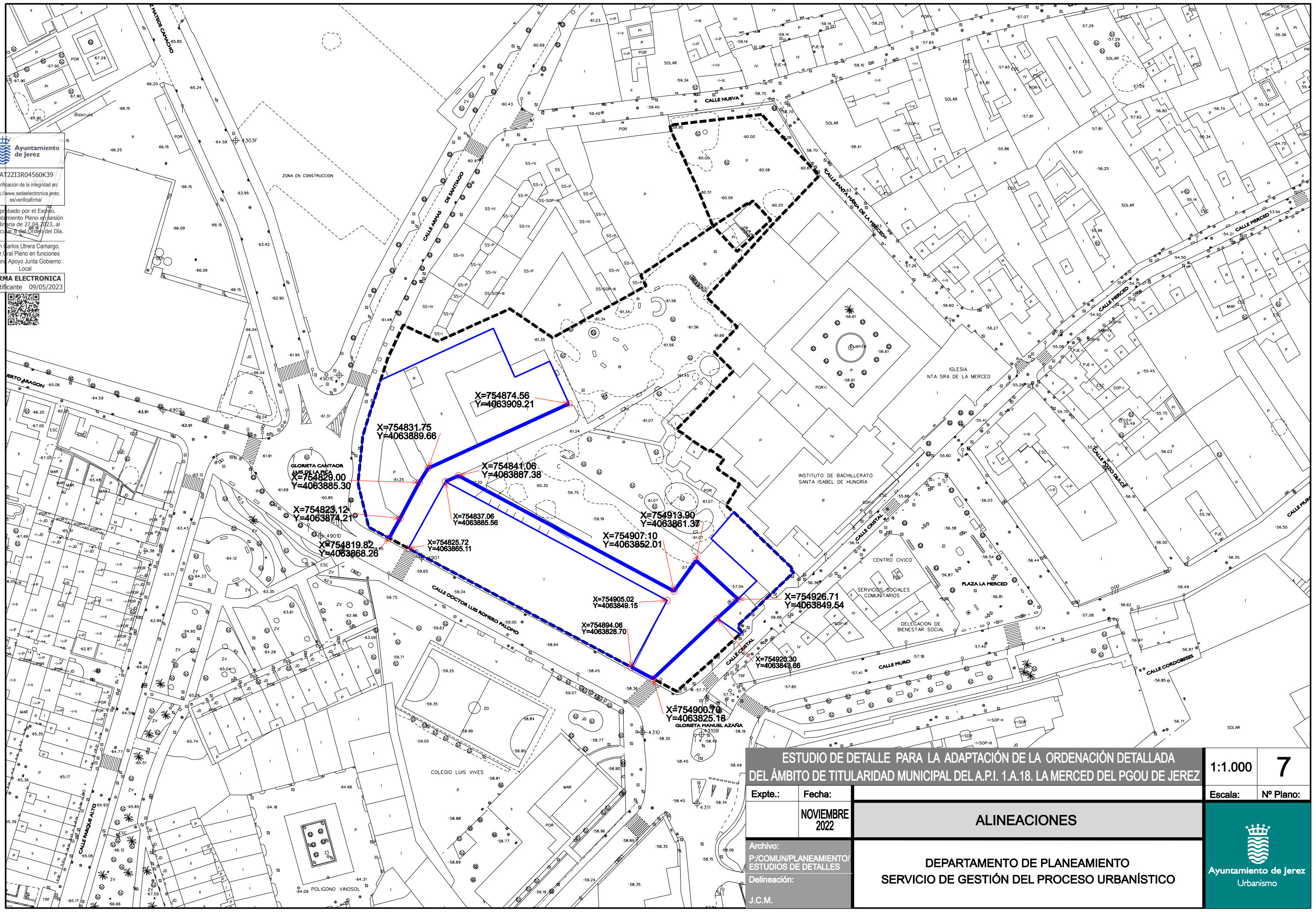
RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
EQUIPAMIENTO PUBLICO
ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
ESPACIO LIBRE PUBLICO

Ayuntamiento de Jerez
 AT2Z13R04560K39
 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 de del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023



- X=754874.56
Y=4063909.21
- X=754831.75
Y=4063889.66
- X=754823.00
Y=4063885.30
- X=754823.12
Y=4063874.21
- X=754819.82
Y=4063868.26
- X=754825.72
Y=4063865.11
- X=754837.06
Y=4063865.56
- X=754841.06
Y=4063887.38
- X=754913.90
Y=4063861.37
- X=754907.10
Y=4063852.01
- X=754905.02
Y=4063849.15
- X=754894.06
Y=4063828.70
- X=754900.70
Y=4063825.18
- X=754920.30
Y=4063843.66
- X=754926.71
Y=4063849.54

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL A.P.I. 1.A.18. LA MERCED DEL PGOU DE JEREZ

Expte.:
 Fecha:
NOVIEMBRE 2022

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

ALINEACIONES

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE GESTIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO

1:1.000	7
Escala:	Nº Plano:
 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo	

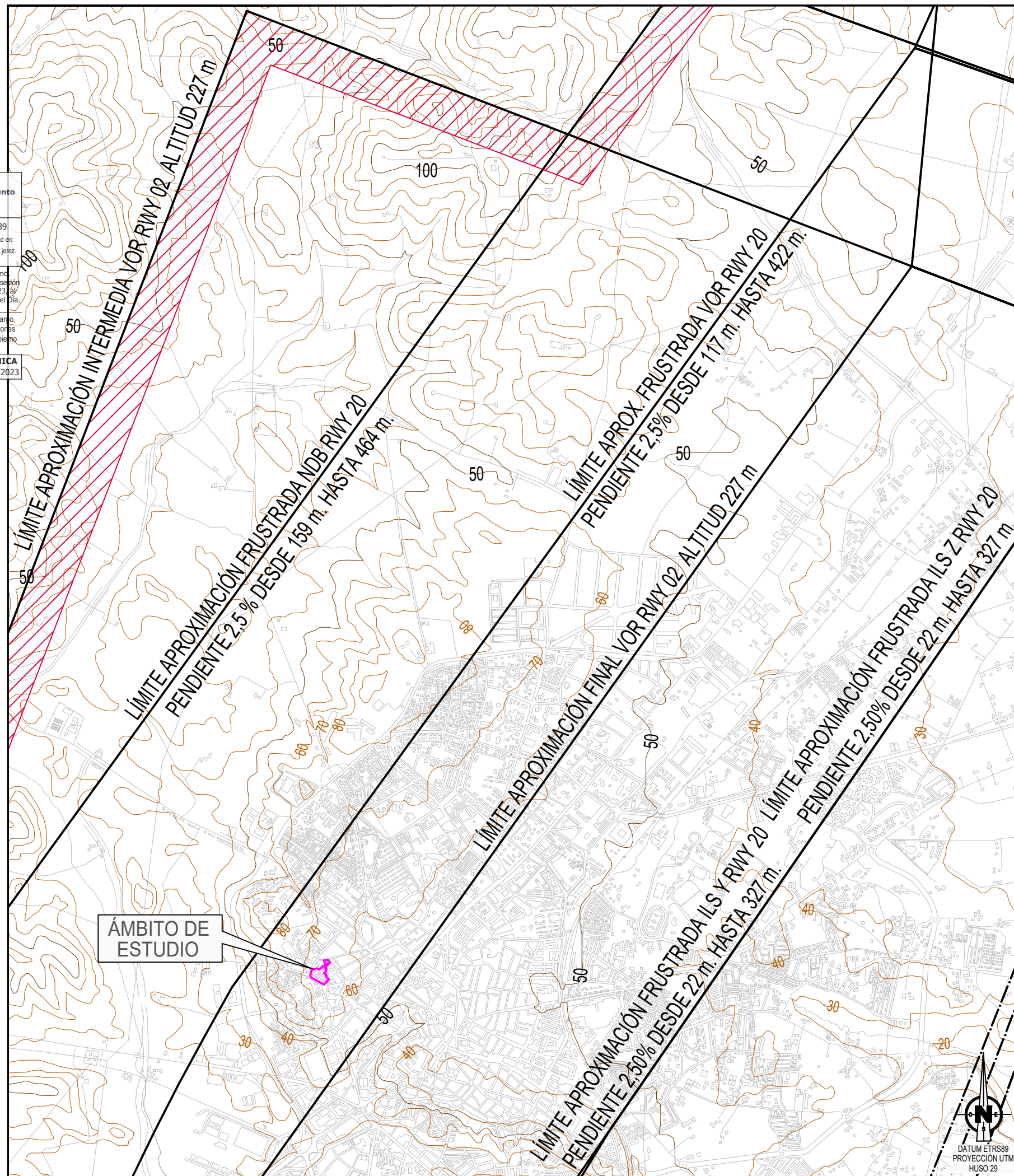
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACION AEREA. A fecha: 21/03/2023 03:00 PM
 FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 21/03/2023 03:00 PM
 Número de registro: REGAGEZ3500019514868. - A fecha: 24/03/2023 02:49 PM
 Total folios: 7 (7 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFO028D25D09C4D51
 Verificable en https://sede.mtma.gob.es



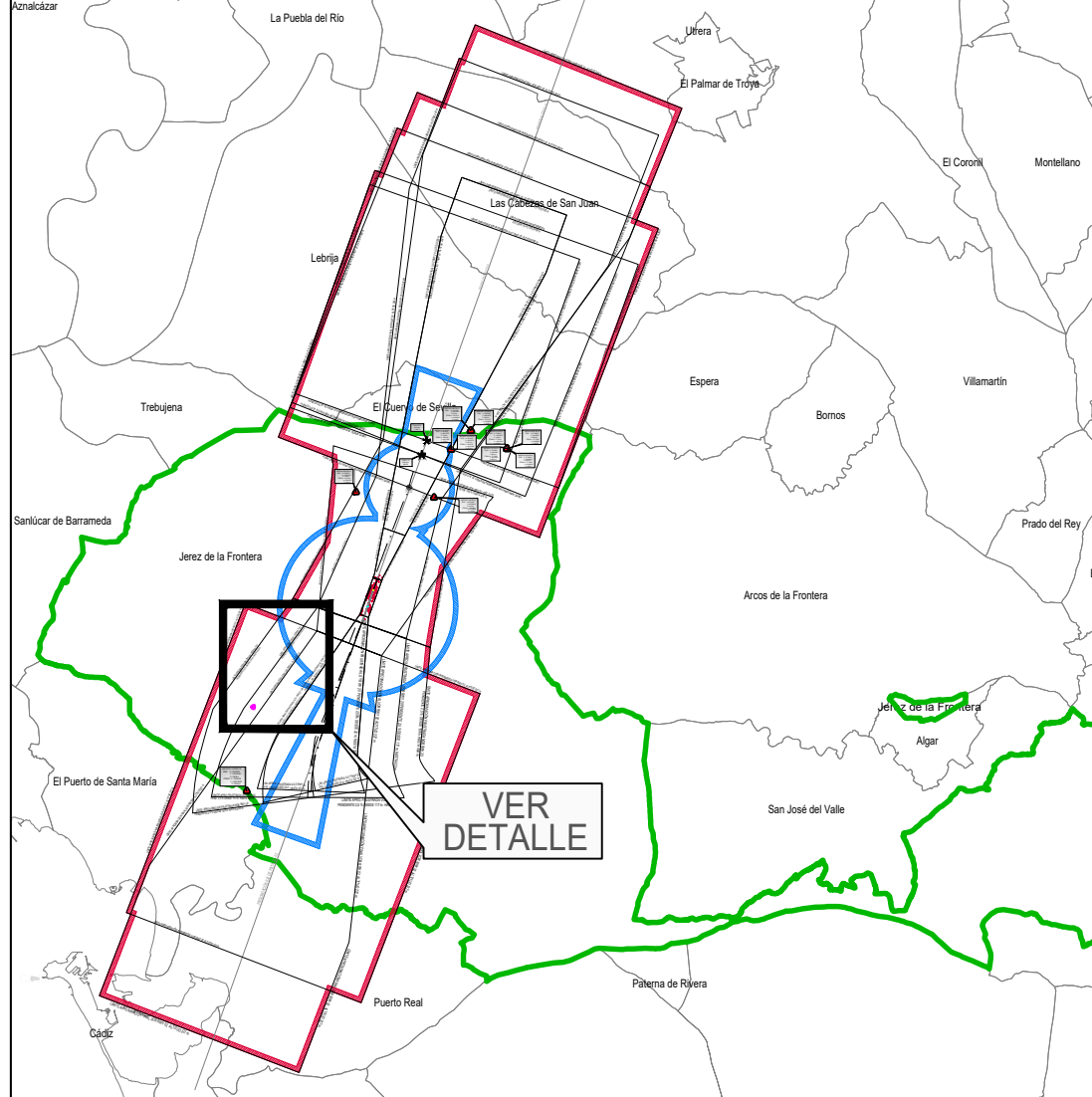
AT2213R04560K39
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023 (al particular 8 del Orden del Día).
 Juan Carlos Ultrera Camarero,
 Alcalde. Preside el Pleno en funciones
 Gogano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 09/05/2023



VISTA GENERAL E 1:500.000



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

AEROPUERTO DE JEREZ			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES			
REAL DECRETO 762/2017			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	MARZO 2023	220746	1

