

# DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA



QB2K74Q0R1C1IM1

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día  
Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 11/01/2024



## RESUMEN EJECUTIVO. ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 1, 2, 3 DEL ARI-F-16-PIZARRO C/ PIZARRO Nº 10

JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

EXPTE: 23005

FECHA: diciembre 2023

PROMOTOR: ALTA MAREA 22, S.L.



RDS\_AYT-22/2024  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
11/01/2024



0.	RESUMEN EJECUTIVO	3
0.1.	Contenido y alcance	3
0.2.	Ámbito del Estudio de Detalle	3
0.3.	Objeto del Estudio de Detalle	3
0.4.	Parámetros urbanísticos iniciales	4
0.5.	Parámetros urbanísticos nueva ordenación	4



QB2K74Q0R1C1IM1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de fecha 21 de  
diciembre de 2023, al  
particular 5º del Orden del Día  
Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



RDS\_AYT-22/2024  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
11/01/2024



## 0. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar las Parcelas 1, 2 y 3 del Área de Reforma Interior ARI-F-16-Pizarro, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.



QB2K74Q0R1C1IM1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día  
Juan Carlos Ultrera Camargo  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



### 0.1. CONTENIDO Y ALCANCE

El artículo 71 de la sección 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), indica que:

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 de transformación urbanística.

El presente Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, incrementa el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, altera parámetros de la tipología edificatoria asignada, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos. Su contenido se limita a la ordenación de volúmenes.

En cumplimiento del citado artículo, se incluye este Anexo al Estudio de Detalle, que constituye su **RESUMEN EJECUTIVO**.

### 0.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle alcanzan tan solo a las parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 "Pizarro".

### 0.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es la redistribución de volúmenes en las parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 "Pizarro"

RDS\_AYT-22/2024  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
11/01/2024



#### 0.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS INICIALES

De acuerdo con el Estudio de Detalle. ARI-F-16 "Pizarro" las parcelas tenían la siguiente caracterización urbanística:

AYUNTAMIENTO DE JEREZ	PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Nº máx. viviendas	Sup. edificable Residencial (m <sup>2</sup> t)	Sup. edificable Compatible máxima (m <sup>2</sup> t)	Uso/ Ordenanza	
QB2K74Q0R1C1IM1 Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a> Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno	RES. LIBRE	1	1.600,02	35	3.900,00	600,00	F1
	RES. VPO	2	1.661,88	53	4.858,00	1.103,67	F1
	RES. LIBRE	3	2.798,28	67	7.434,00	1.543,59	F1
	TOTAL		6.060,18	155	16.192,00	3.247,26	

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 11/01/2024



#### 0.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS NUEVA ORDENACIÓN

Como resultado del Estudio de Detalle Modificado, las parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 "Pizarro" adquieren la siguiente caracterización urbanística:

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Nº máx. viviendas	Sup. edificable Residencial (m <sup>2</sup> t)	Sup. edificable Compatible máxima (m <sup>2</sup> t)	Uso/ Ordenanza	
RES. LIBRE	1	1.600,02	44	4.500,00	-	F1
RES. VPO	2	1.661,88	53	4.858,00	1.103,67	F1
RES. LIBRE	3	2.798,28	58	6.834,00	2.143,59	F1
TOTAL		6.060,18	155	16.192,00	3.247,26	

#### SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En cumplimiento del artículo 78.2 de la 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 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.

Así, sólo se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos sometidos a la misma cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el planeamiento vigente y en el documento en trámite.

Sevilla, diciembre de 2023

Los Arquitectos

Luis Chabrera Adiego

José J. Martín Crespo

Raquel Chabrera Rubio

# DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA



QB2K74Q0R1C1IM1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de fecha 21 de  
diciembre de 2023, al  
particular 5º del Orden del Día  
Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



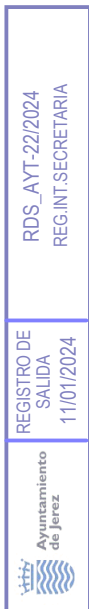
## ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 1, 2, 3 DEL ARI-F-16-PIZARRO C/ PIZARRO Nº 10

JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

EXPTE: 23005

FECHA: diciembre 2023

PROMOTOR: ALTA MAREA 22, S.L.



ESTUDIO DE DETALLE

1.1.OBJETO DEL DOCUMENTO	3
1.2.PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN	3
1.3.ANTECEDENTES	3
1.4.INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
1.4.1. Situación y delimitación	3
1.4.2. Características y estado actual de los terrenos	4
1.4.3. Estructura de la propiedad	4
1.5.JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.6.JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	4
1.6.1. Objetivos y criterios de la Ordenación	4
1.6.2. Descripción de la ordenación	5
1.6.3. Cuadros de características de la ordenación	5
1.6.4. Cuadro Comparativo Estudio de Detalle Parcelas 1, 2 y 3	7
1.6.5. Servidumbre Aeronáuticas	7



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



RDS\_AYT-22/2024  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
11/01/2024



## 1. ESTUDIO DE DETALLE

### 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar las Parcelas 1, 2 y 3 del Área de Reforma Interior ARI-F-16-Pizarro, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

### 1.2. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa privada, por encargo de ALTA MAREA 22, S.L., con CIF B-41.944.513, en virtud de lo establecido en el Capítulo II de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en cuanto a iniciativa de planeamiento.

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



### 1.3. ANTECEDENTES

El antecedente del presente documento es el Estudio de Detalle ARI-F-16 "Pizarro", aprobado definitivamente el 27 de abril de 2.012 por Pleno del Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera, y publicado en el BOP de Cádiz núm. 126 con fecha 4 de julio de 2012.

### 1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 1.4.1. Situación y delimitación

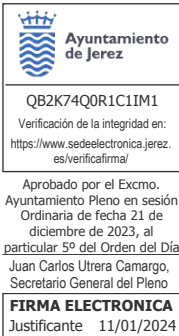
Los terrenos sobre los que se desarrolla el Estudio de Detalle son las parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16-Pizarro. Se sitúan al norte del centro histórico del municipio. Estas parcelas (manzanas) fueron definidas en el Estudio de Detalle del ARI-F-16 "Pizarro", aprobado definitivamente el 27 de abril de 2.012. Y posteriormente en el proyecto de reparcelación del ARI-F-16 "Pizarro", ratificado en Junta de Gobierno Local de 3 de agosto de 2012, se definieron las parcelas 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B y 3C. Estas parcelas dan frente a las calles Pizarro y Chano Lobato.



#### 1.4.2. Características y estado actual de los terrenos

La superficie bruta total del área estudiada según la medición efectuada es de 6.060,18 m<sup>2</sup>. La topografía de toda el área es sensiblemente plana, con pendientes máximas que oscilan en torno al 1%.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se incluyen dentro del ARI-F-16 "Pizarro", que como se ha comentado, cuenta con instrumento de desarrollo aprobado, proyecto de reparcelación ratificado y cuya urbanización está pendiente de ejecución. Cuando se culmine el desarrollo de dicho ámbito, las parcelas contarán con la condición de solar.



#### 1.4.3. Estructura de la propiedad

La totalidad de los terrenos integrantes de las Parcelas 1 (parcelas 1A y 1B) y 3 (parcelas 3A, 3B y 3C) del ARI-F-16-Pizarro, actualmente pertenecen a un único propietario, Alta Marea 22, S.L. y la Parcela 2 (parcelas 2A y 2B) al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

### 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

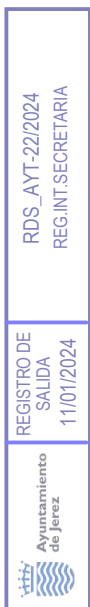
Según el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el objeto de los Estudios de Detalle es *"completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones."*

En el caso actual la reordenación de volúmenes dentro de un edificio es objeto de esta figura de planeamiento.

### 1.6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

#### 1.6.1. Objetivos y criterios de la Ordenación

La ordenación que se fija en el presente Estudio de Detalle para los suelos constituyentes de las Parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16-Pizarro se ajusta a la establecida, tanto gráficamente como por la aplicación de los parámetros urbanísticos fijados, en la correspondiente "Ficha de Ámbitos de Planeamiento de desarrollo y gestión".





En concreto, se han considerado los principales objetivos y criterios para la ordenación marcados desde el Plan General:

- Reordenación volumétrica de las parcelas 1, 2 y 3.
- Definir nueva línea máxima de edificabilidad trasera para evitar la formación de medianeras vistas.
- Permitir la ubicación de Centros de Transformación fuera de la línea de máxima edificabilidad ofreciendo fachada a los espacios verdes de nueva formación.
- Introducción de nuevos usos urbanos: residencial y usos terciarios compatibles que podrán desarrollarse en altura y equipamiento.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



### 1.6.2. Descripción de la ordenación

La ordenación que se propone para el área estudiada se ajusta prácticamente con exactitud a la determinada en el Estudio de Detalle vigente.

La tipología que se empleará en las edificaciones es la de edificio residencial entre medianeras, al que será de aplicación la zona de ordenanzas F1. Los parámetros de edificabilidad, número de viviendas, etc. también se ajustan a las determinaciones de la Ficha.

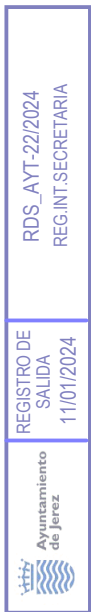
La ordenación propone la flexibilización de la ubicación de los usos terciarios compatibles y se ajustan el número de viviendas en las Parcelas 1 y 3.

Los parámetros urbanísticos de aplicación y las características de la ordenación propuesta se recogen en los cuadros del siguiente apartado.

### 1.6.3. Cuadros de características de la ordenación

En primer lugar, comprobamos que la nueva ordenación fijada por el Estudio de detalle cumple con las determinaciones contenidas en la Ficha de Planeamiento, tanto en lo relativo a los parámetros urbanísticos globales de aplicación, como a las cesiones mínimas obligatorias.

A continuación, se adjuntan el cuadro con el resultado total de la ordenación:



CUADRO 3. TOTAL ORDENACIÓN						
PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Nº máx. viviendas	Sup. edificable Residencial (m <sup>2</sup> t)	Sup. edificable Compatible máxima (m <sup>2</sup> t)	Uso/ Ordenanza	
RES. LIBRE	1	1.600,02	44	4.500,00	-	F1
RES. VPO	2	1.661,88	53	4.858,00	1.103,67	F1
RES. LIBRE	3	2.798,28	58	6.834,00	2.143,59	F1
	<b>TOTAL</b>	<b>6.060,18</b>	<b>155</b>	<b>16.192,00</b>	<b>3.247,26</b>	



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/01/2024



Se adjuntan cuadros con el reparto del Aprovechamiento del planeamiento vigente y el modificado.

**Vigente.**

PARCELA	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	USO	COEFICIENTE TIPOLOG. PORMEN.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua, s)
1	3.900,00	MÁX. RESIDENCIAL LIBRE (F1)	1,00	3.900
	600,00	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1,63	978
2	4.858,00	MIN. RESIDENCIAL VPO (F1)	0,47	2.283
	1.103,67	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1,63	1.799
3	7.434,00	MÁX. RESIDENCIAL LIBRE (F1)	1,00	7.434
	1.543,59	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1,63	2.516
<b>TOTAL</b>				<b>18.910</b>

**Modificado.**

PARCELA	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	USO	COEFICIENTE TIPOLOG. PORMEN.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua, s)
1	4.500,00	MÁX. RESIDENCIAL LIBRE (F1)	1,00	4.500
2	4.858,00	MIN. RESIDENCIAL VPO (F1)	0,47	2.283
	1.103,67	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1,63	1.799
3	6.834,00	MÁX. RESIDENCIAL LIBRE (F1)	1,00	6.834
	2.143,59	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1,63	3.494
<b>TOTAL</b>				<b>18.910</b>

Quedando el siguiente resumen de aprovechamientos por parcelas:

PARCELA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO VIGENTE (Ua, s)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO MODIFICADO (Ua, s)
1	4.878	4.500
2	4.082	4.082
3	9.950	10.328
<b>TOTAL</b>	<b>18.910</b>	<b>18.910</b>



1.6.4. Cuadro Comparativo Estudio de Detalle Parcelas 1, 2 y 3

Estudio de Detalle Vigente Modificado

PARCELA	USO	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)
1	MÁX. RESIDENCIAL LIBRE (F1)	3.900,00	4.500,00
	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	600,00	-
2	MÍN. RESIDENCIAL VPO (F1)	4.858,00	4.858,00
	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1.103,67	1.103,67
3	MÁX. RESIDENCIAL LIBRE (F1)	7.434,00	6.834,00
	TERCIARIO COMPATIBLE (F1)	1.543,59	2.143,59



**Ayuntamiento de Jerez**  
 QB2K74Q0R1C1IM1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día  
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/01/2024



1.6.5. 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 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 57 metros, que las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 227 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que las alturas máximas de las mayores construcciones propuestas son de 5 plantas (no superarán los 20 m de altura), 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.

Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 762/2017, de 17 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre de 2017).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez revisado por Orden TMA/976/2022 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 22 de septiembre de 2022 (B.O.E. nº 249, de 17 de octubre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

RDS\_AYT-22/2024  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 11/01/2024

Ayuntamiento de Jerez



## Afecciones sobre el territorio

### Consideraciones generales

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 02, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 150 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle parcelas 1, 2, 3 del ARI-F-16-Pizarro c/ Pizarra nº 10", 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.

### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle parcelas 1, 2, 3 del ARI-F-16-Pizarro c/ Pizarra nº 10", en el término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aeronaval de Rota (Cádiz).

Sevilla, diciembre de 2023

Los Arquitectos



Luis Chabrera Adiego



José J. Martín Crespo



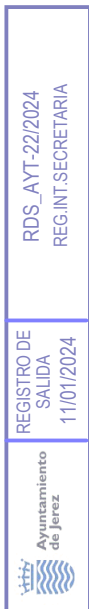
Raquel Chabrera Rubio



QB2K74Q0R1C1IM1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día.  
Juan Carlos Ultrera Camargo  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 11/01/2024








**Ayuntamiento de Jerez**  
 QB2K740R1C1I1M1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ulloa Cárdenas,  
 Secretario General del Pleno.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/01/2024

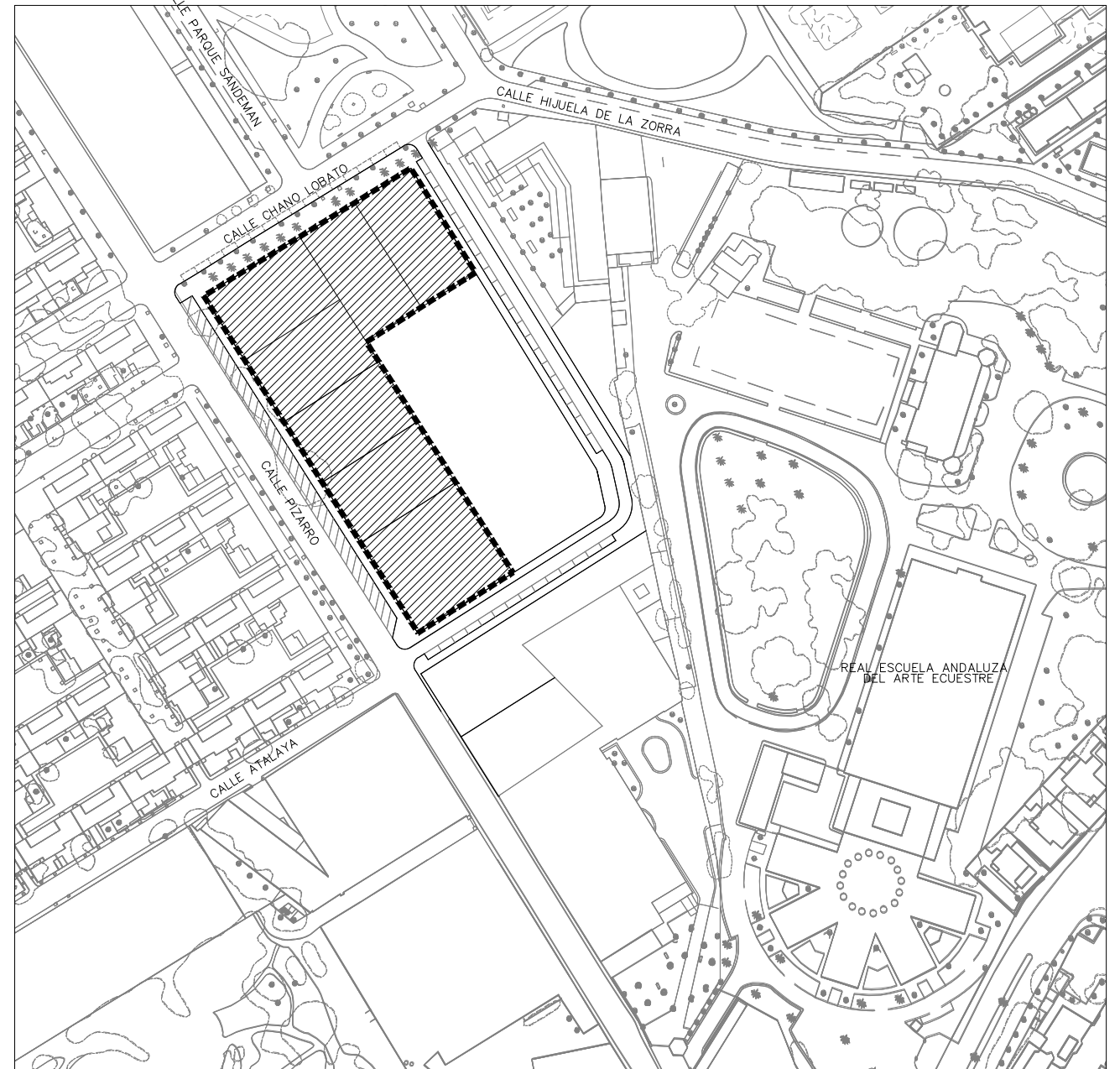
RDS\_AYT-22/2024  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 11/01/2024



SITUACIÓN. e: 1/5000

SITUACIÓN  
ARI-F-16 PIZARRO



EMPLAZAMIENTO. PARCELAS 1-2-3

E: 1/2000

Estudio de Detalle Parcelas 1-2-3 del ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10, Jerez de la Frontera (Cádiz).

## SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

01

Expediente: 23005 Cod.: Fecha: Octubre 2023 Escala: varias Dibujado: Fichero:

PROMOTOR:

PROYECTISTAS:



*[Signature]*

Luis Chabrera Adiego  
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

*[Signature]*

José J. Martín Crespo  
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

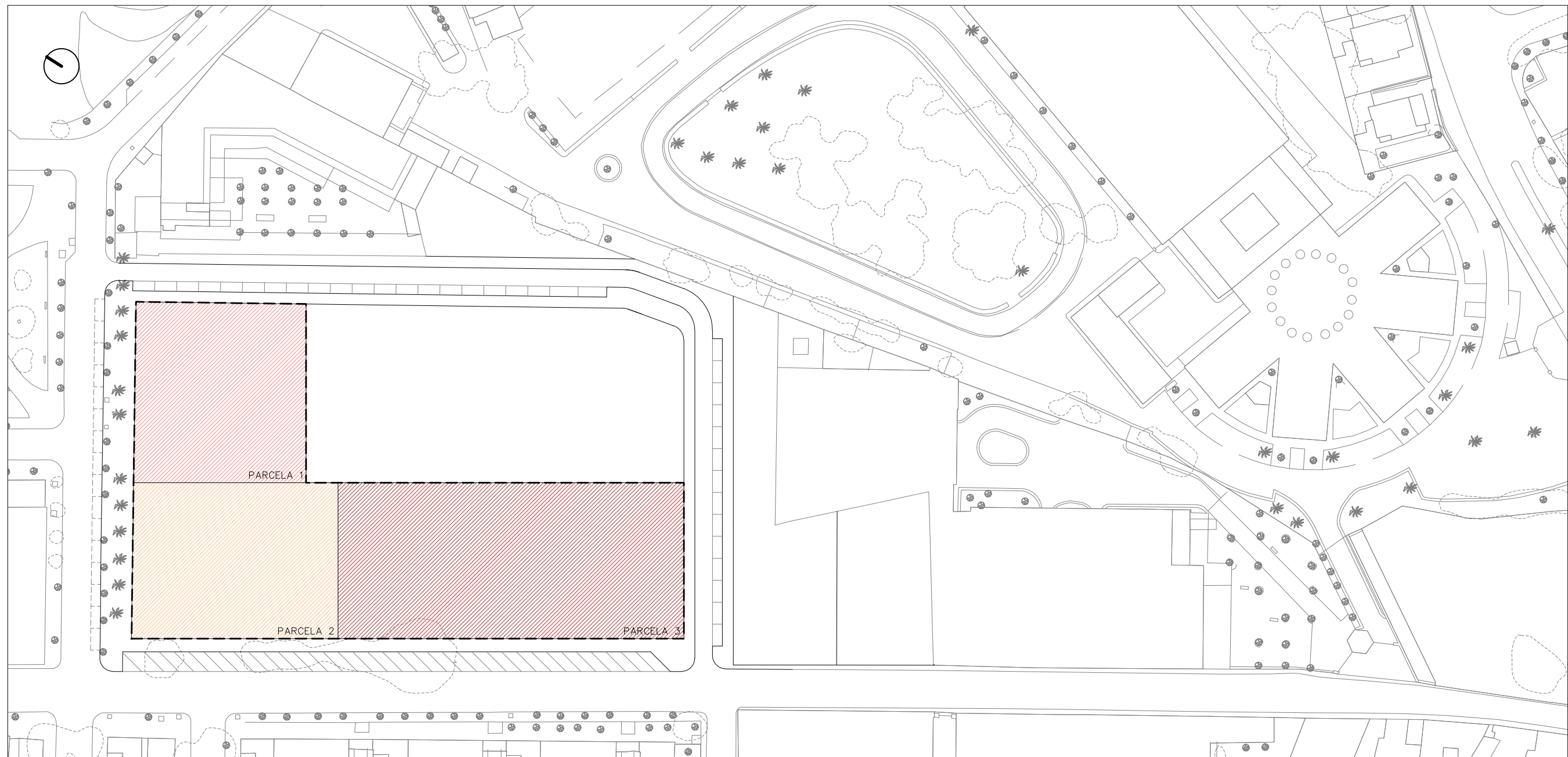
*[Signature]*

Raquel Chabrera Rubio  
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

C.I.F.: B-41944513



**Ayuntamiento de Jerez**  
 QB2K74Q0R1C1M1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día  
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/01/2024

RDS\_AYT-22/2024  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
11/01/2024

Ayuntamiento de Jerez

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE (m²s)	USO PORMENORIZADO	SUP. EDIF. TOTAL (m²t)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	APROV. OBJETIVO (m²t utc)	ZONA DE ORDENANZAS
1	1.600,02	RESIDENCIAL LIBRE	3.900,00	35	5	4.878	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		COMERCIAL (PB)	600,00				
2	1.661,88	RESIDENCIAL VPO	4.858,00	53	5	4.082	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		COMERCIAL (PB)	1.103,67				
3	2.798,28	RESIDENCIAL LIBRE	7.434,00	67	5	9.950	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		COMERCIAL (PB)	1.543,59				
6.060,18 m²s		19.439,26 m²t		155 viv.		18.910 m²t utc	
8.708,08 m²s							
6.060,18 m²s		----- TOTAL ÁMBITO E. DETALLE					

## Estudio de Detalle Parcelas 1-2-3 del ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10, Jerez de la Frontera (Cádiz).

### CALIFICACIÓN DEL SUELO, INTENSIDAD DE USOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE 2012

02

Expediente: 23005 | Cod.: | Fecha: Octubre 2023 | Escala: 1/1.000 | Dibujado: | Fichero:

PROMOTOR:

PROYECTISTAS:



*[Signature]*

Luis Chabrera Adiego  
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

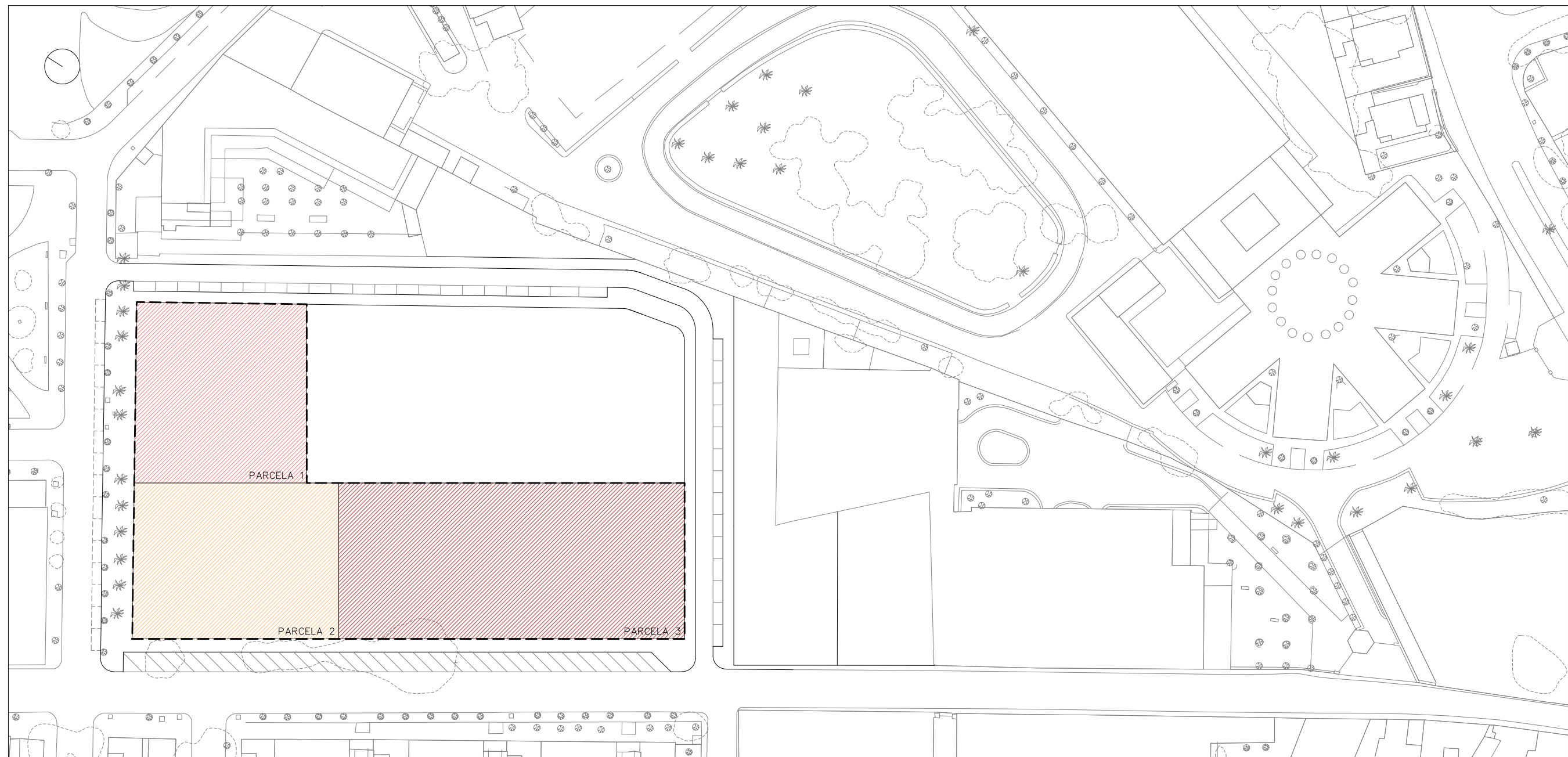
*[Signature]*

José J. Martín Crespo  
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

*[Signature]*

Raquel Chabrera Rubio  
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

**Ayuntamiento de Jerez**  
 QB2K74QR1C1M1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día  
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/01/2024



USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE (m²s)	USO PORMENORIZADO	SUP. EDIF. TOTAL (m²t)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	APROV. OBJETIVO (Ua, s)	ZONA DE ORDENANZAS
1	1.600,02	RESIDENCIAL LIBRE	4.500,00	44	5	4.500	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
2	1.661,88	RESIDENCIAL VPO	4.858,00	53	5	4.082	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		TERCIARIO	1.103,67				
3	2.798,28	RESIDENCIAL LIBRE	6.834,00	58	5	10.328	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		TERCIARIO	2.143,59				

6.060,18 m²s      19.439,26 m²t      155 viv.      18.910 m²t utc

8.708,08 m²s

6.060,18 m²s      - - - - - TOTAL ÁMBITO E. DETALLE

## Estudio de Detalle Parcelas 1-2-3 del ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10, Jerez de la Frontera (Cádiz).

### CALIFICACIÓN DEL SUELO, INTENSIDAD DE USOS MODIFICADA

# 03

Expediente: 23005    Cod.:    Fecha: Octubre 2023    Escala: 1/1.000    Dibujado:    Fichero:

PROMOTOR:

PROYECTISTAS:



*[Signature]*  
 Luis Chabrera Adiego  
 ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

*[Signature]*  
 José J. Martín Crespo  
 ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

*[Signature]*  
 Raquel Chabrera Rubio  
 ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

**Ayuntamiento de Jerez**  
 QB2K74Q0R1C1M1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

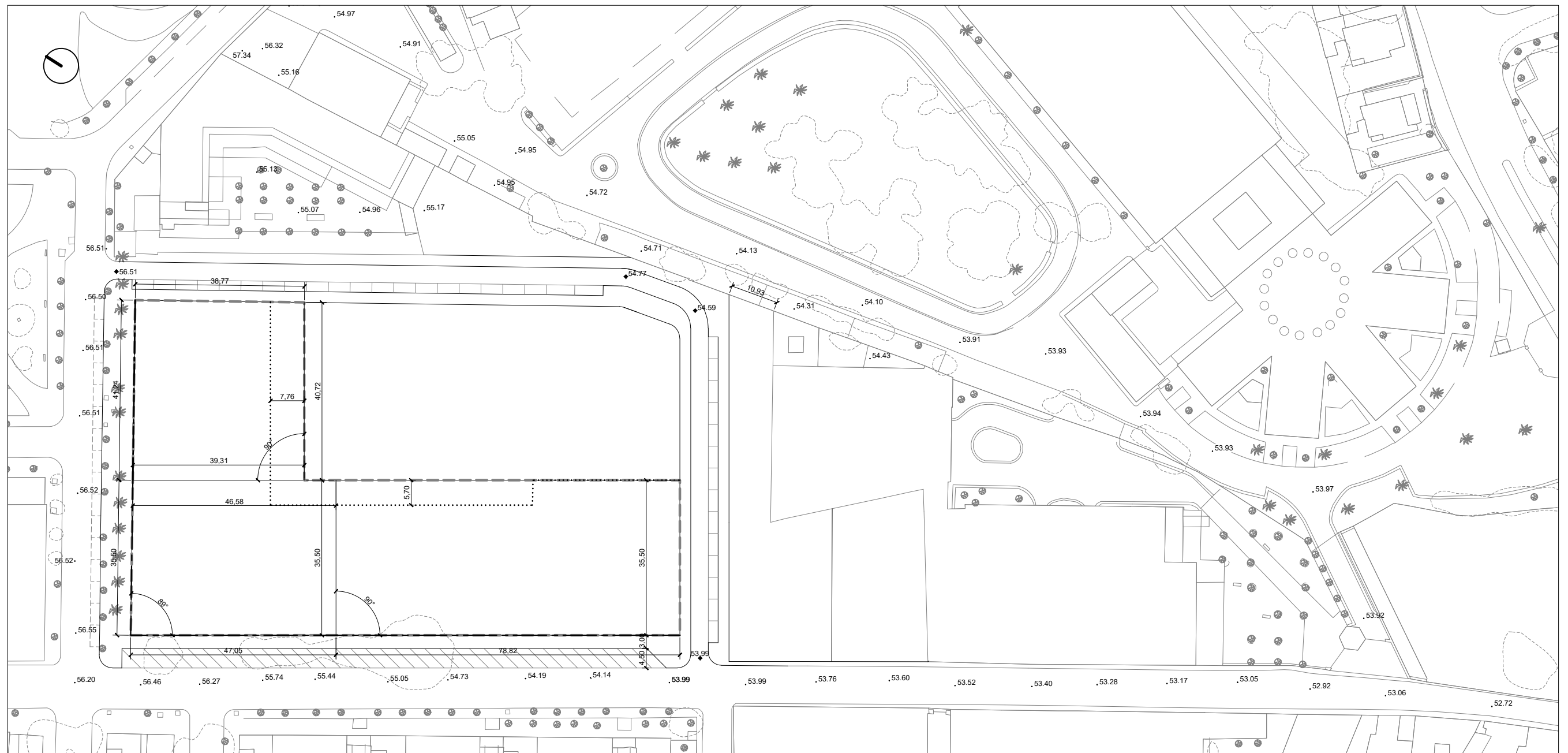
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/01/2024



RDS\_AYT-22/2024  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 11/01/2024



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE   
 Superficie total: 6.060,18 m<sup>2</sup>  
 ALINEACIÓN OBLIGATORIA   
 ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICABLE

## Estudio de Detalle Parcelas 1-2-3 del ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10, Jerez de la Frontera (Cádiz).

### ALINEACIONES Y RASANTES COTAS

# 04

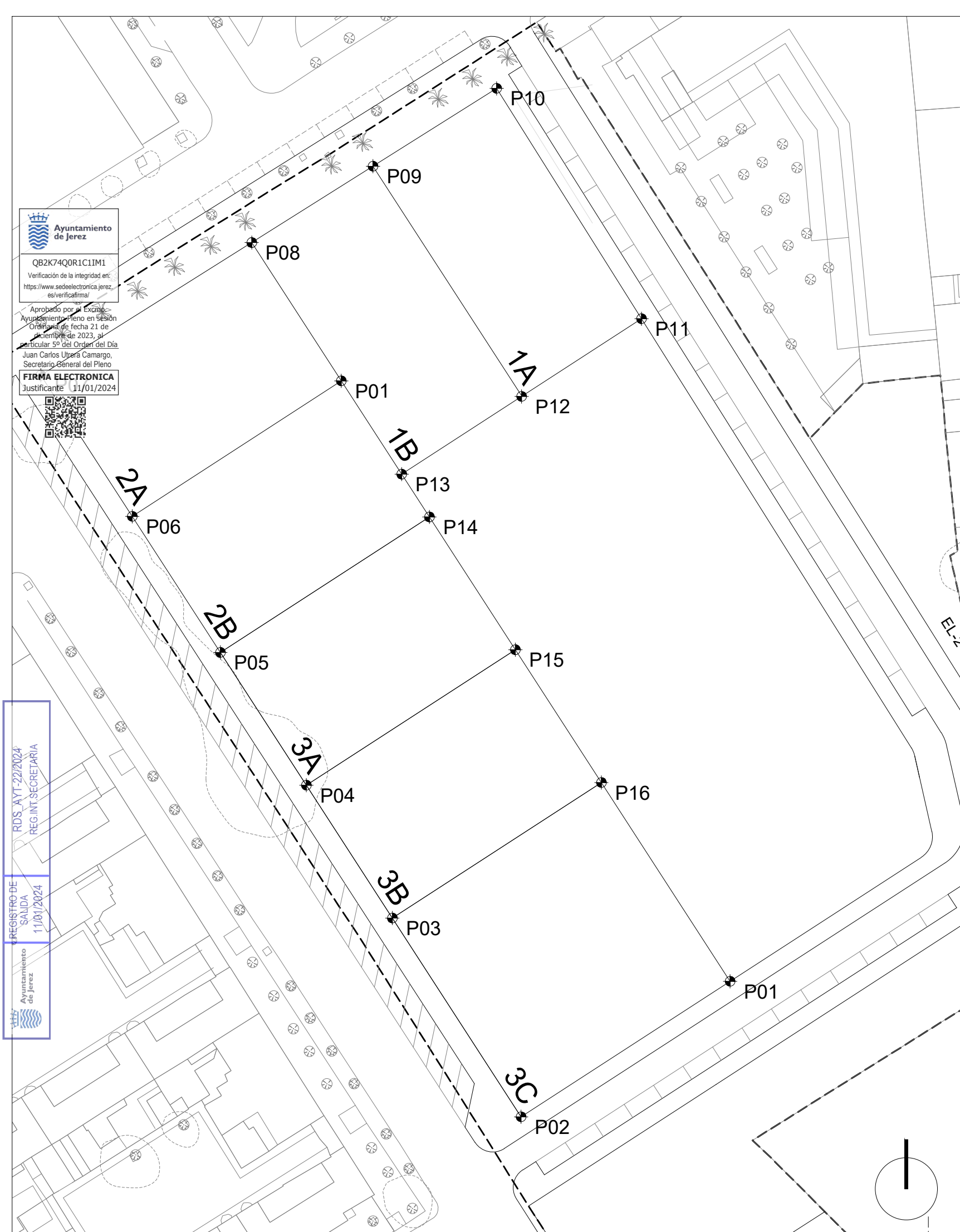
Expediente: 23005 Cod.: Fecha: Octubre 2023 Escala: 1/1.000 Dibujado: Fichero:

PROMOTOR:   
 PROYECTISTAS:  
**Luis Chabrera Adiego** ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.  
**José J. Martín Crespo** ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.  
**Raquel Chabrera Rubio** ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



C.I.F.: B-41944513





QB2K74Q0R1C1I1M1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día  
Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 11/01/2024



RDS AYT-22/2024  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
11/01/2024



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
P1	755565.0040	4064627.9337
P2	755535.2092	4064608.6329
P3	755516.8654	4064636.9506
P4	755504.6095	4064655.8703
P5	755492.3536	4064674.7899
P6	755479.7945	4064694.1775
P7	755466.7733	4064714.2786
P8	755496.8253	4064733.1824
P9	755514.1115	4064744.0560
P10	755531.7374	4064755.1434
P11	755552.3796	4064722.3279
P12	755535.2896	4064711.2572
P13	755518.1996	4064700.1865
P14	755522.1484	4064694.0906
P15	755534.4043	4064675.1710
P16	755546.6602	4064656.2513

Estudio de Detalle Parcelas 1-2-3 del ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10, Jerez de la Frontera (Cádiz).

PLANO DE TIRA DE CUERDAS

05

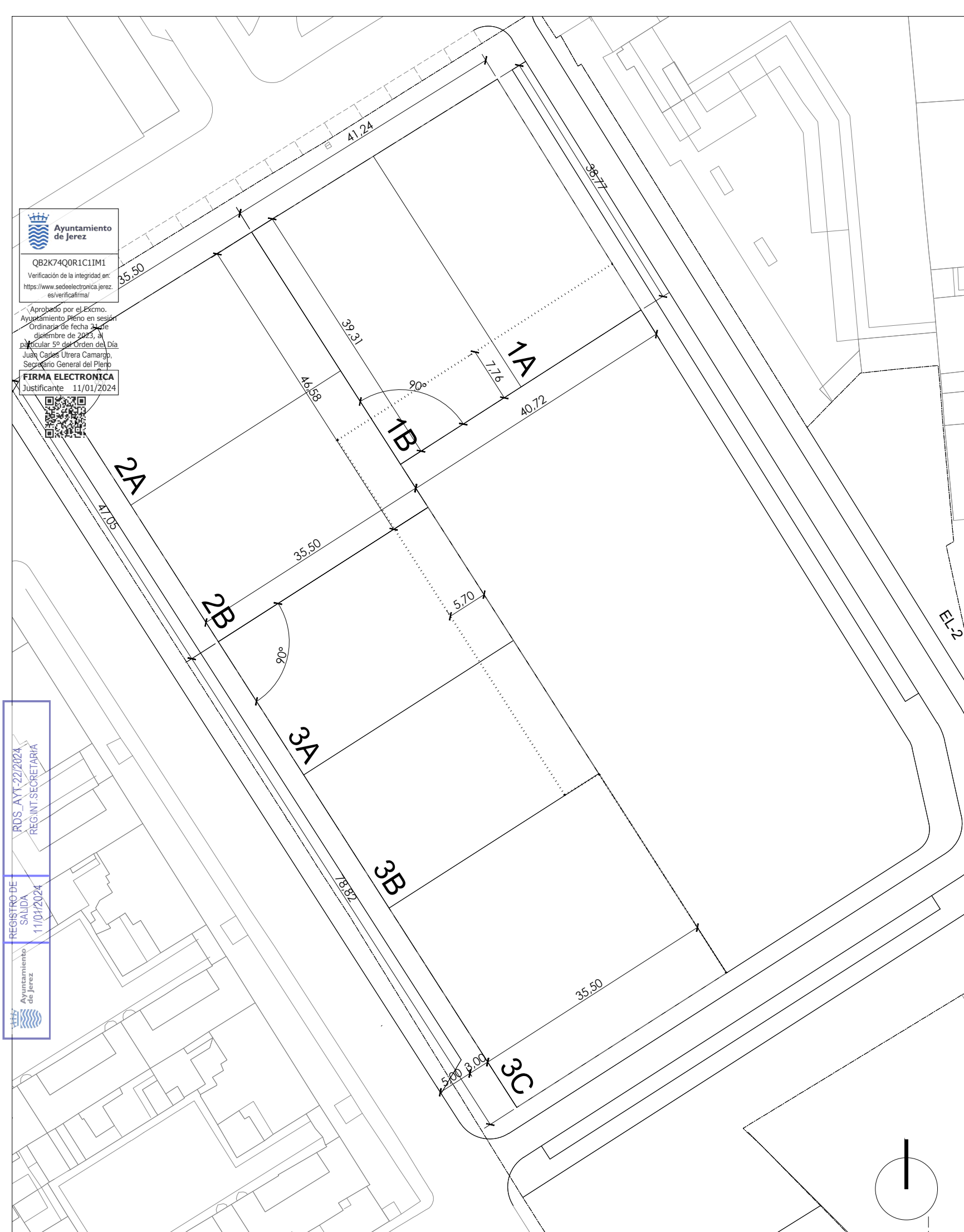
Expediente: 23005 Cod.: Fecha: Octubre 2023 Escala: 1/500 Dibujado: Fichero: PROMOTOR: PROYECTISTAS:



*[Signature]*  
Luis Chabrera Adiego  
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

*[Signature]*  
José J. Martín Crespo  
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

*[Signature]*  
Raquel Chabrera Rubio  
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



**Ayuntamiento de Jerez**  
 QB2K74Q0R1C1I1M1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 3 de diciembre de 2023, al particular 5º del Orden del Día Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/01/2024



RDS\_AYT-22/2024  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 11/01/2024

**Ayuntamiento de Jerez**

## Estudio de Detalle Parcelas 1-2-3 del ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10, Jerez de la Frontera (Cádiz).

### ALINEACIONES. COORDENADAS 06

Expediente: 23005 | Cod.: | Fecha: Octubre 2023 | Escala: 1/500 | Dibujado: | Fichero:

PROMOTOR: **Alta Marea 22**

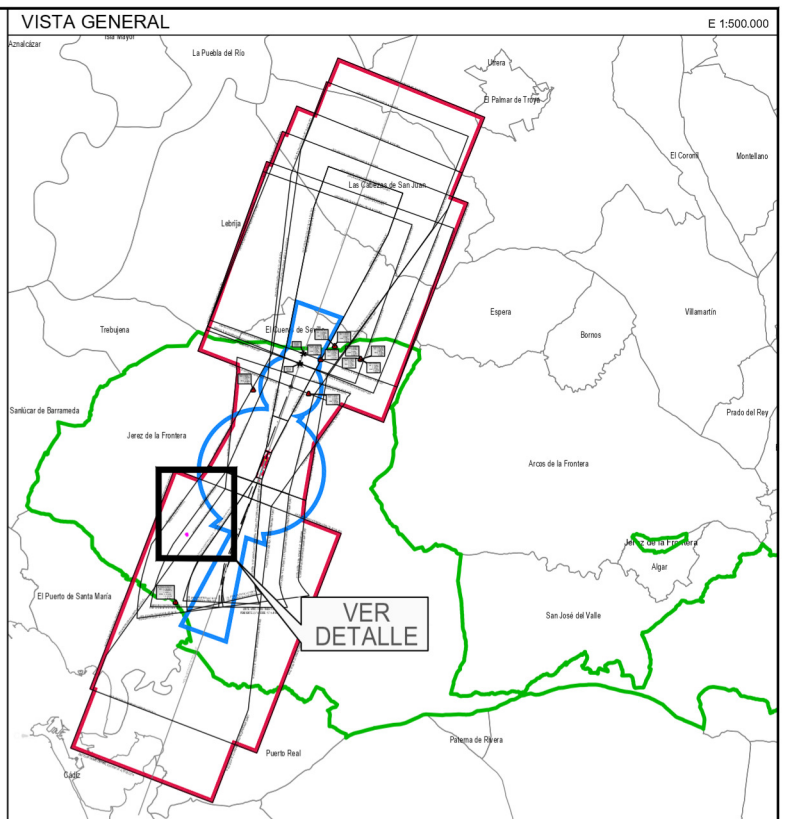
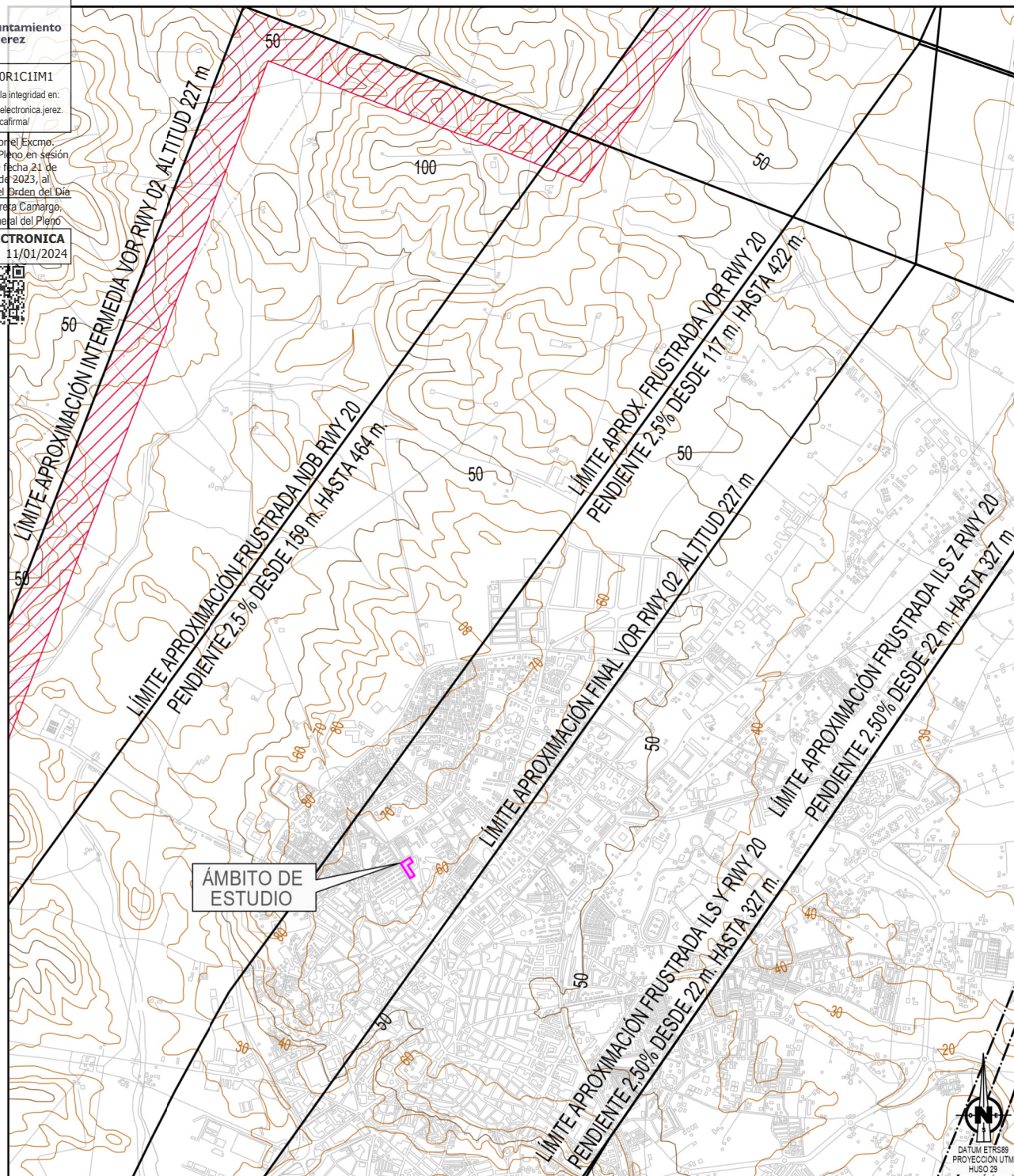
PROYECTISTAS:

Luis Chabrera Adiego ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.	José J. Martín Crespo ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.	Raquel Chabrera Rubio ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.





ALVARO JOSE FERNANDEZ TRUJEGAS POMBO - SI - DIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 05/12/2023 09:43 AM  
 DAVID BEN ROS AYI 22/2024 - SI - DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 05/12/2023 12:38 PM  
 REGISTRO DE N.SALIDA - REG. INTR. SECRETARÍA - REG. INTR. SECRETARÍA - REG. INTR. SECRETARÍA - REG. INTR. SECRETARÍA - REG. INTR. SECRETARÍA  
 11/01/2024



**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

<b>AEROPUERTO DE JEREZ</b>			
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>			
<b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 762/2017</b>			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	NOVIEMBRE 2023	230463	1

