

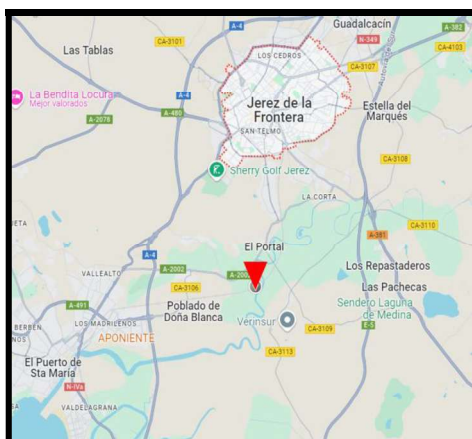


Exp. - GE-11-190-001-002

SECRET

**INSTITUTO
DE
VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA
Y
EQUIPAMIENTO
DE LA
DEFENSA**

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-RAMO DE DEFENSA, denominada:



**FINCA REGISTRAL 28282
PARCELA DEL CERRO DE LA BOLA
JEREZ DE LA FRONTERA**

Superficie Registral: 230.849,07 m²



MINISTERIO
DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE DEFENSA

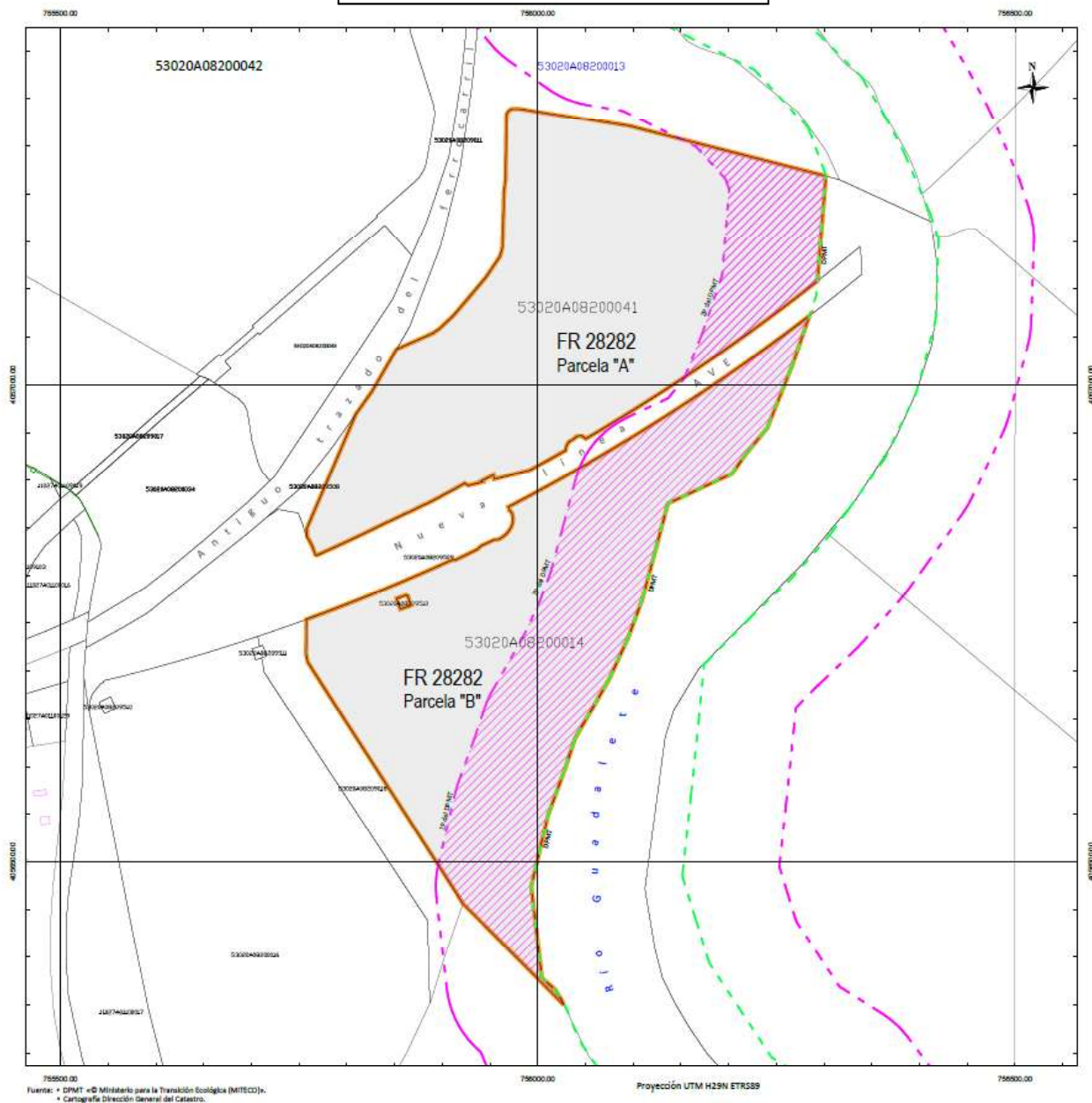
INSTITUTO
DE VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

SUBDIRECCIÓN GENERAL
TÉCNICA Y DE ENAJENACIÓN

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN DE LA
PROPIEDAD DEL ESTADO-Ramo de Defensa, Denominada:**

FINCA REGISTRAL 28282 - PARCELA DEL CERRO DE LA BOLA - JEREZ DE LA FRONTERA

INMUEBLE OBJETO DE SUBASTA



CORREO ELECTRÓNICO

inviedbuzon@oc.mde.es

ISAAC PERAL, 20
28015 MADRID
TEL: 91-6020601
FAX 91-6020928

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN

La propiedad se sitúa entre el antiguo trazado del ferrocarril Madrid-Cádiz (hoy convertido en un camino no pavimentado) y el río Guadalete, en el término municipal de Jerez de la Frontera.

Tras la expropiación efectuada para la ejecución del actual trazado de la línea de alta velocidad AVE Sevilla-Cádiz, que discurre sobre un viaducto de este a oeste, la propiedad quedó dividida en dos partes. Igualmente, de norte a sur el dominio es atravesado por un camino de tierra que da acceso a las distintas zonas del mismo. Por último, de oeste a este discurre el “Camino de la Marina” que da acceso a un embarcadero situado ya en dominio público marítimo terrestre.

Una línea de alta tensión (220 KV D7C), de la subestación Cartuja a la subestación Puerto de Santa María, discurre por la propiedad según proyecto de 31 de mayo de 2004. Otras tres líneas de alta tensión también atraviesan la propiedad de este a oeste.

Los terrenos que forman la propiedad son objeto de explotación agrícola por ocupantes en precario.





Como se ha indicado, la propiedad se divide en dos parcelas (A y B) separadas por la línea de alta velocidad Sevilla - Cádiz.

La parcela A, situada al norte y que se corresponde con la parcela catastral 41 del polígono 82, limita al norte con la parcela catastral 31 del polígono 82, al sur con la línea de alta velocidad Sevilla-Cádiz, al este con el DPMT y al oeste con el antiguo trazado de la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y con la Cañada Carrillo.

La parcela B al sur, que se corresponde con la parcela catastral 14 del polígono 82, limita al norte con la línea de alta velocidad Sevilla-Cádiz, al este con el DPMT y al oeste con la Cañada Carrillo y con la parcela catastral 17 del polígono 82.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Según consta en la Nota Simple expedida con fecha 25 de noviembre de 2024 por el Registro de la Propiedad nº2 de Jerez de la Frontera:

Parcela de terreno llano, en término municipal de Jerez de la Frontera, zona denominada La Bola, de forma muy irregular, situada en el antiguo trazado de la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y el río Guadalete.

La parcela está atravesada de Este a Oeste por la línea de alta velocidad Sevilla-Cádiz que divide la propiedad en dos parcelas: la A que se corresponde con la parcela 41 del polígono 82, con una superficie de 119.005,67 m² y la B que se corresponde con la parcela 14 del polígono 82, con una superficie de 111.843,40 m² en cuyo interior se encuentra la parcela de referencia catastral 53020A082095120000XR en la que figura como titular Administrador de Infraestructura Ferroviarias Q2801660H.

Un camino de tierra recorre la propiedad de Norte a Sur dando acceso a las distintas zonas de la misma. Otro camino de Este a Oeste, denominado La Marina, conduce a un embarcadero sobre el río Guadalete.

Superficie

La superficie total de la finca es de 230.849,07 m².

Linderos

PARCELA A: Norte, con la parcela catastral 31 del polígono 82; Sur, con la línea de Alta Velocidad Sevilla-Cádiz; Este, con el dominio público marítimo terrestre; Oeste, con el antiguo trazado de la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y la Cañada Carrillo.

PARCELA B: Norte, con la línea de Alta Velocidad Sevilla-Cádiz; Este, con el dominio público marítimo terrestre; Oeste, con la cañada Carrillo y la parcela catastral 17 del polígono 82.



Datos registrales

Inscrita en pleno dominio a favor del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, Finca 28282, al Tomo 1721, Libro 480, Folio 40, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad nº2 de Jerez de la Frontera.

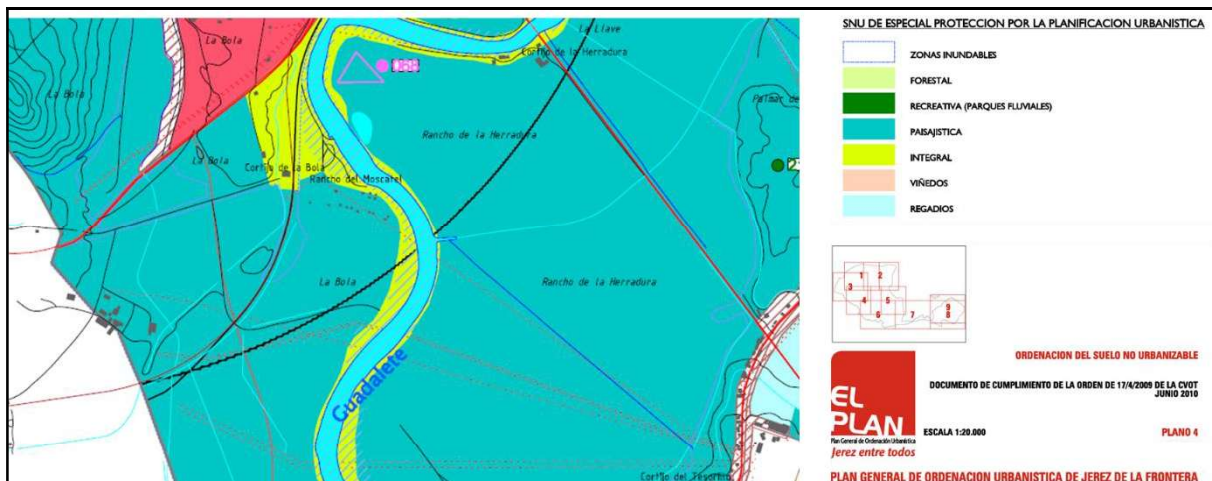
IDUFIR: 11019000320786

Cargas

No hay cargas registradas.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Según la información urbanística que obra en el expediente, del 6 de febrero de 2025, las parcelas se ubican en su mayor parte en suelo clasificado, según el PGOU vigente, como No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística-Paisajística. Asimismo, de forma parcial en menor superficie, se ubican en suelo clasificado como No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística-Integral.



Los suelos clasificados como **“Integral”** se definen en el artículo 12.3.7 del PGOU como:

“los espacios de ribera y zonas húmedas, cuya fragilidad exige las más estrictas medidas de conservación, solo compatibles con usos medioambientales. Esta subcategoría abarca a los espacios propuestos para incorporarse en la propuesta de la Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía: Riberas del Guadalete, Laguna de los Toyos.” Por su parte, el artículo 12.2.5 del PGOU regula los usos medioambientales, siendo estos “Actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradadas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con estos



recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.” Se consideran actuaciones medioambientales los siguientes: señalizaciones, sendas, caminos, miradores, instalaciones recreativas, centros educativos (centros de interpretación, aulas de la naturaleza, etc.), instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna, instalaciones forestales, las destinadas a la protección contra incendios e infraestructuras de servicio (vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento).

Los suelos clasificados como “Paisajística” se definen en el artículo 12.3.11 del PGOU como: “conjunto de espacios forestales o cercanos al río y a zonas con valores naturales, que alcanzan especial relevancia en el paisaje municipal, ya sea porque alcanzan un papel destacado en el territorio, porque diversifican los paisajes agrícolas o porque sirven de referencia en las cuencas visuales más frecuentadas, fundamentalmente en el entorno de la cabecera municipal. Se han incluido en esta protección ámbitos diversos como los espacios marismeños del No municipal, las Sierras de Gíbalbín o San Cristóbal, los resaltes topográficos sobre las vegas del Guadalete o los elementos más destacados de las Campiñas Ganaderas, el entorno de La Cartuja.”

Los usos realizables en este ámbito quedan definidos en la información urbanística incorporada como anexo al presente documento.

DATOS CATASTRALES

De acuerdo a la certificación catastral obtenida con fecha 4 de noviembre de 2025, el inmueble que se subasta consta de las siguientes características:

Referencia catastral: 53020A082000410000XR

Localización: Polígono 82 Parcela 41 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

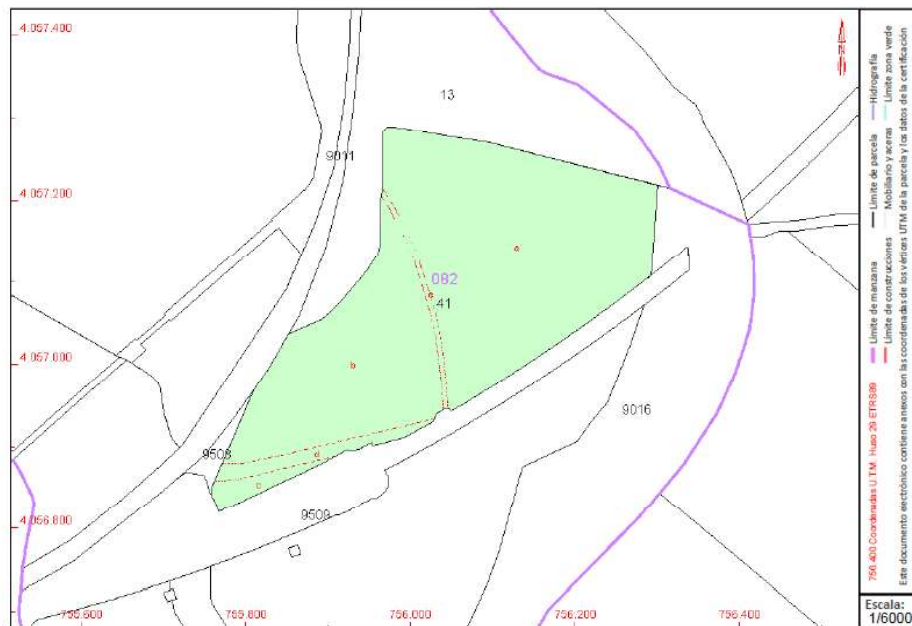
Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Titularidad: INVIED

Cultivo: Labor - Tierra arable 113.302 m²; Improductivo 5.704 m²

Superficie gráfica: 119.006 m²



Referencia catastral: 53020A082000140000XE

Localización: Polígono 82 Parcela 14 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

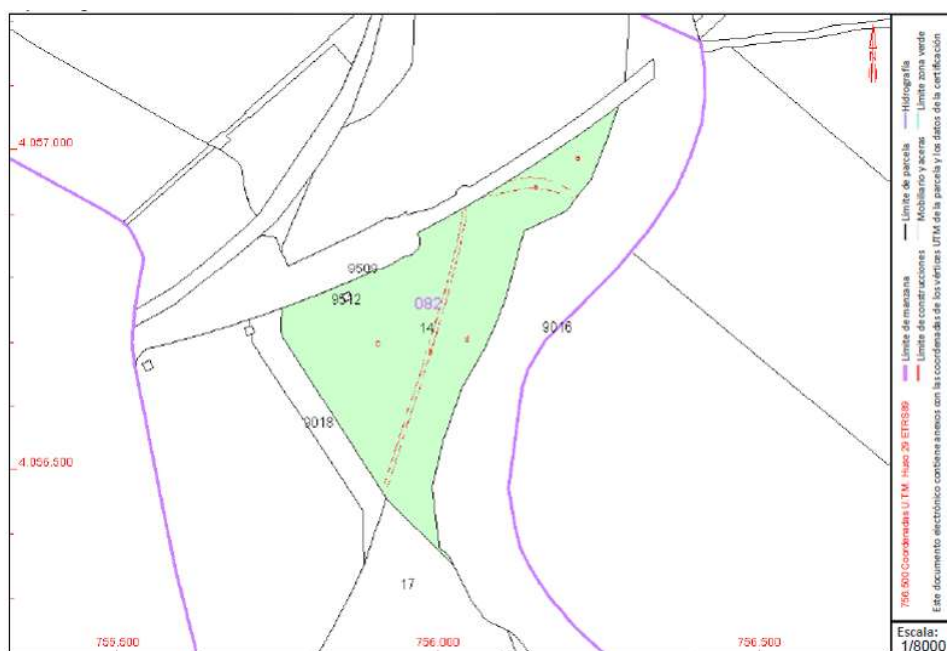
Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Titularidad: INVIED

Cultivo: Labor – Tierra arable 107.068 m²; Improductivo 4.776 m²

Superficie gráfica: 111.843 m²





VALORACIÓN

Según informe técnico de tasación de la Subdirección General Técnica y de Enajenación del INVIED de diciembre de 2024, cuyo importe se refleja en el Pliego de Condiciones Administrativas Reguladoras.

OBSERVACIONES

1. Ocupaciones en precario.

La propiedad está siendo explotada agrícolamente.

El ocupante ha sido identificado en varias ocasiones por parte de la Unidad Orgánica de Policía Judicial de la Guardia Civil.

El ocupante ha alegado que ocupa de forma pacífica e ininterrumpida esta propiedad desde el año 1956 y ha manifestado su interés por proceder a su adquisición, tras requerimiento de identificación de superficie y legalidad de la ocupación por parte del Área de Patrimonio de la Oficina Delegada de Defensa en San Fernando de fecha 28 de marzo de 2025.

No consta en los registros del INVIED contrato que legitime la ocupación de la finca.

2. Dominio Público Marítimo Terrestre.

La finca es colindante con el DPMT DL-73/2-CA aprobado por O.M. del 28 de noviembre de 1969 y está afectada por la servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas y su Reglamento.

Con fecha 12 de octubre de 2022 la Dirección General de la Costa y el Mar resolvió declarar esta propiedad innecesaria para la protección del DPMT.

La declaración de innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre del inmueble definido por las fincas catastrales 53020A082000140000XE y 53020A082000410000XR queda definida en la Resolución incorporada como anexo al presente documento.

3. La superficie y valoración que figuran en el Pliego de Condiciones Administrativas Reguladoras deben considerarse como cuerpo cierto y tanto alzado respectivamente. Se entiende que los licitantes conocen la finca, así como sus características físicas, urbanísticas y jurídicas, que expresamente admiten, y que han sido tenidas en cuenta a todos sus efectos al concurrir a esta licitación.



Madrid, a la fecha de la firma electrónica

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Conforme:
EL SUBDIRECTOR GENERAL TÉCNICO Y DE
ENAJENACIÓN

Javier Martín Trueba

Juan Carlos López Rodríguez

Documento firmado digitalmente



ANEXOS: INFORMACIÓN REGISTRAL, URBANÍSTICA Y CATASTRAL.

**RESOLUCIÓN DE DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD PARA LA PROTECCIÓN
Y UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

PLANO DE SITUACIÓN Y AFECCIÓN DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL DPMT

Información Registral expedida por:

JOSE LUIS DIAZ DURAN

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. N°2

SANTA MARIA, 9
11402 - JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)

Teléfono: 956341554

Fax: 956346303

Correo electrónico: jerezdelafrontera2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INVIED

con DNI/CIF: Q2801824J

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F49NH06Q9

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA N°2

FECHA DE EMISION: VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 28282 DE JEREZ SEC 3ª
IDUFIR: 11019000320786

RUSTICA.- Parcela de terreno llano, en término municipal de Jerez de la Frontera, zona denominada La Bola, de forma muy irregular, situada en el antiguo trazado de la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y el río Guadalete.- La parcela está atravesada de Este a Oeste por la línea de alta velocidad Sevilla-Cádiz que divide la propiedad en dos parcelas: **La A** que se corresponde con la parcela 41 del polígono 82, con una **superficie de ciento diecinueve mil cinco con sesenta y siete decímetros cuadrados** y la **B** que se corresponde con la parcela 14 del polígono 82, con una **superficie de ciento once mil ochocientos cuarenta y tres metros con cuarenta decímetros cuadrados** en cuyo interior se encuentra la parcela de referencia catastral 53020A082095120000XR en la que figura como titular administrador de Infraestructura Ferroviarias Q2801660H.- Un camino de tierra recorre la propiedad de Norte a Sur dando acceso a las distintas zonas de la misma.- Otro camino de Este a Oeste, denominado La Marina, conduce a un embarcadero sobre el río Guadalete.- La **superficie total de la finca es de doscientos treinta mil ochocientos cuarenta y nueve metros con siete decímetros cuadrados.-** Linderos: PARCELA A: Norte, con la parcela catastral 31 del polígono 82; Sur, con la línea de Alta Velocidad Sevilla-Cádiz; Este, con el dominio público marítimo terrestre; Oeste, con el antiguo trazado de la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y la Cañada Carrillo.- PARCELA B: Norte, con la línea de Alta Velocidad Sevilla-Cádiz; Este, con el dominio público marítimo terrestre y Oeste, con la cañada Carrillo y la parcela catastral 17 del polígono 82.

FINCA NO COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA				

Q2801824J 1721 480 40

1

100,000000% del pleno dominio, por resolución administrativa expedida en Madrid el día 28/01/2002, por don José Antonio Gomez San Roman subdirector General Económico-Financiero del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, por suplencia del Director Gerente.-

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de veinticinco de noviembre del año dos mil veinticuatro, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado



Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS: 3'01 + 21% IVA = 3'65 Euros.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA 2 a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 211019287AED36D5

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos



C.S.V.: 211019287AED36D5

electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Solicitante: ESTADO M DEFENSA (DELEGACION CADIZ)

ADM-URB-CERGE-2024/174

Domicilio: PS CARLOS III , Nº 3 , (11003), CADIZ, CADIZ

Según los datos obrantes en la Delegación de Urbanismo, así como de los informes técnicos emitidos con el fin de acreditar el régimen urbanístico, resulta que la calificación correspondiente y normas aplicables a:

Emplazamiento: CL EN EL MUNICIPIO, (11400), JEREZ DE LA FRONTERA

"Se presenta solicitud de información urbanística de tres parcelas en suelo rústico en la zona conocida como "Cerro de la Bola", con referencias catastrales 53020A082000420000XD (Pol.82 - Parc.42), 53020A082000410000XR (Pol.82 - Parc.41) y 53020A082000140000XE (Pol.82 - Parc.14).

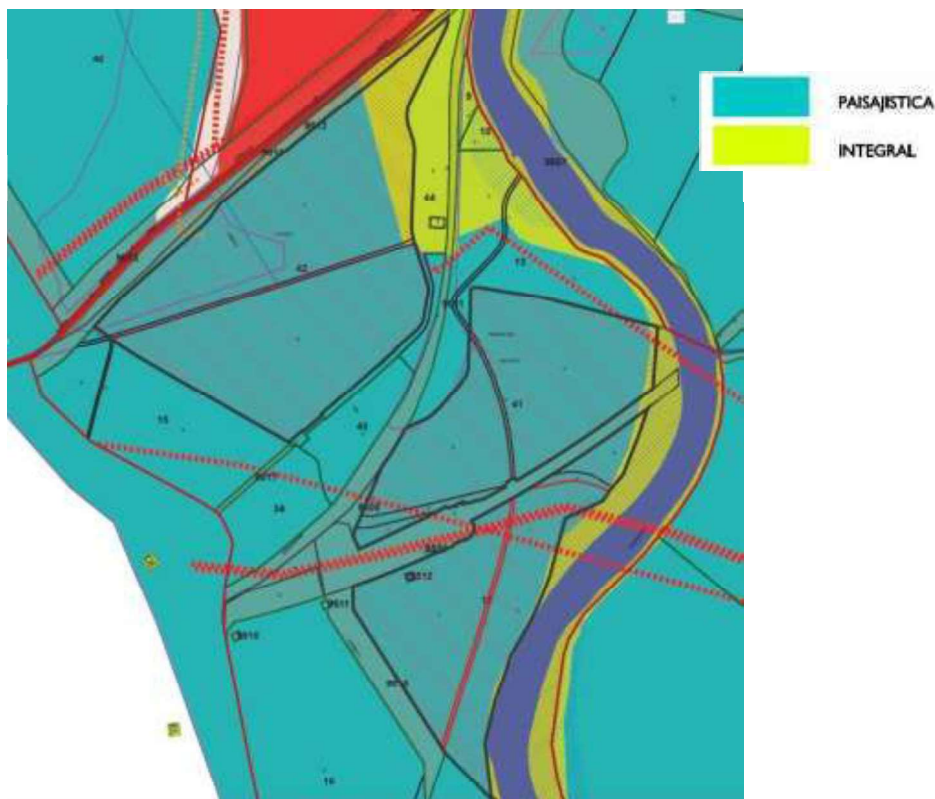


[Situación de las parcelas según visor del Catastro]





Estas parcelas se ubican en su mayor parte en suelo clasificado, según PGOU vigente, como No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística – Paisajística. Asimismo, de forma parcial en menor superficie, se ubican en suelo clasificado como No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística – Integral.



[Plano de clasificación del suelo no urbanizable del PGOU]

Los suelos clasificados como **'Integral'** se definen en el artículo 12.3.7 del PGOU como: *“los espacios de ribera y zonas húmedas, cuya fragilidad exige las más estrictas medidas de conservación, solo compatibles con usos medioambientales. Esta subcategoría abarca a los espacios propuestos para incorporarse en la propuesta de la Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía: Riberas del Guadalete, Laguna de los Toyos.”*. Por su parte, el artículo 12.2.5 del PGOU regula los usos medioambientales, siendo estos *“Actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradadas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con éstos recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.”*. Se consideran actuaciones medioambientales los siguientes: señalizaciones, sendas, caminos, miradores, instalaciones recreativas, centros educativos (centros de interpretación, aulas de la naturaleza, etc), instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna, instalaciones forestales, las destinadas a la protección contra incendios e infraestructuras de servicio (vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento).





Los suelos clasificados como “**Paisajística**” se definen en el artículo 12.3.11 del PGOU como: “conjunto de espacios forestales o cercanos al río y a zonas con valores naturales, que alcanzan especial relevancia en el paisaje municipal, ya sea porque alcanzan un papel destacado en el territorio, porque diversifican los paisajes agrícolas o porque sirven de referencia en las cuencas visuales más frecuentadas, fundamentalmente en el entorno de la cabecera municipal. Se han incluido en esta protección ámbitos diversos como los espacios marismeños del No municipal, las Sierras de Gibalbín o San Cristóbal, los resaltes topográficos sobre las vegas del Guadalete o los elementos más destacados de las Campiñas Ganaderas, el entorno de La Cartuja.”.

Se consideran usos realizables en este ámbito:

- a) Propios:
 - i. Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4). De estos, se excluirán los usos que generen deforestación, salvo los que favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología, demostrado científicamente. Se impedirá expresamente toda deforestación. Se impedirán los usos intensivos que impidan una evolución del terreno hacia una futura ampliación de la masa forestal hacia todo el ámbito del terreno afectado por esta protección, salvo los regadíos en explotación.
 - ii. Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
- b) Implantación de infraestructuras de servicios (regulado en el art. 12.2.6 y con los estudios de impacto ambiental que garanticen la ejecución con una minimización de daños al medio).
- c) Los que se declaren de Interés Público:
 - i. Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9). De los anteriores, sólo se permitirán los señalados a continuación y sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5 (edificios de fecha anterior a 1970 con carácter histórico y con sistemas constructivos tradicionales):
 - ✓ 1.f) Centros ecuestres.
 - ✓ 1.h) Jardines botánicos abiertos al público
 - ✓ 1.j) Reservas de fauna
 - ✓ 1.k) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.
 - ii. Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5.
 - iii. Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos e instalaciones de captación solar, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.
 - iv. El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos, salvo las contempladas en los Planes Especiales de Energías Renovables en vigor.

Por otra parte, destacar también las siguientes determinaciones del artículo 12.2.4 en lo que respecta a la regulación de los usos primarios no extractivos:

- La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2Ha. para parcelas de regadío o viñas y de 2,5Ha. para secano y uso forestal.





- La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela (registral).
- Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.
- Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:
 - Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
 - Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
 - Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
 - Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación y en su caso comercialización de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela". -----

Y para que conste a petición del interesado y conforme a lo dispuesto en los artículos 1.1.8 y 3.5.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU-09 y en el artículo 10 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, expido la presente en la Ciudad de Jerez de la Frontera.

LA DELEGADA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y VIVIENDA
(Por delegación de competencia efectuada en R.A. de 19.12.2023)

RGS_AYT-6697/2025
OFICINA GRAL URBANISMO

REGISTRO DE
SALIDA
06/02/2025



Plaza del Arenal, Edf. Los Arcos, 11403 JEREZ. Telf: 956 149 600 / Fax: 956 149 650. urbanismo@aytojerez.es



Ayuntamiento
de Jerez

Código Cifrado de Verificación: 0M2IS5H0R2M08J6

Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>



Firma

Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda

FECHA

06/02/2025

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 82 Parcela 41 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2025]

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

47.882,82 €

47.882,82 €

0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social

INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEF

NIF/NIE

Q2801824J

Derecho

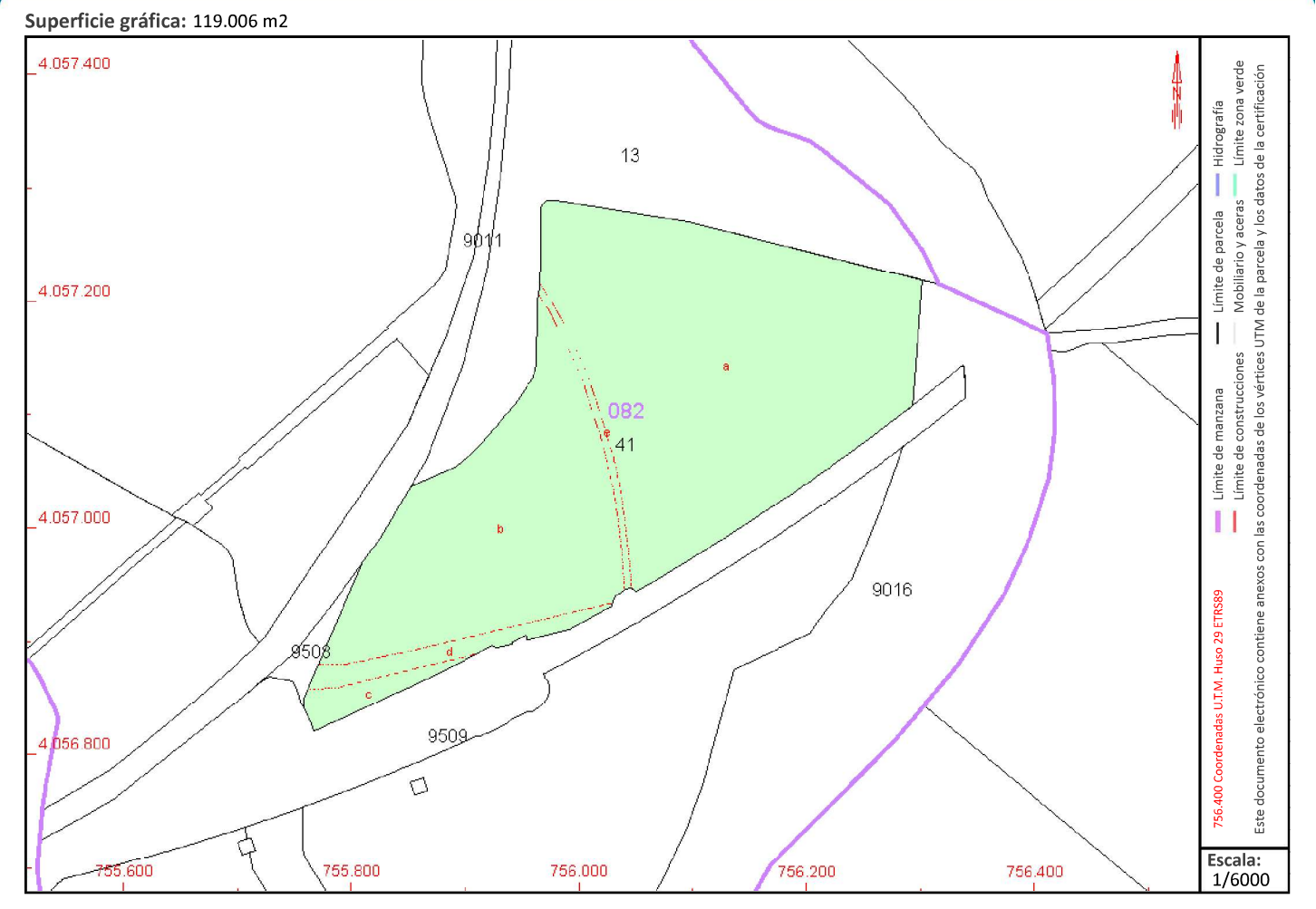
100,00% de propiedad

Domicilio

CL ISAAC PERAL 32
28015 MADRID [MADRID]

Cultivo							
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	CR LABOR -TIERRA ARABLE	01	70.222	b	CR LABOR -TIERRA ARABLE	02	40.292
c	CR LABOR -TIERRA ARABLE	02	2.788	d	I- IMPRODUCTIVO	00	4.031
e	I- IMPRODUCTIVO	00	1.673				

PARCELA CATASTRAL

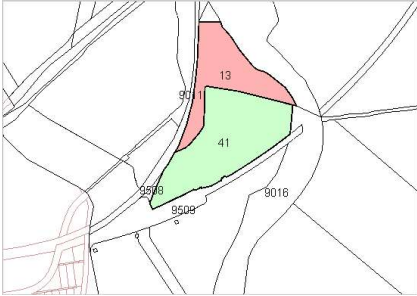


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53020A082000410000XR

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

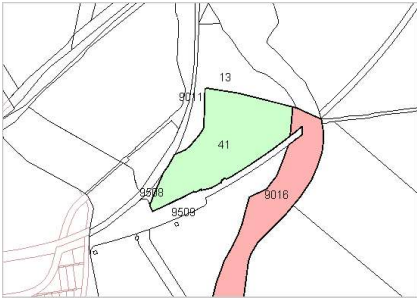


Referencia catastral: 53020A082000130000XJ

Localización: Polígono 82 Parcela 13

RANCHO DEL MOSCATEL. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	Q2801824J	CL ISAAC PERAL 32 28015 MADRID [MADRID]

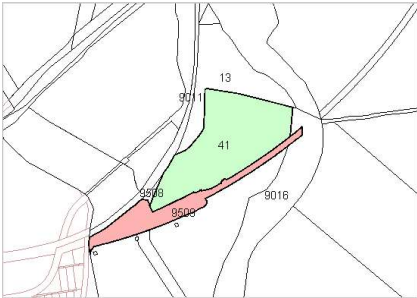


Referencia catastral: 53020A082090160000XB

Localización: Polígono 82 Parcela 9016

RIO GUADALETE. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICA	S1117005G	CL MARIANISTA CUBILLO 7 PI:BJ 11008 CADIZ [CÁDIZ]

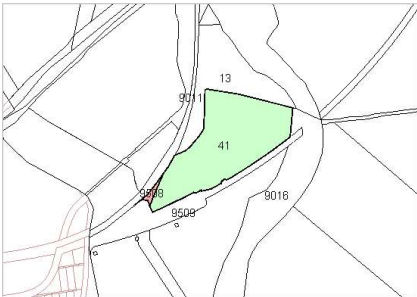


Referencia catastral: 53020A082095090000XR

Localización: Polígono 82 Parcela 9509

LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICA	S1117005G	CL MARIANISTA CUBILLO 7 PI:BJ 11008 CADIZ [CÁDIZ]

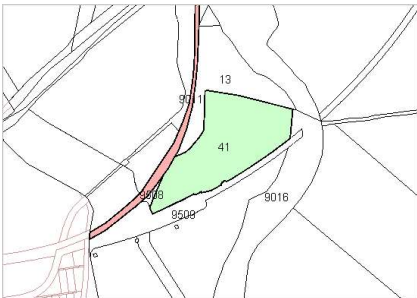


Referencia catastral: 53020A082095080000XK

Localización: Polígono 82 Parcela 9508

CAÑADA CARRILLO. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
JUNTA DE ANDALUCIA	S4111001F	CL JUAN ANTONIO DE VIZARRON E.TORRETRIANA-I.CARTUJA 41092 SEVILLA [SEVILLA]

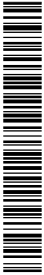


Referencia catastral: 53020A082090110000XZ

Localización: Polígono 82 Parcela 9011

FFCC CADIZ MADRID. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICA	S1117005G	CL MARIANISTA CUBILLO 7 PI:BJ 11008 CADIZ [CÁDIZ]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 82 Parcela 14 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2025] 47.381,64 €
Valor catastral suelo: 47.381,64 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

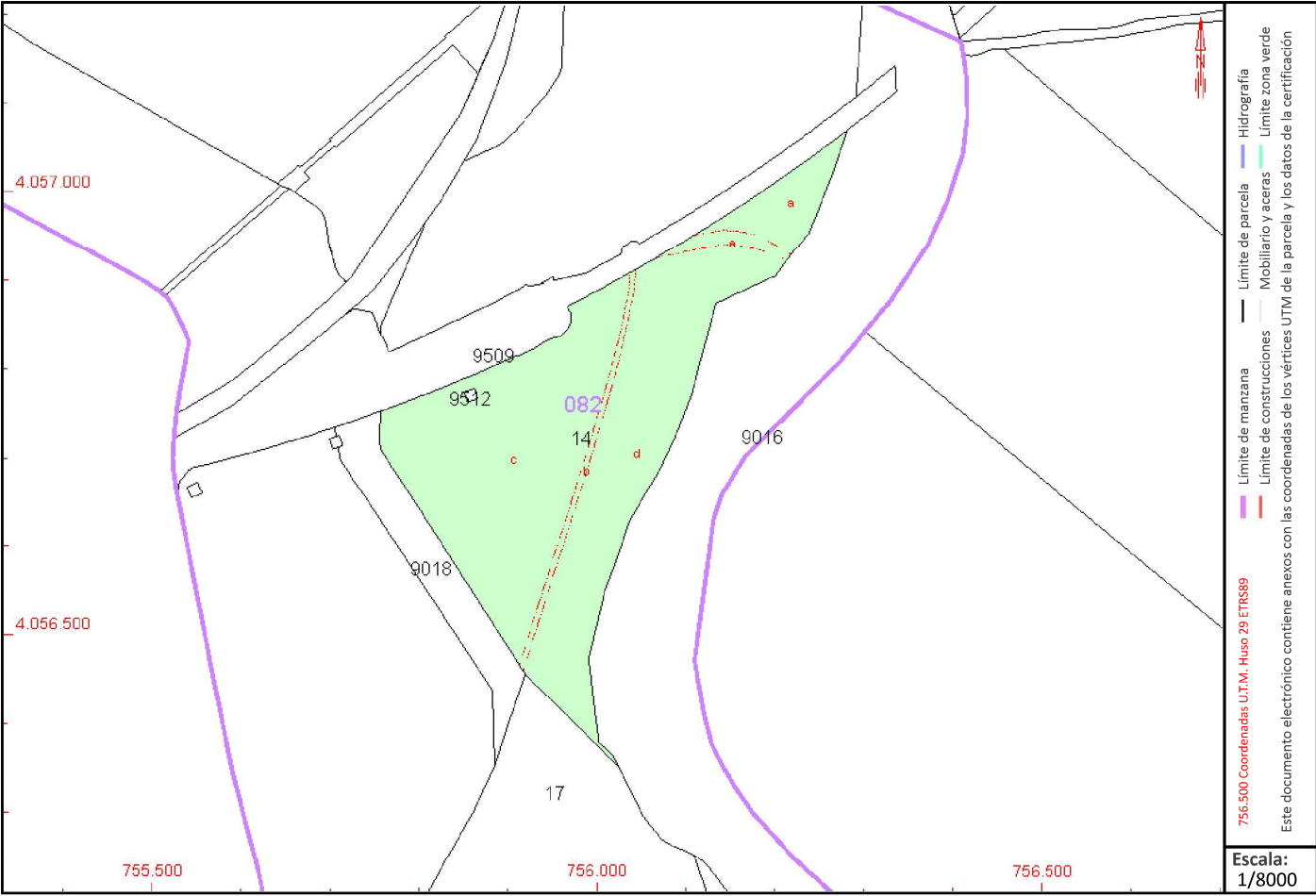
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEF	Q2801824J	100,00% de propiedad	CL ISAAC PERAL 32 28015 MADRID [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	CR LABOR -TIERRA ARABLE	01	7.728	b	I- IMPRODUCTIVO	00	2.800
c	CR LABOR -TIERRA ARABLE	01	55.057	d	CR LABOR -TIERRA ARABLE	01	44.283
e	I- IMPRODUCTIVO	00	1.976				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 111.843 m2



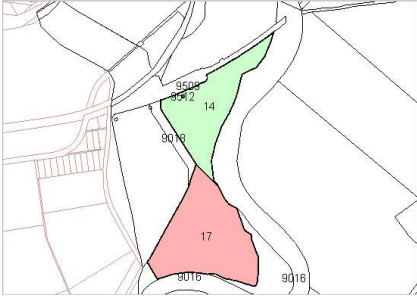
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: MINISTERIO DE DEFENSA. INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA
Finalidad: dep física
Fecha de emisión: 04/11/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

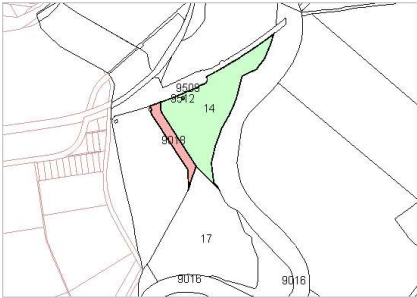
Referencia catastral: 53020A082000140000XE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



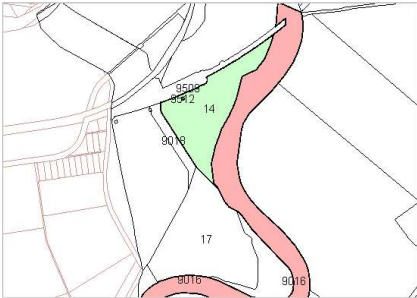
Referencia catastral: 53020A08200017-----
Localización: LG CAÑADA DEL CARRILLO. Polígono 82 Parcela 17 001200100QA55F - SAN FELIPE. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



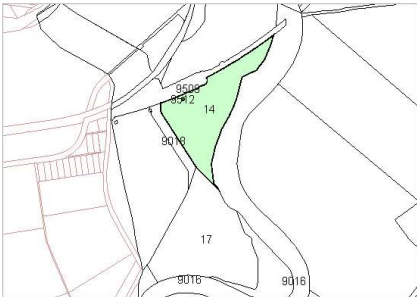
Referencia catastral: 53020A082090180000XG
Localización: Polígono 82 Parcela 9018 CAÑADA CARRILLO. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SANCHEZ SANCHEZ ALVARO	31299407H	CL POPA 7 URB EL ANCLA 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]



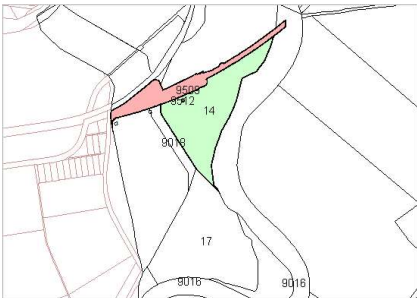
Referencia catastral: 53020A082090160000XB
Localización: Polígono 82 Parcela 9016 RIO GUADALETE. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICA	S1117005G	CL MARIANISTA CUBILLO 7 PI:BJ 11008 CADIZ [CÁDIZ]



Referencia catastral: 53020A082095120000XR
Localización: Polígono 82 Parcela 9512 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Q2801660H	CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 3 28020 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 53020A082095090000XR
Localización: Polígono 82 Parcela 9509 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICA	S1117005G	CL MARIANISTA CUBILLO 7 PI:BJ 11008 CADIZ [CÁDIZ]





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL
DE LA COSTA Y EL MAR
Subdirección General
de Dominio Público Marítimo-Terrestre

DESTINATARIO

SU/REF:

NUESTRA/REF: NF01/21/11/0001
FJ

ASUNTO

INVIED O.A.
SDG. TÉC. Y DE ENAJENACIÓN
SECRETARÍA DE ESTADO DE DEFENSA
MINISTERIO DE DEFENSA
C/ ISAAC PERAL 20
28015 MADRID

Declarando la innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre del inmueble definido por la fincas catastrales nº 53020A082000140000XE y 53020A082000410000XR, situado en la zona denominada "La Bola", entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y el río Guadalete, en el t.m. de Jerez de la Frontera (Cádiz).

Adjunto se remite la Resolución dictada con fecha 12 de octubre de 2022, relativa al tema reseñado en el asunto.

EL COORDINADOR DE ÁREA
Fdo.: José Ramón Martínez Cordero

Documento firmado electrónicamente

Plaza San Juan de la Cruz s/n
28071 – Madrid
TEL.: 91 5976000

CSV : GEN-0add-7ce4-a75d-8ea6-ab89-dbc0-dcb0-209d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON MARTÍNEZ CORDERO | FECHA : 13/10/2022 14:07 | Sin acción específica





INF01/21/11/0001
FJ

RESOLUCIÓN

Vista la solicitud del INVIED (Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) del Ministerio de Defensa, de declaración de innecesariedad del inmueble definido por la fincas catastrales nº 53020A082000140000XE y 53020A082000410000XR, situado en la zona denominada "La Bola", entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y el río Guadalete, en el t.m. de Jerez de la Frontera (Cádiz).

ANTECEDENTES:

I) Por O.M. de 28 de noviembre de 1969, se aprobó el deslinde de la zona marítimo terrestre del río Guadalete, el cual fue actualizado cartográficamente con fecha 3 de marzo de 2008, en los términos municipales de Puerto Real y Jerez de la Frontera (Cádiz).

II) El INVIED (Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) del Ministerio de Defensa solicitó la declaración de innecesariedad del inmueble definido por la finca registral nº 43921, correspondiente con las fincas catastrales nº 53020A082000140000XE y 53020A082000410000XR, situado en la zona denominada "La Bola", entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y el río Guadalete, en el t.m. de Jerez de la Frontera (Cádiz), definido en el plano de fecha octubre de 2020, aportado con la solicitud, con destino a la posterior enajenación.

Según informó la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, el inmueble definido por las citadas parcelas catastrales, invadía parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, resultando, asimismo, afectado parcialmente por las servidumbres de tránsito y protección.

III) Mediante O.M. de 13 de julio de 2021, se dejó en suspenso el informe relativo a la solicitud, presentada por el Invied, en tanto no se produjese la segregación catastral y registral de las citadas fincas, excluyendo de las mismas los bienes que forman parte del dominio público marítimo-terrestre, indicándose que a tales efectos, debería remitirse nueva solicitud, con la documentación acreditativa de dicha circunstancia, acompañada del plano correspondiente en el que quedase perfectamente definida la superficie cuya declaración de innecesariedad se solicita.

IV) La Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico remitió la nueva documentación presentada por el INVIED, entre la que se incluye plano suscrito el 20 de septiembre de 2022, informando que se había dado cumplimiento al requerimiento indicado en la O.M. de 13 de julio de 2021, de manera que la finca registral nº 28.282 (compuesta por las parcelas con referencias catastrales nº 53020A082000140000XE y 53020A082000410001XR), objeto de la solicitud, se encuentra ubicada fuera del dominio público marítimo-terrestre, resultando afectada por la servidumbre de protección y no se considera necesaria para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre.

Plaza de San Juan de la Cruz s/n
28071 – Madrid
TEL.: 91 5976000





CONSIDERACIONES:

1.-El art. 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas dice que:

“Los terrenos de Patrimonio del estado colindantes con el dominio público marítimo-terrestre o emplazados en su zona de influencia que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Legislación de Patrimonio del Estado. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de innecesariedad a los mencionados efectos”

2.- El inmueble, definido por la finca registral nº 28.282, compuesta por las parcelas con referencias catastrales nº 53020A082000140000XE y 53020A082000410001XR cuya declaración de innecesariedad ha sido solicitada, se encuentra ubicada fuera del dominio público marítimo-terrestre, resultando afectada por la servidumbre de protección, establecida en el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, con las limitaciones indicadas en el artículo 25 de dicha Ley y concordantes de su Reglamento, especialmente en lo referente a la prohibición de edificaciones destinadas a residencia o habitación.

Dicho inmueble no se considera necesario para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre.

Por todo lo anterior,

ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACIÓN DE LA MINISTRA, HA RESUELTO:

Declarar la innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre del inmueble definido por la finca registral nº 28.282, compuesta por las parcelas con referencias catastrales nº 53020A082000140000XE y 53020A082000410001XR, situado en la zona denominada "La Bola", entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y el río Guadalete, en el t.m. de Jerez de la Frontera (Cádiz), según se define en el plano suscrito el 20 de septiembre de 2022, quedando afectado dicho inmueble, por la servidumbre de protección que establece la normativa de Costas.

LA MINISTRA,
P.D. (O.M. TED/533/2021, de 20 de mayo,
BOE de 31 de mayo de 2021)
LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Ana Oñoro Valenciano

Documento firmado electrónicamente



