



**MINISTERIO
DE DEFENSA**

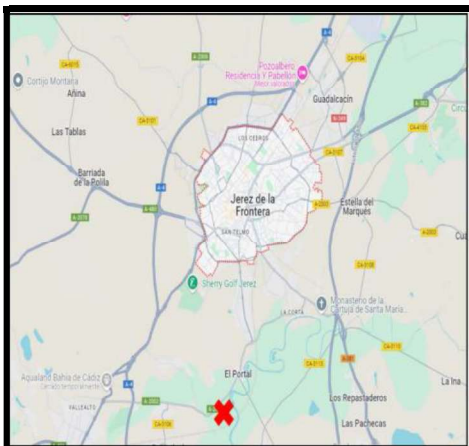
Exp. - GE-11-190-001-003

**SECRETARÍA DE
ESTADO DE DEFENSA**

--- , ---

**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 43921
PARCELA DEL CERRO DE LA BOLA
JEREZ DE LA FRONTERA**

Superficie Registral: 236.439,78 m²



MINISTERIO
DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE DEFENSA

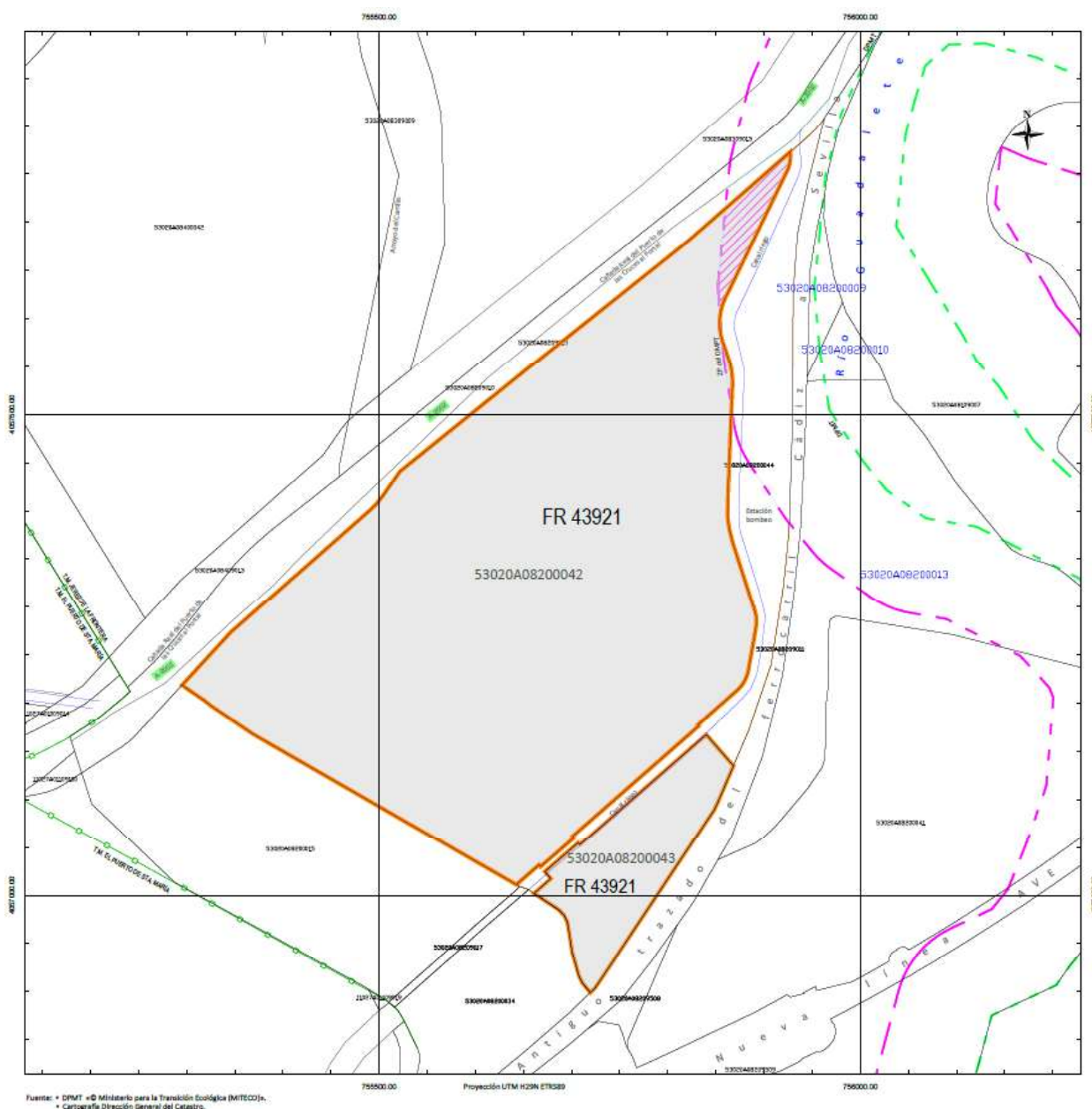
INSTITUTO
DE VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

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 43921 - 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



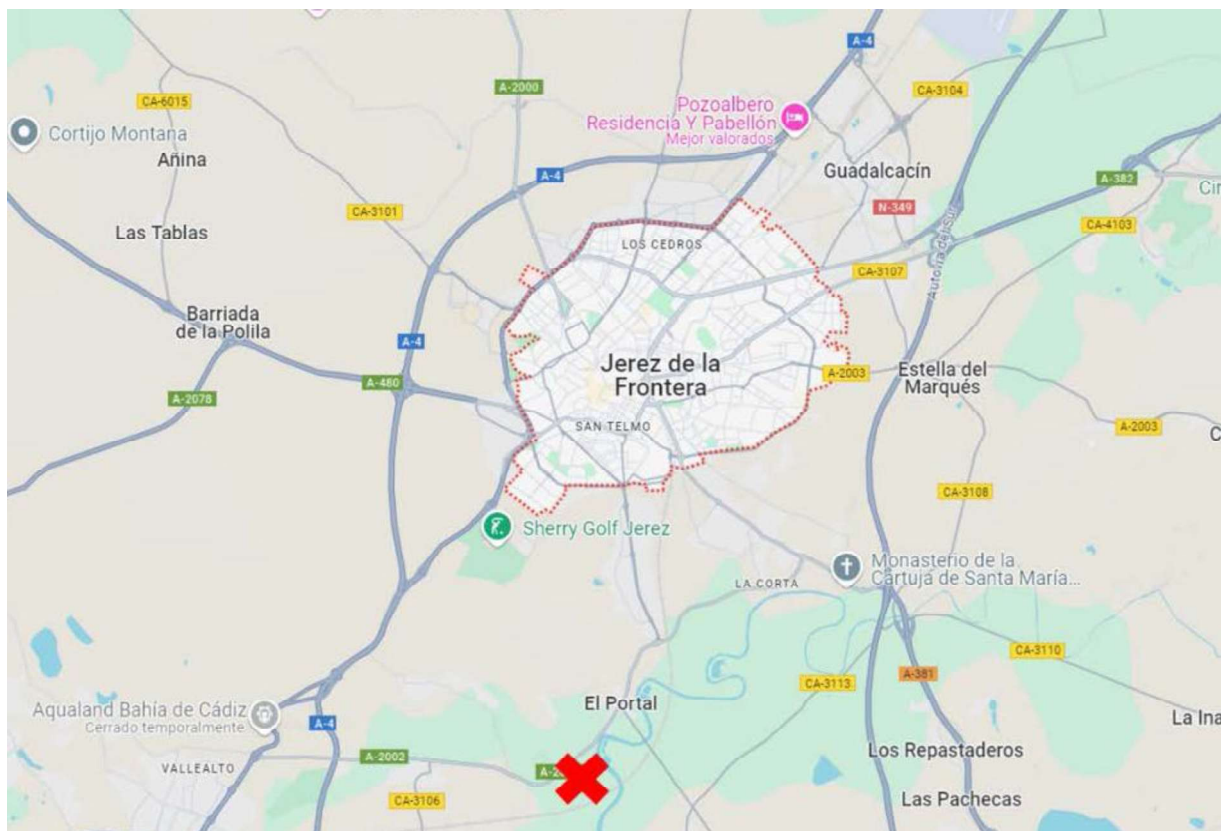
SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN

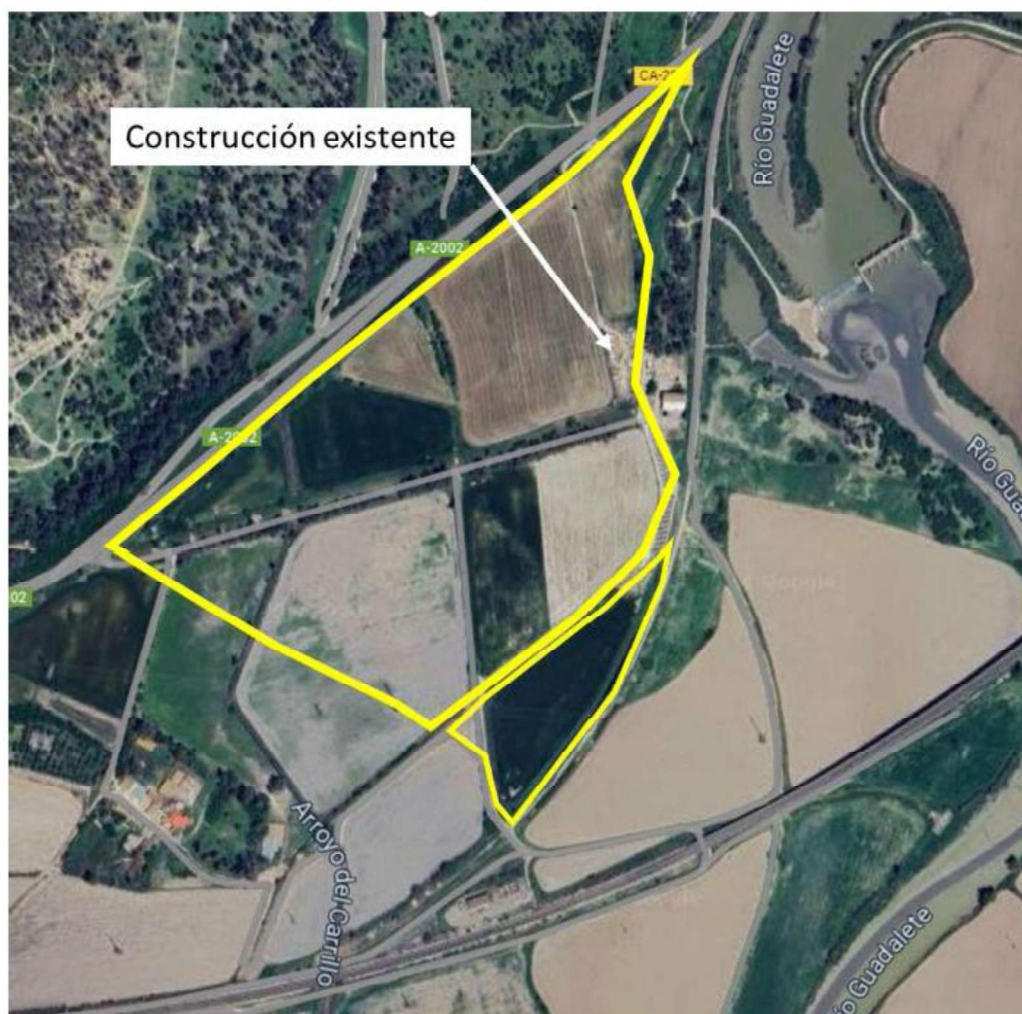
La propiedad se sitúa entre la carretera A-2002 y la antigua vía férrea Sevilla-Cádiz, en el término municipal de Jerez de la Frontera. El canal de riego de la Mancomunidad de Regantes de la Margen Derecha del Río Guadalete divide la finca en dos partes, con referencias catastrales, 53020A082000420000XD y 53020A082000430000XX.

La finca es atravesada por varios caminos que dan acceso a las parcelas agrícolas en explotación. Uno de ellos, que recorre la finca de este a oeste, da acceso a la estación de bombeo de la Comunidad de Regantes y por su trazado discurre enterrada en uno de sus márgenes una tubería subterránea de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Otro de los caminos que la atraviesas de norte a sur es el antiguo Camino de la Marina que va hasta un embarcadero en el Río Guadalete.

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

Dentro de la propiedad hay una construcción de 216 m² que hace las funciones de almacén de equipos agrarios y a la que se accede por un camino que parte de la zona norte.





Como se ha indicado, la propiedad se divide en dos partes separadas por el canal de riego de la Mancomunidad de Regantes de la Margen Derecha de Río Guadalete.

La parcela al norte, se corresponde con la parcela catastral 42 del polígono 82; limita al noroeste con la Cañada Real del Puerto de las Cruces al Portal, al noreste y sureste con la parcela catastral 44 del polígono 82 a la que pertenece el canal de riego antes mencionado, y al suroeste con la parcela catastral 15 del polígono 82.

La parcela al sur, se corresponde con la parcela catastral 43 del polígono 82; limita al noroeste con el canal de riego de la parcela catastral 44 del polígono 82, al sureste con el antiguo trazado de la línea de ferrocarril Sevilla-Cádiz y al suroeste con la parcela catastral 16 del polígono 11.



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 el término municipal de Jerez de la Frontera, zona denominada La Bola, de forma muy irregular, situada entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y la antigua carretera Madrid-Cádiz.

Tiene una superficie de 236.439,78 m². Es atravesada de Norte a Sur por un camino denominado de La Marina y de Este a Oeste por una tubería subterránea de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Linderos

Noroeste: con la Cañada Real del Puerto de las Cruces al Portal.

Este: con un canal de riego.

Sureste: con el antiguo trazado del ferrocarril Sevilla - Cádiz-Sevilla.

Suroeste: con otra finca de propiedad privada.

Datos registrales

Inscrita en pleno dominio a favor del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, Finca 43921, al Tomo 2.207, Libro 931, Folio 92, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad nº2 de Jerez de la Frontera.

IDUFIR: 11019000500881

Cargas

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 28284 de JEREZ SEC 3ª, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 06/10/2004, TOMO: 1.721, LIBRO: 480, FOLIO: 46, Título AGRUPACIÓN Asiento 992 y Diario 31, del Notario doña Miriam Inmaculada Montañó Díaz, nº de Protocolo 1/2004, Fecha de Documento 29/03/2004.

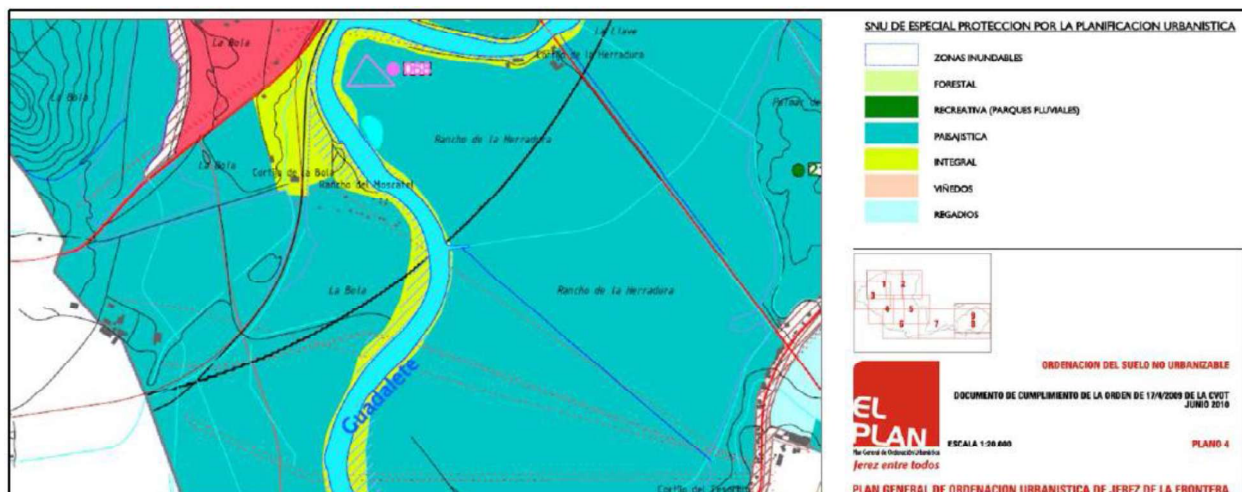
SERVIDUMBRE: constituida sobre la finca registral 946 como predio sirviente obrante al folio 14 del tomo 795 de la Sección 3ª y a favor de la finca registral 4916, obrante al folio 216 del tomo 301 como predio dominante consistente en dar paso para personas y maquinarias agrícolas, a cuyo fin el Estado construyó las rampas necesarias de acceso a la proyectada carretera que ocupa el predio donado, la servidumbre tiene además como contenido activo el deber del donatario de reparar los desperfectos que por el uso



se produzcan en los accesos y en la parte de la carretera comprendida entre las rampas, como también la colocación de los tubos de drenaje para evitar que la salida de aguas como consecuencia de la construcción de la carretera y rampas pueda inundar el predio dominante Formalizada por escritura otorgada en esta ciudad el 24/01/1969 ante el Notario don Ramón Fernández Purón. Inscrita por la inscripción 1ª de la finca 946 de la Sección 3ª el día 07/04/1969.

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 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.”

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 3 de noviembre de 2025, el inmueble que se subasta consta de las siguientes características:

Referencia catastral: 53020A082000420000XD

Localización: Polígono 82 Parcela 42 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Rústico

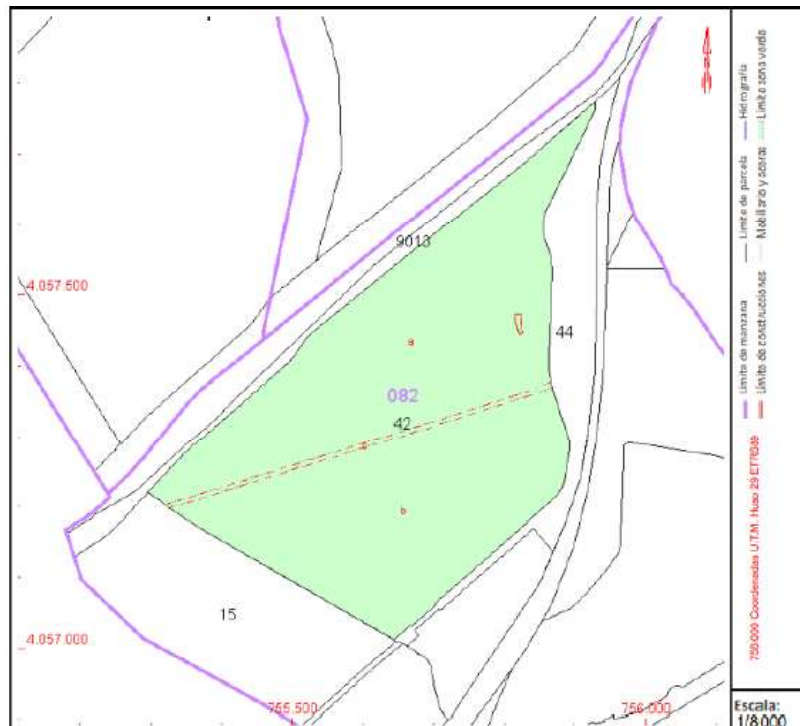
Uso principal: Agrario

Titularidad: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa

Cultivo: Subparcela a. Labor-Tierra arable 113.720 m²; Subparcela b. Labor-Tierra arable 98.055 m²; Improductivo 3.457 m²

Construcción: Agrario 143 m²; Almacén 73 m²

Superficie gráfica: 215.448 m²



Referencia catastral: 53020A082000430000XX

Localización: Polígono 82 Parcela 43 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

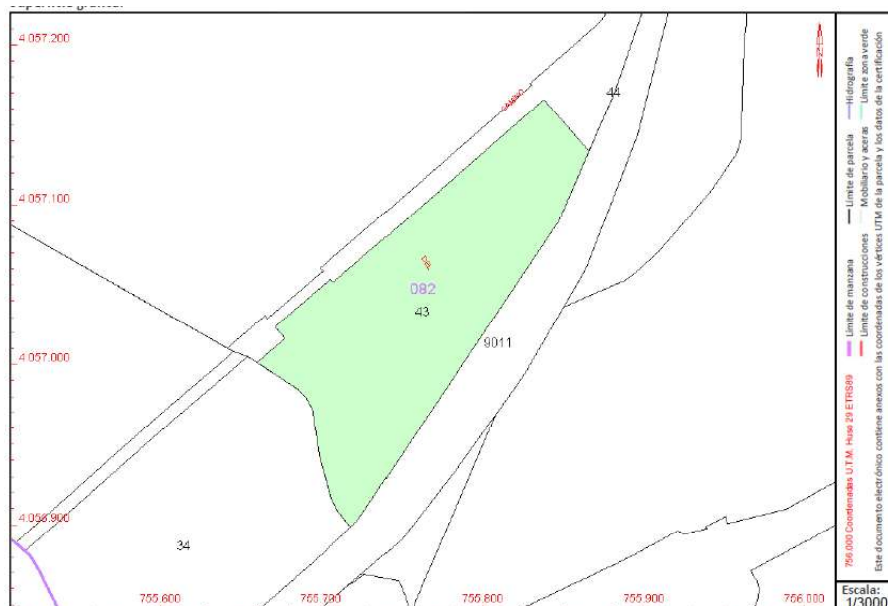
Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Titularidad: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa

Cultivo: Labor-Tierra arable 20.992 m²

Superficie gráfica: 20.992 m²





VALORACIÓN

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

OBSERVACIONES

1. Ocupaciones en precario.

Parte de los terrenos vienen ocupados de forma pacífica y cultivados de forma continua desde el año 1984 por parte de una familia. Esta ocupación afecta a la parcela catastral 53020A082000430000XX y a una parte de la parcela catastral 53020A082000420000XD, la otra parte de esta última parcela catastral está siendo cultivada por otro titular distinto.

Las mencionadas ocupaciones han sido identificadas por parte de la Unidad Orgánica de Policía Judicial de la Guardia Civil.

Los ocupantes han manifestado su interés por proceder a la adquisición de los terrenos, 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 tiene una pequeña zona al norte dentro de la servidumbre de protección del DPMT, en las condiciones establecidas en la Ley de Costas y su Reglamento.

Con fecha 30 de junio de 2021, la Dirección General de la Costa y el Mar resolvió declarar esta propiedad innecesaria para la protección del DPMT, resultando afectada únicamente por la servidumbre de protección que establece la normativa de Costas.

La declaración de innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre del inmueble definido por la finca catastral 53020A082000420000XD 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. Nº2

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: F49NH06T5

*(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 43921 DE JEREZ SEC 3ª
IDUFIR: 11019000500881

RUSTICA.- Parcela de terreno llano, en el término municipal de Jerez de la Frontera, zona denominada La Bola, de forma muy irregular, situada entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y la antigua carretera Madrid-Cádiz.- Tiene una **superficie de doscientos treinta y seis mil cuatrocientos treinta y nueve metros con setenta y ocho decímetros cuadrados.-** Es atravesada de Norte a Sur por un camino denominado de La Marina y de Este a Oeste por un tubería subterránea de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.- Linda al Noroeste con la cañada real; al Este, con un canal de riego; al Sureste, con el antiguo trazado del ferrocarril Cádiz-Sevilla y al Suroeste, con otra finca de propiedad privada.-

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	2207	931	92
1				
100,000000% del pleno dominio, por título de AGRUPACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. MINISTERIO DE DEFENSA, en CADIZ, el día 07/09/2015, con número de documento 28283-28284				

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA



POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 28284 de JEREZ SEC 3ª, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 06/10/2004, TOMO: 1721, LIBRO: 480, FOLIO: 46, Título AGRUPACION Asiento 992 y Diario 31, del Notario DOÑA MIRIAM INMACULADA MONTAÑO DÍAZ, N° de Protocolo 1/2004, Fecha de Documento 29/03/2004

SERVIDUMBRE constituida sobre la finca registral 946 como predio sirviente obrante al folio 14 del tomo 795 de la Sección 3ª y a favor de la finca registral 4916, obrante al folio 216 del tomo 301 como predio dominante consistente en dar paso para personas y maquinarias agrícolas, a cuyo fin el Estado construyó las rampas necesarias de acceso a la proyectada carretera que ocupa el predio donado, la servidumbre tiene además como contenido activo el deber del donatario de reparar los desperfectos que por el uso se produzcan en los accesos y en la parte de la carretera comprendida entre las rampas, como también la colocación de los tubos de drenaje para evitar que la salida de aguas como consecuencia de la construcción de la carretera y rampas pueda inundar el predio dominante.- Formalizada por escritura otorgada en esta Ciudad el veinticuatro de enero de mil novecientos sesenta y nueve ante el Notario don Ramón Fernández Purón.- Inscrita por la inscripción 1ª de la finca 946 de la Sección 3ª el día siete de abril de mil novecientos sesenta y nueve.-

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. : 21101928936E9749



C.S.V. : 21101928936E9749

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 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).

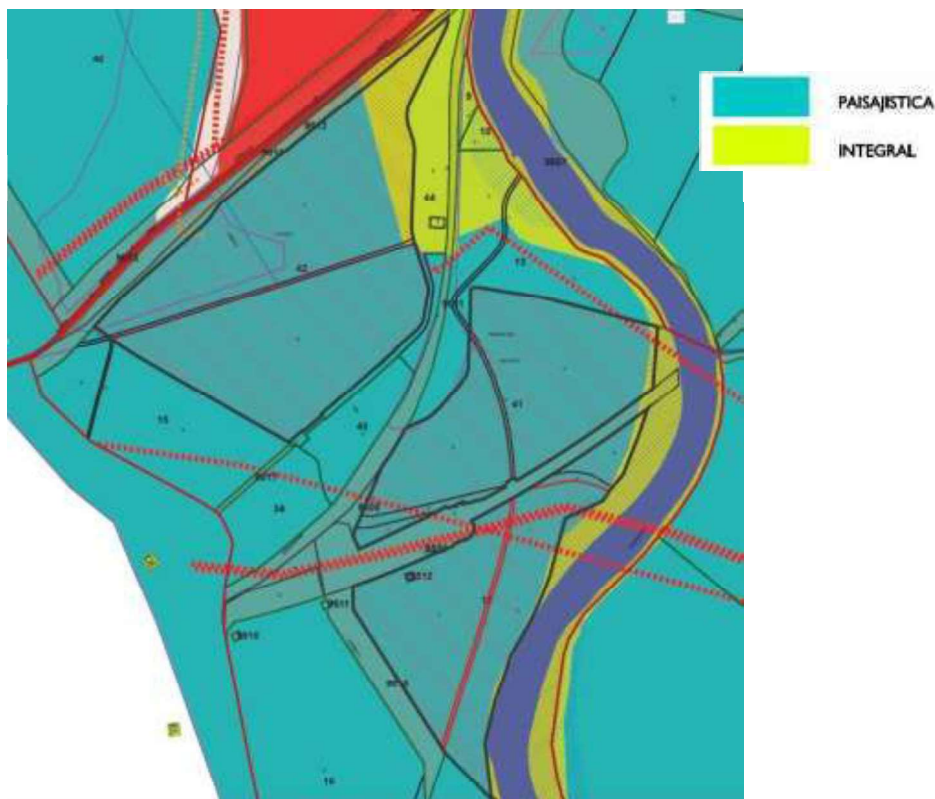


[Situación de las parcelas según visor del Catastro]





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 42 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 216 m2 Año construcción: 1997

Valor catastral: [2025]103.924,73 €

Valor catastral suelo:85.110,12 €

Valor catastral construcción:18.814,61 €

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]

Construcción:

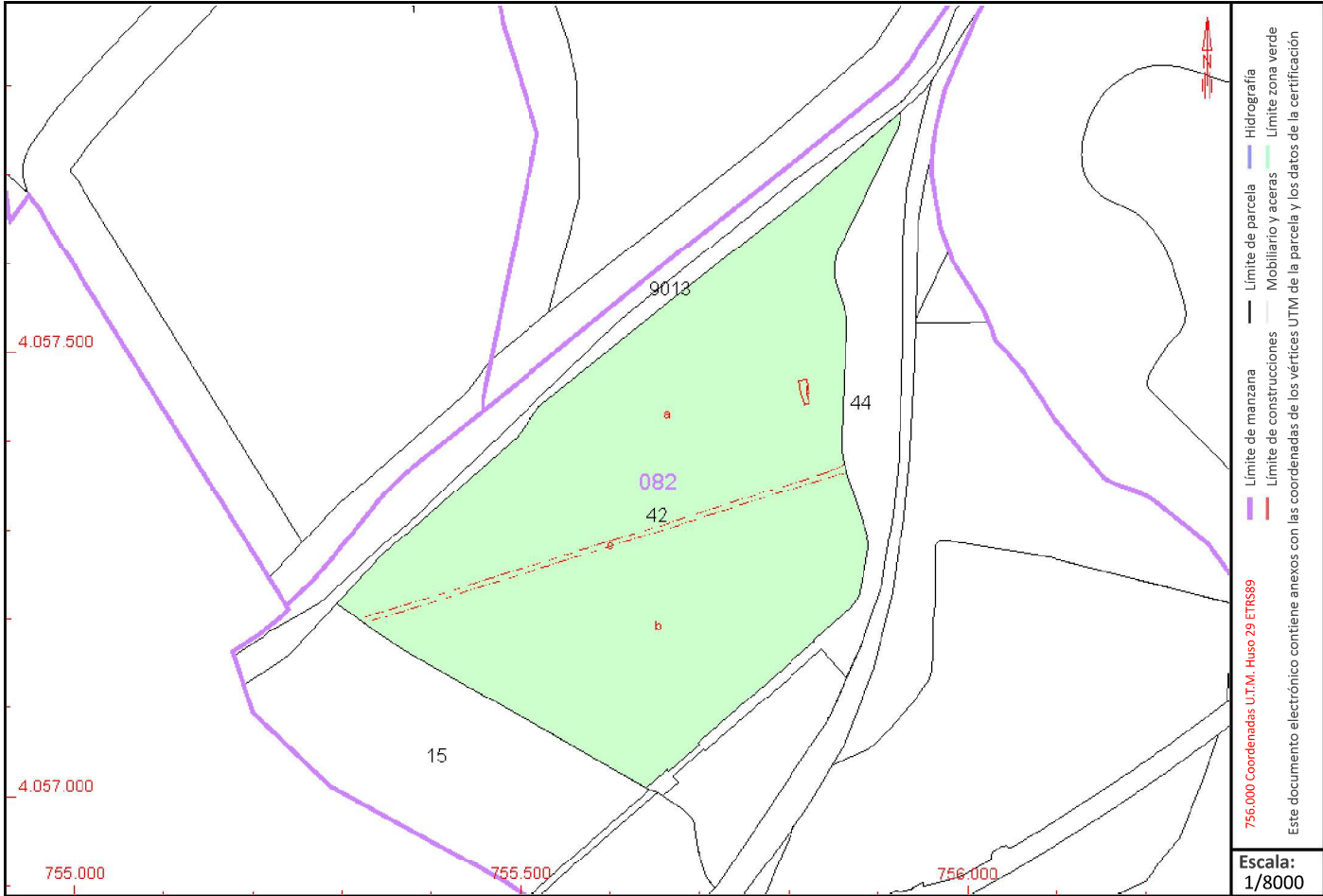
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	AGRARIO	143	1/00/02	ALMACEN	73

Cultivo:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	IP Superficie m²	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	IP Superficie m²
a	CR LABOR -TIERRA ARABLE	02 113.720	b	CR LABOR -TIERRA ARABLE	02 98.055
c	I- IMPRODUCTIVO	00 3.457			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 215.448 m2 Parcela construida sin división horizontal



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: 03/11/2025

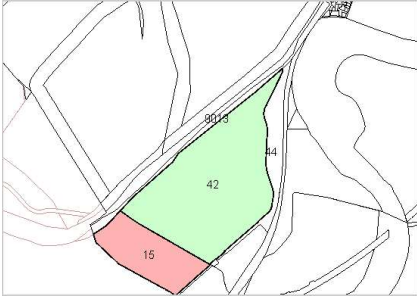


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53020A082000420000XD

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 53020A082000150000XS

Localización: Polígono 82 Parcela 15
SAN FELIPE. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SANCHEZ SANCHEZ FRANCISCO	31286196D	CL DIEGO FERNANDEZ HERRERA 6 11402 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 53020A082000440000XI

Localización: Polígono 82 Parcela 44
LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE REGANTES MARGEN DERECHA DEL BAJO	G11272515	CL LA PAZ 21 Pt:1 POBLADO DOÑA BLANCA 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

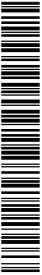


Referencia catastral: 53020A082090130000XH

Localización: Polígono 82 Parcela 9013
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]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 82 Parcela 43 LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2025] 9.289,71 €

Valor catastral suelo: 9.289,71 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEF

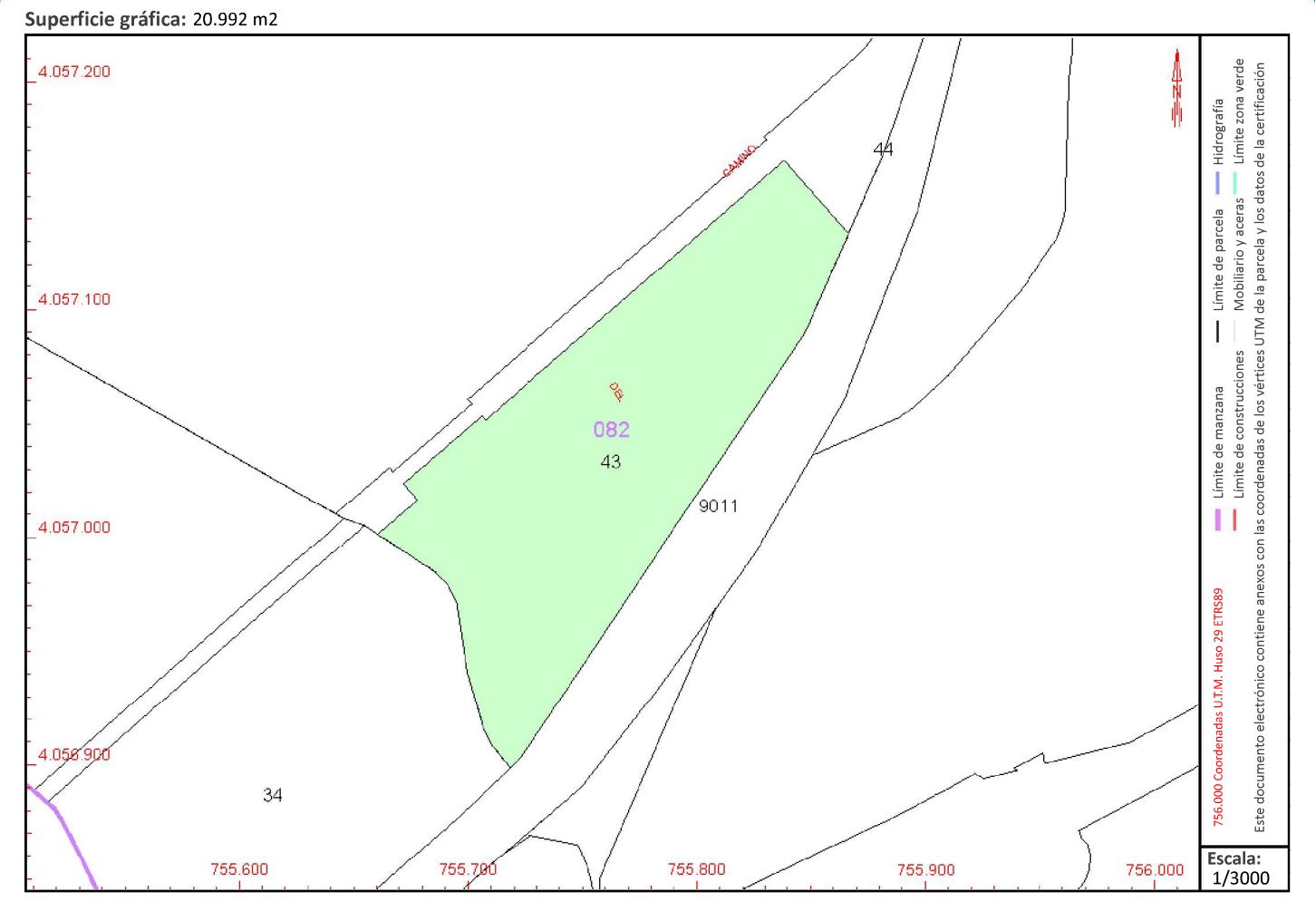
NIF/NIE Q2801824J

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
0	CR LABOR -TIERRA ARABLE	01	20.992			

PARCELA CATASTRAL

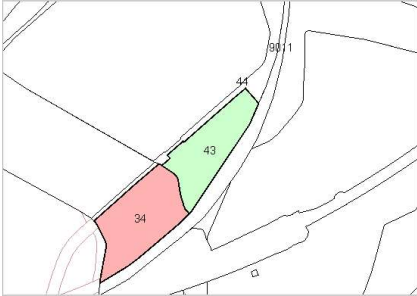


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 53020A082000430000XX

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 53020A082000340000XF

Localización: Polígono 82 Parcela 34
SAN FELIPE. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SANCHEZ SANCHEZ FRANCISCO	31286196D	CL DIEGO FERNANDEZ HERRERA 6 11402 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 53020A082000440000XI

Localización: Polígono 82 Parcela 44
LA BOLA. JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE REGANTES MARGEN DERECHA DEL BAJO	G11272515	CL LA PAZ 21 Pt:1 POBLADO DOÑA BLANCA 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

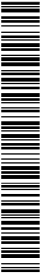


Referencia catastral: 53020A082090110000XZ

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]





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE MEDIO AMBIENTE

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

SU/REF:

NUESTRA/REF: INF01/21/11/0002
FJ

ASUNTO

DESTINATARIO

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 53020A082000420000XD y 53020A082000420001MF 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 30 de junio del corriente, relativa al tema reseñado en el asunto.

EL COORDINADOR DE ÁREA
Fdo.: José Ramón Martínez Cordero

Documento firmado electrónicamente



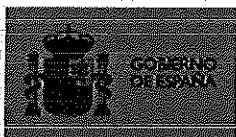
Plaza San Juan de la Cruz s/n
28071 - Madrid
TEL.: 91 5976000

CSV : GEN-9f56-3108-e8e1-4987-7cad-3218-cde2-9620

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON MARTÍNEZ CORDERO | FECHA : 01/07/2021 13:55 | Sin acción específica





SERVICIOS
COMUNES



JUSTIFICANTE DE REGISTRO EN OFICINA DE REGISTRO

Oficina: Reg.General. M. Transición Ecológica y el Reto Demográfico(s. JUAN DE LA Cruz) - 000002023
Fecha y hora de registro en 02/07/2021 13:16:07 (Horario peninsular)
Fecha presentación: 02/07/2021 13:03:14 (Horario peninsular)
Número de registro: 000002023s2100048839
Tipo de documentación física: Documentación adjunta en soporte PAPEL (u otros soportes)
Enviado por SIR: No

Información del registro

Tipo Asiento: Salida
Resumen/Asunto: INF01/21/11/0002_Declarando la innecesidad para la protección y utilización del DPMT del inmueble definido por las fincas catastrales nº 53020A082000420000XD y 53020A082000420001MF, en Jerez de la Frontera
Unidad de tramitación origen/Centro directivo: Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre - EA0043339 / Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
Unidad de tramitación destino/Centro directivo: S.G. Técnica y de Enajenación - E04905601 / Ministerio de Defensa
Ref. Externa:

El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.
Podrán consultar el estado de su registro en Carpeta ciudadana. <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/>

ÁMBITO-PREFIJO

GEISER

CSV

GEISER-59a7-5ff0-c260-4ec5-b6dc-ca78-f8fb-5a74

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

02/07/2021 13:16:07 (Horario peninsular)

Nº REGISTRO

000002023s2100048839

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

VALIDEZ DEL DOCUMENTO

Original



INF01/21/11/0002
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 53020A082000420000XD y 53020A082000420001MF, 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 fincas catastrales nº 53020A082000420000XD y 53020A082000420001MF, 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, con destino a la posterior enajenación.

III) Según informa la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico, el inmueble se encuentra ubicado fuera del dominio público marítimo-terrestre, resulta afectado por la servidumbre de protección y no se considera necesario para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre.

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.- Los terrenos solicitados se encuentran colindando con el dominio público marítimo-terrestre, por lo que corresponde a este Ministerio, como órgano encargado de la gestión y tutela del dominio público marítimo-terrestre, el pronunciamiento sobre las necesidades de dicho dominio.

3.- El inmueble, definido por la fincas catastrales nº 53020A082000420000XD y 53020A082000420001MF, cuya declaración de innecesariedad ha sido solicitada, se encuentra situado fuera del dominio público marítimo-terrestre, resultando afectado por la servidumbre de protección.

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

CSV : GEN-335d-a31d-a24e-42f8-5354-f6da-9641-0b64

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

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 30/06/2021 19:32 | Sin acción específica



8. Imbeldi Sanchez | a Bole Nam Eñen | C.A. 5. 8 | BSE FR43921 | aforwyo zpdinm dwn CATASTRO 42