



Don Agustín Muñoz Martín, Primer Teniente de Alcaldesa, Secretario de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de la Muy Noble y Leal Ciudad de Jerez de la Frontera

CERTIFICA Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de mayo de 2026, al particular 52 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

PTOED-2026/1 - APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA ESTE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL A.P.I. "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

En este particular del Orden del Día, se conoce la siguiente propuesta de la Delegación de Vivienda, Urbanismo, Parques Empresariales y Ordenación del Territorio:

"Con fecha 7 de abril de 2026, con Registro general de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 57953/2026, se presenta para su tramitación y aprobación, por parte de la entidad mercantil Gestión de Espacios Gades S.L., "Estudio de Detalle de la Manzana Este de la zona de actividades económicas del A.P.I. "Croft" del PGOU de Jerez de la Frontera", cumplimentándose la documentación aportada mediante escrito presentado en fecha 7 de abril de 2026, con Registro general de entrada nº 57957/2026 y en fecha 4 de mayo de 2026, con Registro general de entrada nº 74663/2026.

Visto el documento presentado por los Servicios Técnicos del Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico de la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, con fecha 7 de mayo de 2026, se han emitido los correspondientes informes técnico y jurídico.

El Estudio de Detalle se redacta como instrumento de ordenación urbanística complementario de la Manzana Este de la zona de actividades económicas del A.P.I. "Croft". Esta Manzana se definió en el "Estudio de Detalle de la zona de actividades económicas del A.P.I. "Croft" del PGOU de Jerez de la Frontera", aprobado definitivamente el 27 de abril de 2023, publicado en BOP de Cádiz de 20 de junio de 2023. El Estudio de detalle definió tres submanzanas dentro de la Manzana Este E1, E2, y E3.

Posteriormente, en el "Proyecto de Reparcelación de la Zona A de actividades económicas del A.P.I. "Croft", aprobado en Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2024 y publicado en BOP de Cádiz de 19 de febrero de 2024, se definieron en la Manzana Este las parcelas E1, E2 y E3, coincidentes con las submanzanas definidas en el Estudio Detalle.

El "Proyecto de Urbanización de la zona A de actividades económicas del A.P.I. "Croft" de Jerez de la Frontera" se aprobó el 3 de junio de 2024 y una vez ejecutadas las obras, el 2 de enero de 2026 se suscribe Acta de Recepción de las "Obras de Urbanización de la zona de actividades económicas del A.P.I. "Croft" del PGOU de Jerez de la Frontera en Avd. Reina Sofía".

Por tanto, las parcelas que integran la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, se consideran suelo urbano una vez culminada la ejecución de la actuación de transformación urbanística.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

El ámbito de actuación del presente "Estudio de Detalle Manzana Este de la zona de actividades económicas del A.P.I. "Croft", se incluye dentro de un suelo clasificado como urbano no consolidado por el PGOU vigente, cuyo desarrollo ha culminado.

Las determinaciones establecidas por el "Estudio de Detalle de la zona de actividades económicas del

A.P.I. "Croft", aprobado definitivamente el 27 de abril de 2023, y tramitado en desarrollo del PGOU vigente, para las parcelas concretas objeto del presente Estudio de detalle son las siguientes:

Parcela:	E1	E2	E3
Sup. (m2)	5.188,50	3.256,64	7.537,59
Edif. (m2)	14.182,01	5.373,78	14.182,01
Tipología	G2	G2	G2
Ocupación máxima	90%	90%	90%
Nº plantas	IV	IV	IV

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto principal del Estudio de Detalle es reconfigurar las submanzanas y la ordenación volumétrica de la Manzana Este de la Zona A de actividades económicas del A.P.I. "Croft".

La nueva ordenación pretende mejorar la geometría de las submanzanas resultantes, optimizar la distribución del suelo lucrativo y adaptar determinados parámetros de ordenación a las necesidades actuales del desarrollo de la manzana.

Las tres submanzanas generaron 3 parcelas registrales tras la aprobación del proyecto de reparcelación, y todos sus actuales propietarios son promotores del presente Estudio de Detalle:

Parcela 1 (Submanzana Este E.1):

- Parcela Registral nº 45707 del Registro de la Propiedad nº 2. Catastral: 02/65670.
- Propiedad de Gestión de Espacios Gades S.L.

Parcela 2 (Submanzana Este E.2):

- Parcela Registral nº 45708 del Registro de la Propiedad nº 2. Catastral: 03/65670.
- Propiedad de Compensaciones y Liquidación Créditos Capital Group, S.L.

Parcela 3 (Submanzana Este E.3):

- Parcela Registral nº 45709 del Registro de la Propiedad nº 2. Catastral: 04/65670.
- Propiedad de Gestión de Espacios Gades S.L.

Con la nueva propuesta se redefine la volumetría de las tres parcelas que conforman la manzana, creándose las siguientes 4 volumetrías:

Parcela:	E1	E2.1	E2.2	E3
Sup. (m2)	5.847,14	3.256,64	1.284,61	5.594,34
Edif. (m2)	10.678,05	5.373,78	3.503,96	14.182,01
Ocupación máxima	90%	90%	90%	90%
Nº plantas	B+III	B+III	B+III	B+III

Se reajustan las alineaciones interiores y se redistribuye la edificabilidad asignada.

El presente Estudio de Detalle reajusta la volumetría establecida para la manzana Este en el Estudio de Detalle original.

Se mantiene inalterable la superficie total de la manzana: 15.982,73 m² y la edificabilidad total asignada: 33.737,80 m²t, definiéndose los retranqueos necesarios para evitar medianeras vistas.

Sobre la parcela originas E.3 se sitúa un edificio, preexistente, actualmente en uso, y donde ahora se pretende la reducción de la parcela soporte del mismo, pasando de 7.537,59m² a 5.594,34m², pero manteniendo la misma edificabilidad asignada de 14.182,01m². Esto supondrá la necesidad de adaptación de la licencia concedida a la nueva parcela que se genere, tras las operaciones jurídicas precisas que se habrán de llevar a cabo para ajustar el parcelario a la nueva volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle.

El objeto del Estudio de Detalle se enmarca dentro de los regulados en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, al completar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas en el Plan General en vigor, sin modificar el uso, ni la edificabilidad previstos, ni afectar negativamente a las dotaciones.

El reajuste propuesto de volumetría y edificabilidades no afecta a las determinaciones exigidas para el ámbito en el vigente PGOU ya que los sumatorios de las totales permanecen invariables.

El ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez de la Frontera, si bien no se aumentan las alturas máximas admisibles en el ámbito objeto del Estudio de Detalle. El 28 de abril de 2026, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 26773/2026, se ha solicitado a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Informe Sectorial de Infraestructuras Aeroportuarias.

El Estudio de Detalle cumple con el contenido establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como en el artículo 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El documento cuenta con Resumen Ejecutivo en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece las competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, indicando en su apartado 1 que corresponde a los municipios, las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de ese artículo. El artículo 78 del mismo texto legal, regula el procedimiento y, en su apartado 1 establece que la Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

En cumplimiento del artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 103 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el acuerdo de aprobación inicial del 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.

El documento justifica la necesidad de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, en las parcela afectadas por el Estudio de Detalle, que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle, como las del vigentes, por un plazo máximo de 3 años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

De conformidad con lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y

la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno.

La Junta de Gobierno Local, tras la inclusión del municipio de Jerez de la Frontera, como Municipio de Gran Población, y la consiguiente aplicación del Título X, (concretamente el artículo 127.l.d)) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, es el órgano competente para aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Por todo ello SE PROPONE



Primero.- Aprobar, con carácter inicial, el “Estudio de Detalle de la Manzana Este de la zona de actividades económicas del A.P.I. “Croft” del PGOU de Jerez de la Frontera”.

Segundo.- Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las parcelas afectadas por el “Estudio de Detalle de la Manzana Este de la zona de actividades económicas del A.P.I. “Croft” del PGOU de Jerez de la Frontera” que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle, como las vigentes, por un plazo máximo de 3 años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Tercero.- Notificar el acuerdo a los interesados, y someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de VEINTE DÍAS."

La Junta de Gobierno Local, vistos los informes emitidos por el Jefe del Departamento de Planeamiento y por la Jefa de Unidad de Tramitación de Procesos Urbanísticos; así como, los demás documentos que integran el expediente, por unanimidad, acuerda aprobar la transcrita propuesta en todos sus términos.

Y para que así conste y surta efectos, expido el presente, que firmo con la salvedad del art. 206 del R.O.F. en la Ciudad de Jerez de la Frontera.

 Ayuntamiento de Jerez	Código Cifrado de Verificación: X42LP6Z0M571JM3 Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa	FECHA 13/05/2026