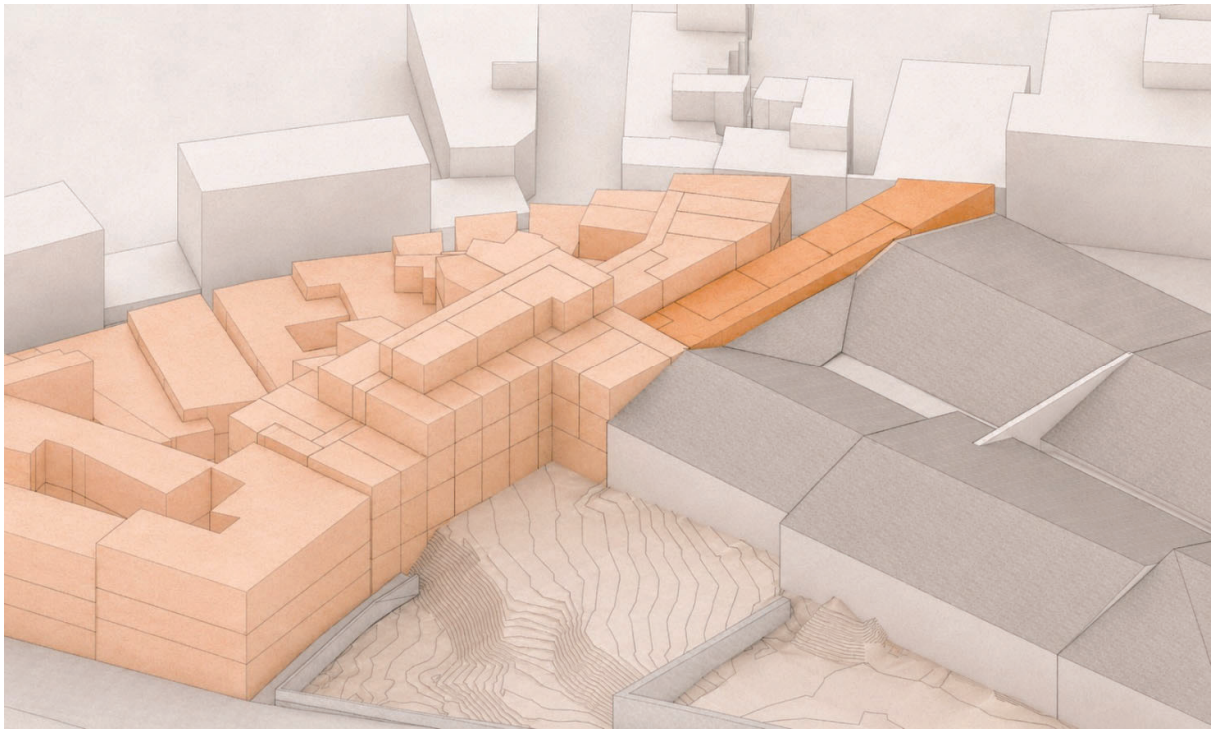
Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

Firmado por INIESTA NOWELL RAFAEL - ***3798** el día 30/09/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por CIDONCHA DIAZ RAQUEL - ***3802** el día 30/09/2026 con un certificado emitido por



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA JUAN SANCHEZ 9, JEREZ DE LA FRONTERA

EMPLAZAMIENTO: CALLE JUAN SANCHEZ 9, JEREZ DE LA FRONTERA CÁDIZ

Expediente: U2601

Fecha: Septiembre de 2026

Arquitectos: Rafael Iniesta Nowell
Raquel Cidoncha Díaz

Promotor: THE PALM EXPERIENCE HOTELS - Spain Touristik Investments S.L

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2 ANTECEDENTES

1.3 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

1.4 CATALOGACIÓN EDIFICIO BODEGUERO

2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

3.- MEMORIA DE ORDENACION.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

3.3 AFECCIONES SECTORIALES: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

4.- CARTOGRAFÍA

I. Cartografía de información

I00 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I01 ESTADO ACTUAL, TOPOGRAFÍA.

I02 ORDENACIÓN SEGÚN PGOU

O. Cartografía de ordenación

O01 ORDENACIÓN PROPUESTA

O02 ALINEACIONES Y RASANTES

5.- ANEXOS

5.1 RELACION DE FINCAS COLINDANTES

Ayuntamiento de Jerez

2H2GJ611Y002GG8

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

Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día

El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2026

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

1.1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la mercantil Spain Touristik Investments S.L., con CIF B55543995 y domicilio en Calle Santa Ana nº 1, Planta 1, Puerta 1, 29602 Marbella (Málaga), con el objeto de **ordenar y reordenar la volumetría, así como ajustar las determinaciones de la ordenación detallada** establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera para la parcela de suelo urbano consolidado sita en Calle Juan Sánchez nº 9 de Jerez de la Frontera, incluida dentro de la zona de ordenanzas "A" Conjunto Histórico Artístico, todo ello de acuerdo con las condiciones y justificaciones que se desarrollan en el presente documento.

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base a **Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía,** de ahora en adelante, **LISTA**, en virtud de lo estipulado en el Art. 71 de la misma:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística."

Esta regulación es desarrollada por el 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. Dice el mentado artículo 94:

"1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

> **a)** *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
>
> **b)** *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
>
> **c)** *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

> **a)** *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía."

El presente Estudio de Detalle se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 7/2021 (LISTA) y el artículo 94 de su Reglamento, como instrumento idóneo para completar y adaptar la ordenación vigente, mediante la reordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones, sin alterar el uso, la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico.

En consecuencia, **PROCEDE** la redacción del presente Estudio de Detalle al limitarse a resolver incompatibilidades entre el planeamiento y la realidad física y patrimonial del ámbito, ajustándose a las competencias atribuidas a este instrumento en suelo urbano consolidado.

1.2.- ANTECEDENTES

La parcela que conforma la intervención de la cual el promotor es propietario se encuentra situada en la calle Juan Sánchez 9 de Jerez de la Frontera con número de finca registral 60.486 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera nº3. Cuya descripción es la siguiente:

"*URBANA: Parcela de terreno edificable de forma irregular, sita en la calle Quintos, hoy según certificación catastral descriptiva y gráfica, se encuentra sita en calle Juan Sánchez, número nueve de Jerez de la Frontera.- Tiene una extensión superficial de mil doscientos treinta metros y setenta y un decímetros cuadrados.- Linda: norte, con la calle Quintos; sur, en parte con resto de finca matriz de la que se segregó, destinada a espacio libre público y en parte con trasera de edificaciones residenciales de nueva planta, que presentan su frente de fachada a la avenida de Torresoto; al este, con edificaciones bodegueras que presentan su frente de fachada principal a la Plaza Silos y resto de finca de la que segregó; y, oeste, con la trasera de edificaciones residenciales que presentan su frente de fachada principal a la calle Quintos y finca de Don Antonio Jiménez Real del Ojo.- Se forma por agregación a la de este número del solar número cinco duplicado, antes casa, que es la finca 10.135.-" Así resulta de la inscripción sexta de traslado a registro electrónico y de la séptima.-*

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la **reordenación de la volumetría edificatoria y la fijación y reajuste de alineaciones y rasantes en el ámbito de actuación**, teniendo en cuenta de forma conjunta cuatro antecedentes fundamentales:

A. Finca principal del ámbito del Estudio de Detalle. Licitación 2006.

B. Agregación de la finca anexa a la principal.

C. Integración del espacio de acceso a la parcela catastral 5732825QA5653b0001YG en el ámbito del estudio de detalle.

D. Existencia de edificación catalogada dentro del ámbito de actuación.

A continuación, se desarrollan los mencionados aspectos:

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

A. FINCA PRINCIPAL del ámbito del Estudio de Detalle. Licitación 2006.

La finca principal del ámbito del Estudio de Detalle es la actual finca catastral 5732827QA5653B0001QG, de 1.131,65m2. Dicha finca, en origen municipal fue sometida a licitación pública en el año 2006.

Publicada en el B.O.P. de Cádiz nº 225, de 24 de noviembre de 2006. Anuncio de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera relativo a concurso público para la enajenación de finca en Plaza Silos (Zona 1.A "Conjunto Histórico-Artístico"). Adjudicataria: Grupo Ruiz Jurado, S.A.

El Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 23 de junio de 2006, al Punto 22 de su Orden del Día, acordó someter a licitación pública mediante concurso la enajenación de unos terrenos edificables sitos en Plaza Silos Zona de Ordenanzas 1.A. "Conjunto Histórico Artístico", que mayoritariamente constituyen el ámbito del Estudio de Detalle.

Tras la tramitación del procedimiento licitatorio resultó adjudicatario la mercantil Grupo Ruiz Jurado S.A. llevándose a efecto la enajenación mediante escritura de agrupación, segregación y compraventa otorgada en Jerez de la frontera ante el Notario D. Simón Alfonso Pobes Layunta, el 17 de noviembre de 2006. En dicha escritura se recogen las condiciones contenidas en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares de la licitación y de los compromisos ofrecidos por la adquirente en su proposición, quedando en consecuencia la enajenación sujeta a una serie de condiciones.

En la licitación se describían los terrenos que debían ordenarse, que contaban con una superficie de 3.231,65 m^2: de los cuales 1.131,65 m^2 se correspondían con el suelo edificable (actual catastral 5732827QA5653B0001QG) objeto de transmisión; y otros 2.100 m2 aproximadamente calificados como espacio libre público y pendiente de urbanizar, asumiendo el adquirente la obligación de la redacción del proyecto y ejecución a su costa de su urbanización.

A efectos de valoración y desarrollo del ámbito se establecía en la licitación una edificabilidad de referencia de 2.830 m^2 construidos, calculada sobre la parcela edificable, de 1.131,65 m^2 conforme a la normativa vigente en el momento de la licitación (PGMO de 1995). Dicho cálculo se basaba en la obtención de la ocupación como diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie libre de la edificación destinada a patios- determinada mediante la aplicación del 30% del solar teórico- multiplicada por una altura de tres plantas (III) incorporando adicionalmente un ático en cuarta planta con una superficie equivalente al 25% de la ocupación en planta. Ver cálculo de comprobación realizado en el apartado 1.3 del presente documento.

Con posterioridad, el día 19 de diciembre de 2008 se suscribe un convenio entre el Ayuntamiento y la mercantil Grupo Ruiz Jurado S.A. relativo a la ocupación en precario de una porción de terrenos sobre la finca registral 60484.

Los compromisos y obligaciones establecidos en el pliego licitatorio, y asumidos en virtud de la escritura de compraventa, así como en el convenio suscrito con posterioridad son asumidos por la entidad mercantil actual propietaria de los terrenos, objeto del presente Estudio de Detalle.

B. Agregación de la finca anexa a la principal.

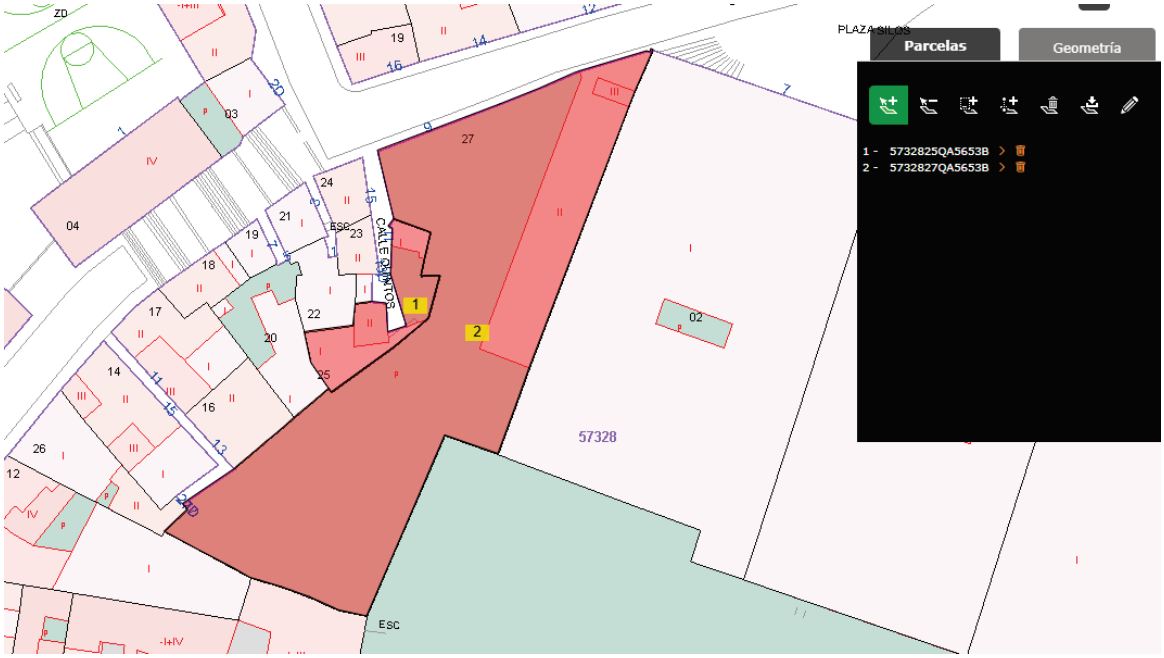
La finca catastral 5732825QA5653B0001YG, de 100m^2 , es anexa a la anterior.

Se ha procedido a la agregación registral de dicha finca con la finca principal 5732827QA5653B0001QG, de 1.131m^2 y 100 m^2 respectivamente, cuyas superficies catastrales concuerdan con las registrales, quedando

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

como resultante de esta agregación la FINCA REGISTRAL 60.486, que, según los datos registrales, tiene una superficie de 1.230,71 m².

Quedando como resultante de esta agregación la FINCA REGISTRAL 60.486, según se justifica en el punto C del presente apartado.



C. INTEGRACIÓN DEL ESPACIO DE ACCESO A LA PARCELA CATASTRAL 5732825QA5653B0001YG EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se debe proceder a la fijación y reajuste de las alineaciones y rasantes dada la existencia de un trazado viario previsto como público en el PGOU que, sin embargo, nunca ha sido adquirido ni obtenido por la Administración actuante ni consta inventariado en el archivo del patrimonio municipal. Dicho espacio de acceso está actualmente sin catastrar.

El plano de ordenación pormenorizada califica como vial público, denominado *callejón de Quintos*, un espacio que no es ni ha sido nunca de titularidad pública, tratándose en realidad de un ámbito de carácter privado integrado en la finca registral nº 60.486 del Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera.

Dicha calificación parece responder a una inexactitud de carácter material en el planeamiento, derivada de la utilización como base de la planimetría catastral vigente en el momento de redacción del PGOU (año 2006), la cual incorpora igualmente dicha circunstancia. La superficie grafiada únicamente resultaría coherente en el supuesto de corresponder a un espacio de titularidad pública, circunstancia que no concurre en el presente caso.

Asimismo, el vial no cumpliría con las condiciones de sección y anchura mínima exigidas por el planeamiento para los viarios, configurándose en la realidad como un pasillo o almizcate destinado a dar acceso privado

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

entre edificaciones, similar a otros existentes en la misma manzana, carente de las características físicas y funcionales propias de un vial. A dicho espacio recaen muros medianeros prácticamente opacos de las fincas colindantes, sin que presenten configuración ni tratamiento propios de fachadas a espacio público.

En cuanto a su titularidad, se concluye que dicho espacio forma parte de la finca registral nº 60.486, tras el análisis de las descripciones registrales de ésta y de las fincas colindantes que delimitan el referido ámbito:

1. FINCA REGISTRAL 60.486 – propiedad de NAVES INDUSTRIALES LAS MEDRANAS SL – Calle Juan Sánchez 9.

Descripción: Parcela de terreno edificable de forma irregular, sita en la calle Quintos, hoy según certificación catastral descriptiva y gráfica, se encuentra sita en calle Juan Sánchez, número nueve de Jerez de la Frontera.-

Superficie: mil doscientos treinta metros y setenta y un decímetros cuadrados (1.230,71 m2).

Linderos: Linda: **norte, con la calle Quintos**; sur, en parte con resto de finca matriz de la que se segregó, destinada a espacio libre público y en parte con trasera de edificaciones residenciales de nueva planta, que presentan su frente de fachada a la avenida de Torresoto; al este, con edificaciones bodegueras que presentan su frente de fachada principal a la Plaza Silos y resto de finca de la que segregó; **y, oeste, con la trasera de edificaciones residenciales que presentan su frente de fachada principal a la calle Quintos** y finca de Don Antonio Jiménez Real del Ojo.

Esta firma se forma por agregación de la finca registral 10.135.

Referencia catastrales: 5732827QA5653B0001QG y 5732825QA5653B0001YG

2. FINCA REGISTRAL 10.135 – AHORA INTEGRADA EN LA FR 60.486 – Calle Quintos nº 5 duplicado.

URBANA.- Casa número cinco duplicados de la calle Quintos de esta Ciudad.

Superficie: con una extensión de noventa y nueve metros y seis decímetros cuadrados (99,06 m2) de solar y cincuenta y cuatro metros y ochenta decímetros cuadrados construidos (54,80).

Linderos: **al Norte, con la citada calle**; al Sur y Este, con finca propiedad de don Pedro Domecq, S.A.; y al *Oeste,* con finca de don Antonio Jiménez Real del Ojo.

Referencia catastral: 5732825QA5653B0001YG.

3. FINCA REGISTRAL 61.335 – Calle Juan Sánchez 13.

URBANA: Vivienda de dos plantas, baja y primera con azotea transitable, sita en esta Ciudad de Jerez de la Frontera, calle Juan Sánchez número trece.

Superficie: Tiene una superficie total construida de cincuenta y seis metros cuadrados (56 m2), correspondiendo treinta y dos metros cuadrados a la planta baja y veinticuatro metros cuadrados a la planta alta.

Linderos: al frente, con calle Juan Sánchez; al fondo, con trasera adosada de vivienda anexa; derecha entrando, con pasillo de acceso descubierto a dicha vivienda; **e izquierda, con pasillo de acceso a partes de casa pertenecientes a la finca matriz**.

Referencia catastral: 5732824QA5653B0001BG

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

En base a la descripción de las fincas y linderos podemos extraer las siguientes conclusiones:

PRIMERO.- No hay constancia alguna de que el vial llamado Callejón de Quintos haya sido obtenido por el Ayuntamiento hasta la fecha. De estar en el patrimonio las fincas descritas lindarían en algunos de sus vientos con el referido "vial".

- La finca registral 60.486 (Juan Sánchez 9) linda al oeste con la trasera de edificaciones residenciales que presentan su frente de fachada principal a la calle Quintos.
- La finca registral 10.135 (calle Quintos 5 duplicados) linda al norte con calle Quintos, entendiendo el norte como el limite superior de la finca.
- La finca registral 61.335, calle Juan Sánchez 9, linda al este (izquierda entrando) con pasillo de acceso a partes de casa pertenecientes a la finca matriz.

Es por ello que debemos considerar que el espacio es privado y que la trama del vial obedece a un error material del planeamiento.

SEGUNDO.- Tras la agregación de la finca 10.135 a la 60.486, puede entenderse que el espacio objeto de informe forma parte de la 60.486.

El lindero oeste de la finca registral 60.486 se define con las traseras de las viviendas identificadas como Juan Sánchez 9 y vivienda anexa a ésta. Ninguna referencia a lindar con vial o con pasillo o espacio de otra finca.

Por su parte el lindero este de la finca registral 61.335 es el pasillo de acceso a partes de casa pertenecientes a la finca matriz. Es decir, ese espacio no forma parte en ningún caso de la finca 61.335 ni de la trasera anexa, que tiene su acceso por la derecha entrando. Especialmente relevante es la última descripción. La única finca que tenía acceso por ese pasillo era la descrita calle Quintos 5 duplicados, que por agregación se unió a la finca registral 60.486.

Con el presente estudio de detalle se fijan las alineaciones y rasantes, manteniendo la protección del casco bodeguero existente, ordenando los volúmenes para poder acometer y materializar los derechos edificatorios atribuidos por el planeamiento y solucionando la delimitación de los espacios públicos y privados de la actuación a acometer.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde, por tanto, con el de la finca registral 60.486, que engloba tanto las fincas catastrales 5732827QA5653B0001QG y 5732825QA5653B0001YG como el espacio de acceso a esta última, según lo descrito.

**Ver relación gráfica de colindantes en Anexo 5.2

D. EXISTENCIA DE EDIFICACIÓN CATALOGADA DENTRO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Dentro de la finca objeto del presente Estudio de Detalle existe una edificación de carácter bodeguero, conocida como "Cátedra de Flamencología", que no fue objeto de inmatriculación independiente, dicha construcción aparece incluida en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez, concretamente en la ficha correspondiente a Plaza Silos nº 7, Sector 16, Manzana 57328, Parcela 2, lo que introduce una condición de protección patrimonial que resulta incompatible con la ordenación volumétrica establecida por el PGOU en su plano de ordenación F-16.

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

Esta circunstancia se basa en la coexistencia en la normativa urbanística de aplicación de:

- una ordenación detallada basada en parámetros de altura (III, IV y V plantas), y
- un elemento catalogado cuya volumetría, configuración espacial y valores patrimoniales deben ser preservados.

La parcela fue de titularidad municipal hasta su adjudicación al Grupo Ruiz Jurado mediante resolución de 23 de octubre de 2006, publicada en el BOP nº 225 de 24 de noviembre de 2006 cuyas condiciones se resumen en el punto B de este apartado.

Posteriormente, con motivo de la Revisión–Adaptación del PGOU de Jerez, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009), la parcela quedó clasificada como **suelo urbano consolidado**, con uso residencial y otros compatibles en el centro histórico, asignándose alturas de **III, IV y V plantas**.

No obstante, como se ha mencionado, la parcela se encuentra incluida en el ámbito del **Catálogo del Centro Histórico (Sector Silos)**. Si bien en el plano de catalogación no se asigna grado de protección específico a la edificación existente, en la ficha correspondiente a la edificación bodeguera sita en Plaza Silos nº 7 se incluye dicha nave como parte de un conjunto bodeguero protegido otorgándole un grado de protección de **Interés Genérico** indicándose:

"Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc. Podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional."

De cara a poner en valor los terrenos de referencia se considera la posición más restrictiva en cuanto a la calificación e inclusión de la nave bodeguera en el catálogo. Siendo ello así, la consecuencia inmediata es la imposibilidad de ejecutar el número de plantas que el plano de ordenación pormenorizada establece para esta parte de la parcela (IV) toda vez que el catálogo impone la conservación tipológica y el número de plantas existente (II).

Atendiendo a esta situación, se propone reordenar los volúmenes dentro de la parcela edificable, de forma que se permita gestionar y materializar las determinaciones de ordenación establecidas por el planeamiento mediante la figura del presente Estudio de Detalle.

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

1.3- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

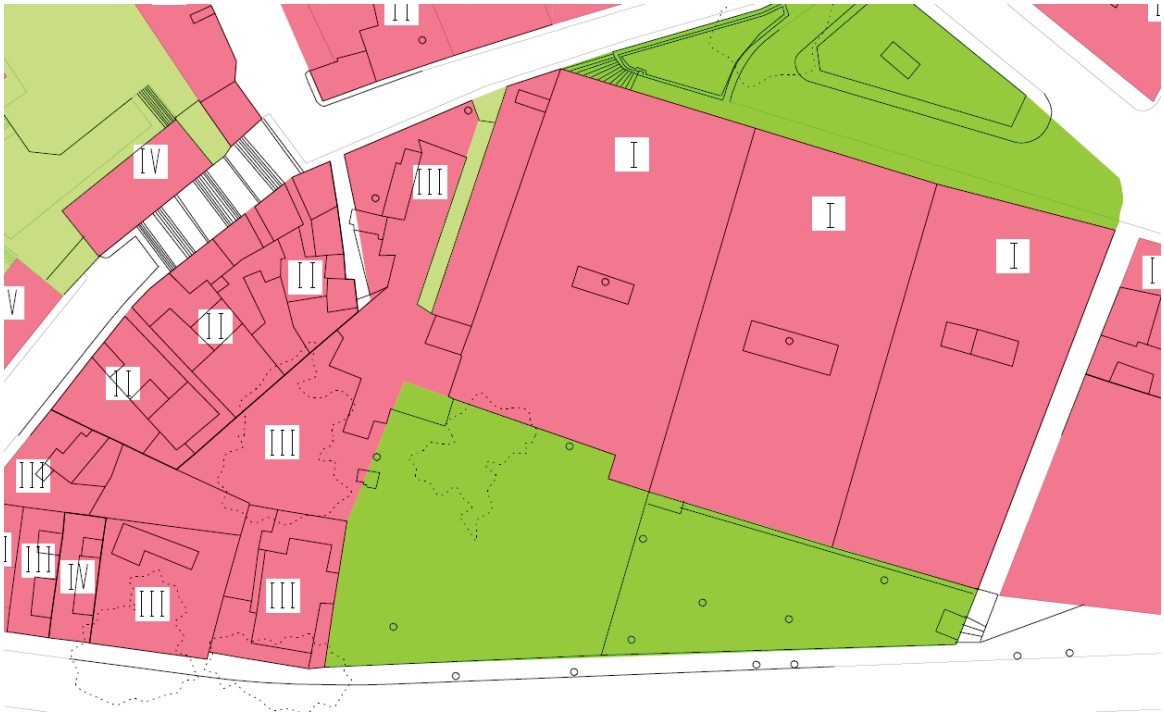
1.3.1 Planeamiento anterior: PGMO-95

El régimen urbanístico del ámbito parte de las determinaciones contenidas en el PGMO-95 de Jerez de la Frontera, en su Modificación nº8, donde, ante la imposibilidad material de apertura de un vial previsto entre la Calle Juan Sánchez y la Avenida de Torresoto debido a las condiciones topográficas existentes y al valor patrimonial de la edificación bodeguera anexa al conjunto de Maestro Sierra mencionada en el punto A de los antecedentes del ámbito de actuación, se plantea como alternativa la configuración de un espacio libre privado frente a la edificación a conservar, en sustitución del viario inicialmente propuesto. Dicha modificación reconoce igualmente la necesidad de preservar la edificación histórica, evitando su demolición y corrigiendo alineaciones erróneas del planeamiento previo, sin que ello suponga incremento de edificabilidad ni disminución de espacios libres, que incluso resultan ampliados.

En coherencia con ello, la Modificación nº 8 reconfigura la ordenación del ámbito, sustituyendo el trazado viario inicialmente previsto por un espacio libre vinculado a la edificación a conservar, e introduciendo ajustes en las alineaciones con el fin de adecuarlas a la realidad edificada y garantizar la preservación del inmueble.

Asimismo, establece las condiciones de ordenación de la edificación en el ámbito, asignando una altura máxima de tres plantas (III), con posibilidad de desarrollo de un ático en un cuarto nivel con una ocupación máxima del 25%, en continuidad con los criterios generales del planeamiento vigente en ese momento.

Ordenación propuesta Modificación 8 PGMO95



Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

Bajo esta premisa establecida por el PGMO y a modo orientativo se puede obtener la edificabilidad asignada en el proceso de licitación teniendo en cuenta los datos catastrales disponibles bajo los que se calcularía en ese momento, sin la ampliación del ámbito mencionada en los antecedentes del presente documento. Estando el cálculo de la edificabilidad basado en la obtención de la ocupación como diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie libre de edificación destinada a patios —determinada mediante la aplicación del 30% del solar teórico—, multiplicada por una altura de tres plantas (III), incorporando adicionalmente un ático en cuarta planta con una superficie equivalente al 25% de la ocupación en planta.

En este caso se aplicaría el mencionado criterio a la zona de la parcela de "obra nueva" añadiendo las dos plantas y castillete existentes en el volumen catalogado:

EDIFICABILIDAD ZONA A CONSTRUIR CON OBRA NUEVA:

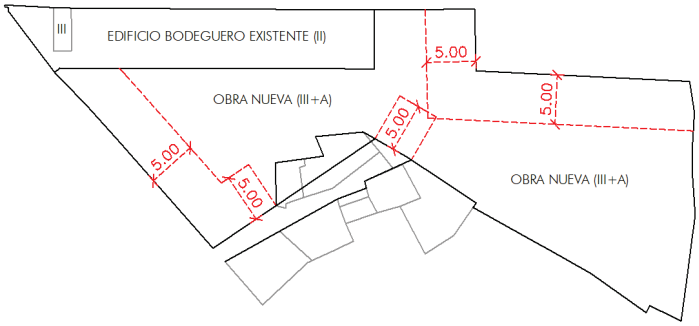
SUPERFICIE* (Solo obra nueva)	30% SOLAR TEORICO (PATIOS)	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TEÓRICA
919 m^2	605,32*0,3 = 181,59 m^2	737,06 m^2	737,06*3,25=2.395,45 m^2

* Cálculos realizados sobre la superficie catastral de la parcela.

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA EN VOLUMEN CATALOGADO (CATASTRAL) = 432 m^2

EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA = 2.395,45+432= **2.827,45 m^2 ≈ 2.830 m^2** (Licitación)

La diferencia existente entre la superficie de este cálculo y la contemplada en la licitación se considera poco significativa, por lo que la variación en la edificabilidad resultante tiene carácter residual, alcanzando 2.827,45 m^2 frente a los 2.830 m^2 previstos en la licitación. Esta desviación se encuentra, además, condicionada por la ausencia de una definición exacta de las alineaciones en el vial lateral, lo que introduce un cierto grado de indeterminación en el cálculo que se realiza a día de redacción del presente documento.



1.3.2 Planeamiento vigente: PGOU 2009

En el PGOU vigente la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra clasificada como **"suelo urbano consolidado"** conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera.

La ordenación pormenorizada del ámbito viene definida, entre otros documentos, por el **plano de ordenación F-16**, en el que se asignan condiciones de ordenación que incluyen alturas máximas de **"III, IV y V plantas"**, así como la definición de alineaciones y la previsión de determinados espacios destinados a viario.

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

El uso global asignado es **residencial**, con los usos compatibles propios del centro histórico.

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del **Conjunto Histórico de Jerez**, dentro del **Sector Silos del Catálogo de Elementos Protegidos**, resultando de aplicación las determinaciones de protección patrimonial correspondientes.

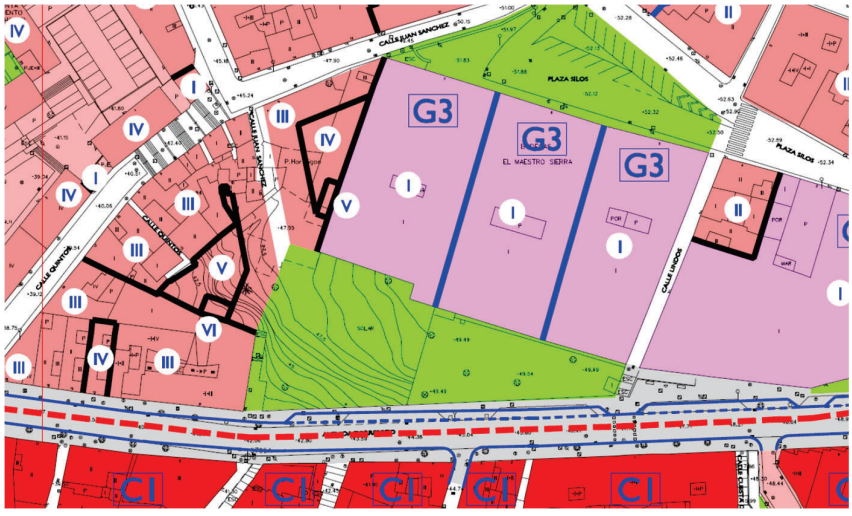
En este contexto, dentro de la parcela existe una edificación de carácter bodeguero, identificada como **"Cátedra de Flamencología"**, que se encuentra incluida en la ficha de catálogo correspondiente a la edificación sita en Plaza Silos nº 7, con un grado de protección de **"Interés Genérico"**.

Desde el punto de vista físico y jurídico, la parcela se corresponde con la **finca registral nº 60.486**, presentando una configuración irregular y albergando tanto el volumen bodeguero existente como otras edificaciones sin catalogar y con escasa entidad constructiva, estas incluidas dentro de la FR: 10.135 ahora incluida en la 60.486.

Asimismo, el planeamiento vigente reconoce como viario público un espacio interior identificado como **"callejón de Quintos"**, cuya consideración como tal no se corresponde con la realidad física ni jurídica del ámbito.

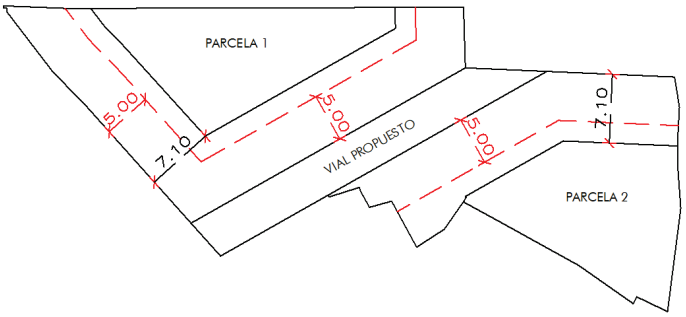
Todo ello configura una situación en la que concurren **determinaciones urbanísticas y patrimoniales que requieren una adecuada adaptación de la ordenación detallada**, cuestión que se aborda mediante el presente Estudio de Detalle.

<u>Parámetros urbanísticos aplicables a la ordenación indicada por el PGOU vigente.</u>



Se procede a realizar el cálculo de edificabilidad y ocupación teórica según lo determinado por el PGOU vigente teniendo en cuenta el vial propuesto y sin considerar el volumen catalogado. Se considera la realidad registral de la parcela existente, la cual quedaría dividida en dos parcelas, así como la inclusión en el ámbito de la parcela catastral 5732825QA5653B0001YG (FR:10.135 – AHORA INTEGRADA EN LA FR 60.486) según lo indicado en el apartado C del punto 1.2 Antecedentes:

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026



PARCELA	SUPERFICIE	30% SOLAR TEORICO (PATIOS)	OCUPACIÓN MÁXIMA
1	632,24 m²	334,19*0,3 = 100,25 m²	531,99 m²
2	478,57 m²	306,21*0,3 = 91,86 m²	386,71 m²
VIAL	140,15 m²		

Para proceder al cálculo de edificabilidad se multiplica la ocupación máxima por el número de plantas sin considerar los castilletes grafiados. En este caso, los ámbitos de ocupación de las diferentes plantas se obtienen de las alineaciones oficiales solicitadas con número de expediente REDIP-2025/15 donde se indica que los cambios de niveles reseñados en el PGOU se harán retranqueando 7,10m desde la nueva alineación establecida. Así como una anchura de 4m para el vial propuesto.

En este caso las edificabilidades máximas teóricas por parciales serían:

PARCELA 1		
PLANTA BAJA (I)	632,24 = 1 planta	531,99 m²
PLANTA PRIMERA (II)	632,24 = 1 planta	531,99 m²
PLANTA SEGUNDA (III)	632,24 = 1 planta	531,99 m²
PLANTA TERCERA (IV)	236,32 = 0,3737 plantas	198,80 m²
TOTAL	3,3737 plantas	1.794,77 m²

PARCELA 2		
PLANTA BAJA (I)	478,57 = 1 planta	386,71 m²
PLANTA PRIMERA (II)	478,57 = 1 planta	386,71 m²
PLANTA SEGUNDA (III)	478,57 = 1 planta	386,71 m²
PLANTA TERCERA (IV)	230,88 = 0,4824 plantas	186,54 m²
PLANTA CUARTA (V)	230,88 = 0,4824 plantas	186,54 m²
TOTAL	3,9648 plantas	1.533,22 m²

Lo cual indica una **edificabilidad máxima teórica asignada** a la parcela por el PGOU vigente de: **3.327,98 m²**

1.4- CATALOGACIÓN DE EDIFICIO BODEGUERO.

Como se ha mencionado, en la parcela objeto de actuación existe una edificación incluida en el **Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera**, con las siguientes determinaciones urbanísticas y de protección:

Ayuntamiento de Jerez
2H2GJ611Y002GG8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

Datos identificativos de la ficha de catálogo:

Dirección: Plaza Silos nº7, Jerez de la Frontera
Sector: 16
Manzana: 57328
Parcela: 02
Clasificación del suelo: Suelo urbano
Calificación urbanística: Actividad económica
Grado de catalogación: **Interés Genérico**

De acuerdo con la ficha correspondiente, se establecen las siguientes condiciones:

Intervención en fachada: "Conservación tipológica"
Protección arqueológica: "Nivel III"
Intervención admitida: "Rehabilitación bodeguera"

Prescripciones de catalogación e intervención

Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc. Podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

La edificación catalogada que se engloba dentro del ámbito de actuación está diferenciada físicamente del conjunto bodeguero anexo y fue en origen posiblemente utilizada como edificio anexo a las bodegas siendo su uso más común el de escritorio. Posteriormente según se constata fue cedida como "Cátedra de Flamencología", siendo un espacio utilizado como equipamiento cultural vinculado a la investigación, docencia y difusión del flamenco.

En la actualidad presenta un estado de conservación deficiente, siendo necesaria una intervención de consolidación y apuntalamiento de elementos con riesgo de colapso.

CATALOGO DE ELEMENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA

IDENTIFICACION

Denominación Histórica:

PZ SILOS, Nº 7, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA

PZ SILOS, Nº 7, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA

Sector: 16 Manzana: 57328 Parcela: 02

SITUACIÓN



CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX

Cronología Singular:

Análisis Tipológico: Bodega

Conservación Tipológica: Original

Uso actual: Actividad económica

Estado conserv.aparente: Bueno

ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

Forma parte del sistema de cascos de bodega que formalizan la comisa de la Ronda Muleros. Mantiene buenas condiciones constructivas y un valioso papel urbano gracias a su porte arquitectónico y al emplazamiento. Forma unidad constructiva y compositiva con la nave anexa.

BIBLIOGRAFÍA

AFECCIONES DE LEGISLACION DE PATRIMONIO

Bien afectado por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Afectado por trazado del sistema defensivo:

Afectado por entorno de BIC:

Catalogación según legislación Patrimonio:

DETERMINACIONES URBANISTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano

Calific.Urbanística: Actividad económica

Altura edificac. I: ☒ II: ☐ III: ☐ IV: ☐ V: ☐ VI: ☐ VII ☐

Grado Catalogac.: Interés Genérico

Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera A

Interven.Fachada: Conservación tipológica

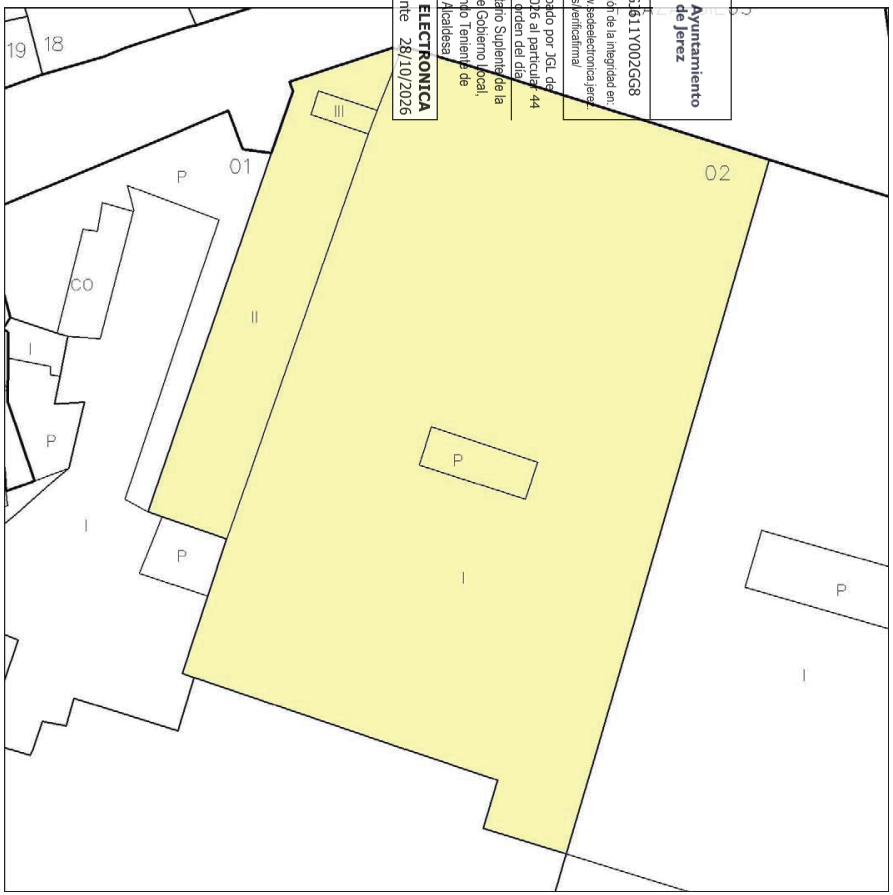
Color:

Protección Arqueol: Nivel III

PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCION

Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc. Podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

DETALLE DE LA FINCA





FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcalde

Acordado por JGL de 19/11/2026 al particular 44 orden del día

2H2G611Y002GG8

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

Ayuntamiento de Jerez