Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
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 AC FNMT Usuarios

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
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

3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle se formula conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.9 del PGOU y en el artículo 71 de la Ley 7/2021 (LISTA), así como en el artículo 94 de su Reglamento, en el marco de las condiciones derivadas del procedimiento de licitación que dio origen a la ordenación del ámbito comentado en los antecedentes, en el que se prevé el desarrollo del ámbito mediante dos actuaciones urbanísticas diferenciadas: por un lado, la presente actuación, objeto de este Estudio de Detalle, centrada en la ordenación pormenorizada de la parcela edificable; y por otro, una actuación complementaria destinada a la ordenación del espacio libre público previsto, cuya definición se realizará mediante el instrumento urbanístico que corresponda.

En este contexto, el objeto del presente documento es completar y adaptar la ordenación detallada del ámbito mediante el reajuste de alineaciones y rasantes, en coherencia con la realidad física y funcional existente, así como la ordenación de los volúmenes edificatorios para su adecuada integración en el entorno y la puesta en valor del inmueble catalogado.

La propuesta plantea una reconfiguración volumétrica que reduce, escalona y ordena la edificación respecto a la definida en el planeamiento vigente, dotándola de mayor coherencia urbana y permitiendo su adecuada relación con las edificaciones colindantes, tanto en alineaciones como en alturas y configuración espacial.

Dadas las condiciones topográficas de la parcela y de acuerdo con la consideración de planta baja establecida en los artículos 7.3.27 y 7.3.31 del PGOU, se propicia la generación de un volumen escalonado, cuya configuración produce una lectura fragmentada del conjunto edificado, favoreciendo su integración en el entorno inmediato y su adaptación a las preexistencias edificatorias colindantes.

Asimismo, se propone un retranqueo con respecto a la fachada del edificio bodeguero catalogado a los efectos de preservar su imagen y cumplir con las prescripciones de protección.

Esta operación refuerza la presencia y puesta en valor de la fachada del edificio bodeguero, recuperando un ámbito de transición preexistente que articula la relación entre lo público y lo privado.

Se pretende con ello la preservación del bien y su puesta en valor, mediante una actuación urbanística dirigida a la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, sin implicar modificación del uso ni de la edificabilidad, ni incremento del aprovechamiento urbanístico, ni afección negativa a las dotaciones, en coherencia con los límites propios de los Estudios de Detalle.

La actuación se limita exclusivamente a las determinaciones propias de este instrumento, sin alterar los parámetros estructurales del planeamiento, quedando expresamente justificado que la propuesta:

- No incrementa la edificabilidad, ocupación, altura ni densidad.
- No modifica el uso urbanístico asignado.
- No reduce dotaciones ni altera la funcionalidad del viario o espacios públicos.
- No ocasiona perjuicio a las condiciones de las parcelas colindantes.

En consecuencia, la ordenación propuesta se ajusta a los límites establecidos tanto por el planeamiento general como por la legislación urbanística vigente, constituyendo una adaptación coherente de la ordenación pormenorizada a la realidad física y urbana del ámbito.

Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
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

3.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La propuesta de ordenación prevista parte de las determinaciones iniciales contenidas en el PGMO-95 de Jerez de la Frontera, en su Modificación nº8 según lo descrito en el punto 1.3.1, 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, se plantea como alternativa la configuración de un retranqueo edificatorio ubicado frente a la edificación a conservar. Dicha modificación reconoce la necesidad de preservar la edificación histórica, evitando su demolición, sin que ello suponga incremento de edificabilidad.

Se propone en el presente estudio de detalle un retranqueo con consideración de **alineación interior** siendo esta la que **define el retranqueo mínimo de la edificación respecto a la fachada protegida**.

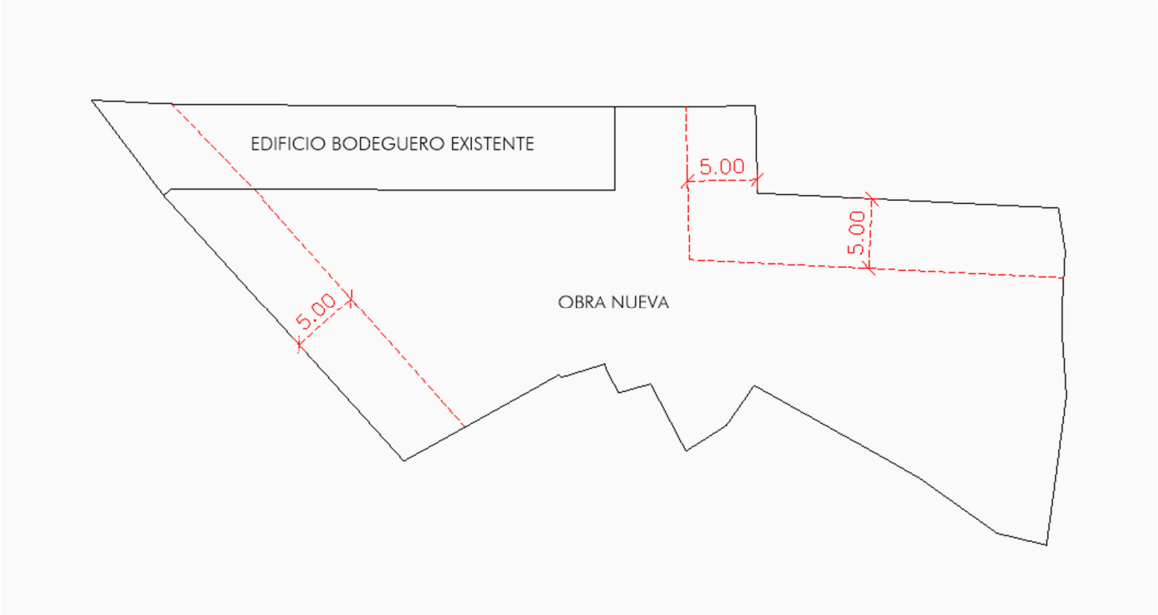
El retranqueo mínimo se establece en 4,5m, equivalente a H/2 teniendo en cuenta una altura asignada de (III) niveles, incrementando la establecida por el PGOU vigente para el vial propuesto de 4m.

En coherencia con lo anterior, el criterio de cálculo de la edificabilidad adoptado en la presente propuesta se ajusta a los criterios establecidos en las condiciones de la licitación aprobadas mediante Resolución de 23 de octubre de 2006, publicada en el BOP nº 225 de 24 de noviembre de 2006, donde, conforme a la normativa vigente en aquel momento (PGMO-95 de Jerez de la Frontera), se establecía una edificabilidad máxima resultante de multiplicar la ocupación por el número de plantas permitido, fijado en tres plantas más un 25% adicional de áticos, resultando para la superficie considerada una edificabilidad total de 2.830 m^2 construidos.

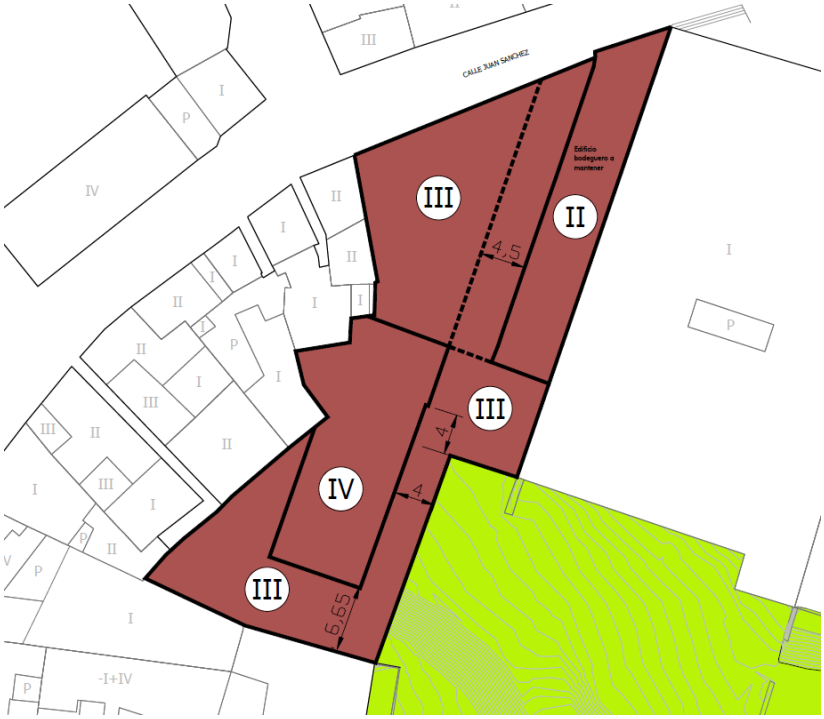
De acuerdo con lo anterior, la propuesta mantiene proporcionalidad en el cálculo de edificabilidad, aplicándolo a la **superficie medida real del ámbito mediante levantamiento topográfico**, ampliada mediante la incorporación de la parcela catastral 5732825QA5653B0001YG (FR:10.135 – AHORA INTEGRADA EN LA FR 60.486). Como resultado, la superficie real de la zona edificable asciende a 1.040 m^2, frente a los 919 m^2 considerados inicialmente en el cálculo de la edificabilidad según las condiciones de licitación, superficies a las que hay que añadir la ocupada por la edificación bodeguera de 211,37 m^2 (Superficie medida de parcela que ocupa la edificación).

La edificabilidad disponible se determina en base a lo indicado en el Art. 7.3.12 del PGOU de Jerez de la Frontera (Solar teórico). Se determinan las alturas en base a lo dispuesto en las condiciones vigentes en el momento de la aprobación de la licitación, donde se establecían tres niveles y un ático adicional con una superficie correspondiente al 25% de la edificabilidad de la planta inferior.

Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
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



Al no existir en el planeamiento vigente la figura de "Ático" se propone de forma proporcional un cuarto nivel retranqueado según se indica en los planos de ordenación quedando este dentro de la zona interior de la manzana de modo que el volumen sea escalonado y reduzca su impacto visual.

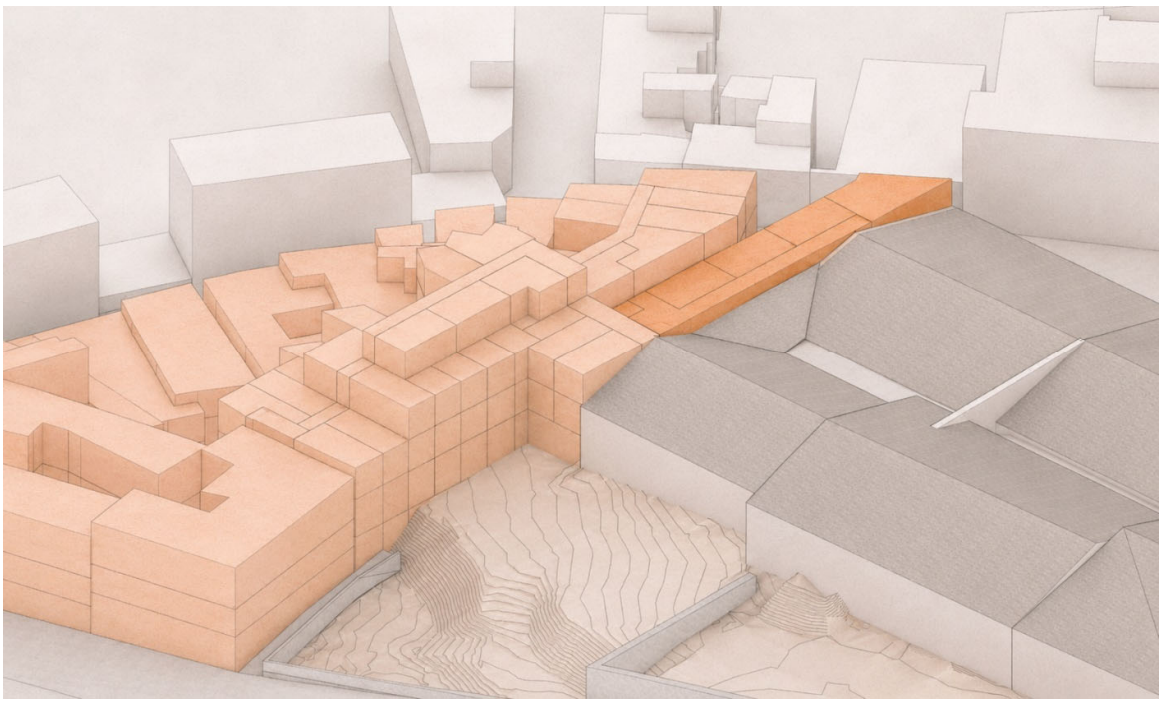


En concordancia con lo señalado al final del artículo 7.3.23 de las Normas del PGOU, por encima del volumen señalado de IV plantas no se admiten las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima incluidas en los apartados c) y d) de dicho artículo.

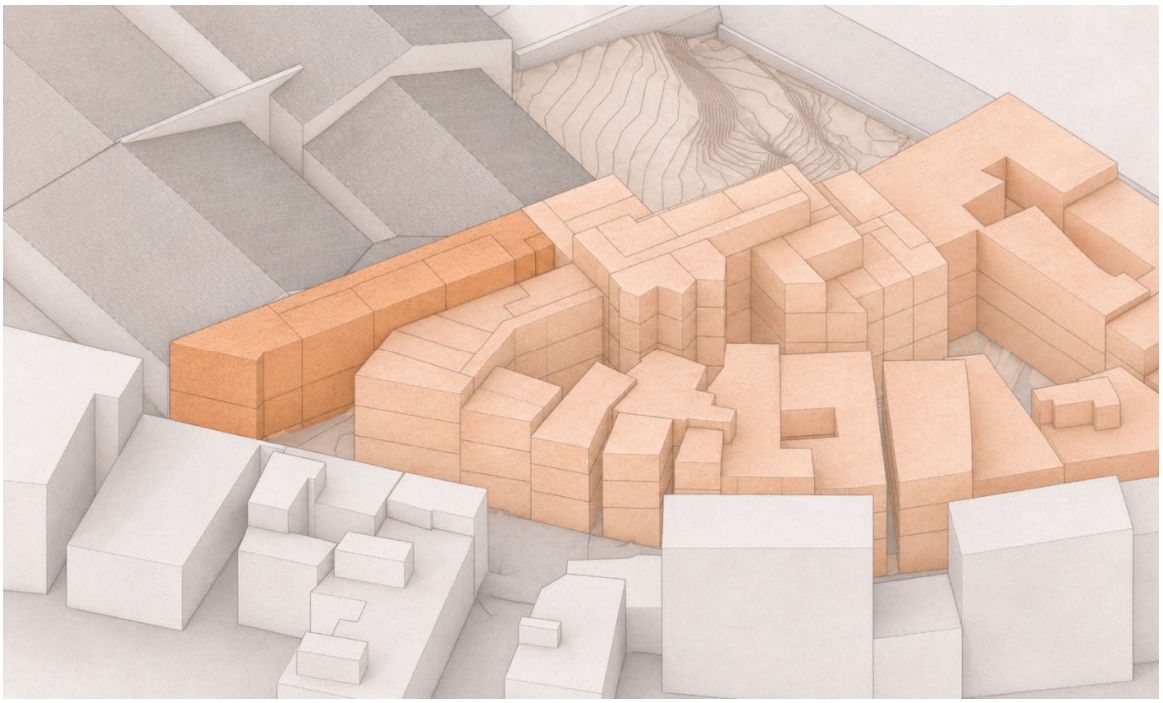
Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por JGL de 19/10/2026 al particular 44 del orden del día
El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2026

--- ALINEACIÓN INTERIOR: RETRANQUEO MÍNIMO RESPECTO A LA FACHADA PROTEGIDA

Se considera asimismo que, debido a la elevada altura de planta del edificio catalogado —que alcanza hasta 9,20 m, más pretiles—, el volumen de obra nueva previsto, desarrollado en tres niveles, puede ajustarse a la altura total existente de aquel. Esta correspondencia resulta, además, deseable a efectos de evitar disonancias volumétricas entre ambos, favoreciendo una lectura unitaria y coherente del conjunto, tal y como se refleja de manera orientativa en las volumetrías adjuntas, las cuales ofrecen un ejemplo del volumen resultante de aplicar las determinaciones del presente estudio de detalle.



Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
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



Cálculo de la edificabilidad propuesta.

Superficie Parcela	Solar teorico	30% Solar teórico	Ocupación Máxima
1251,37 m²	923,13 m²	276,94 m²	974,43 m²

Niveles	Superficie grafiada	% Grafiado de cada nivel	Edificabilidad máxima teórica por planta
I	1251,37 m²	100,000%	974,43 m²
II	1251,37 m²	100,000%	974,43 m²
III	1041,29 m²	83,212%	810,84 m²
IV	262,57 m²	20,983%	204,46 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TEÓRICA			2964,17 m²

* Superficies de parcelas obtenidas de la medición topográfica real del ámbito incluyendo las alineaciones al espacio público descritas por el expediente de alineaciones oficiales solicitadas con número de expediente REDIP-2025/15

Rasantes.

Se mantienen las rasantes existentes en el frente a la Calle Juan Sánchez y se proponen las rasantes en contacto con el espacio libre público, no obstante, dada la complejidad de la topografía de la finca del Espacio Libre Público colindante al ámbito del Estudio de Detalle, se admitirán ajustes en la rasante propuesta hacia dicho Espacio Libre Público, que permitan optimizar su diseño final.

3.3.- AFECCIONES SECTORIALES: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Ayuntamiento de Jerez
AD23K621D0T2AY8
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

La totalidad del ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, cuyas superficies limitadoras establecen las alturas máximas, respecto al nivel del mar, que no deben ser superadas por ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de climatización, cajas de ascensor, cartelería, remates, etc.), así como por modificaciones del terreno u otros elementos fijos, y el gálibo de infraestructuras viarias o ferroviarias.

De acuerdo con la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito se sitúan en torno a 50 metros sobre el nivel del mar, mientras que las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de los 227 metros sobre el nivel del mar, lo que supone un margen suficiente respecto a las alturas edificatorias previstas.

En este sentido, la ordenación propuesta, cuya altura máxima se corresponde con la establecida por el planeamiento vigente —con edificaciones que no superan, en los puntos más desfavorables, cuatro plantas adicionales sobre rasante (aproximadamente 12 metros)—, queda ampliamente por debajo de las cotas impuestas por dichas servidumbres, incluyendo todos los elementos constructivos y auxiliares, así como los medios necesarios para la ejecución de las obras.

No obstante, al encontrarse el ámbito dentro de las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación o medio auxiliar, incluidas grúas de obra, requerirá la obtención de informe o autorización previa favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su redacción vigente.