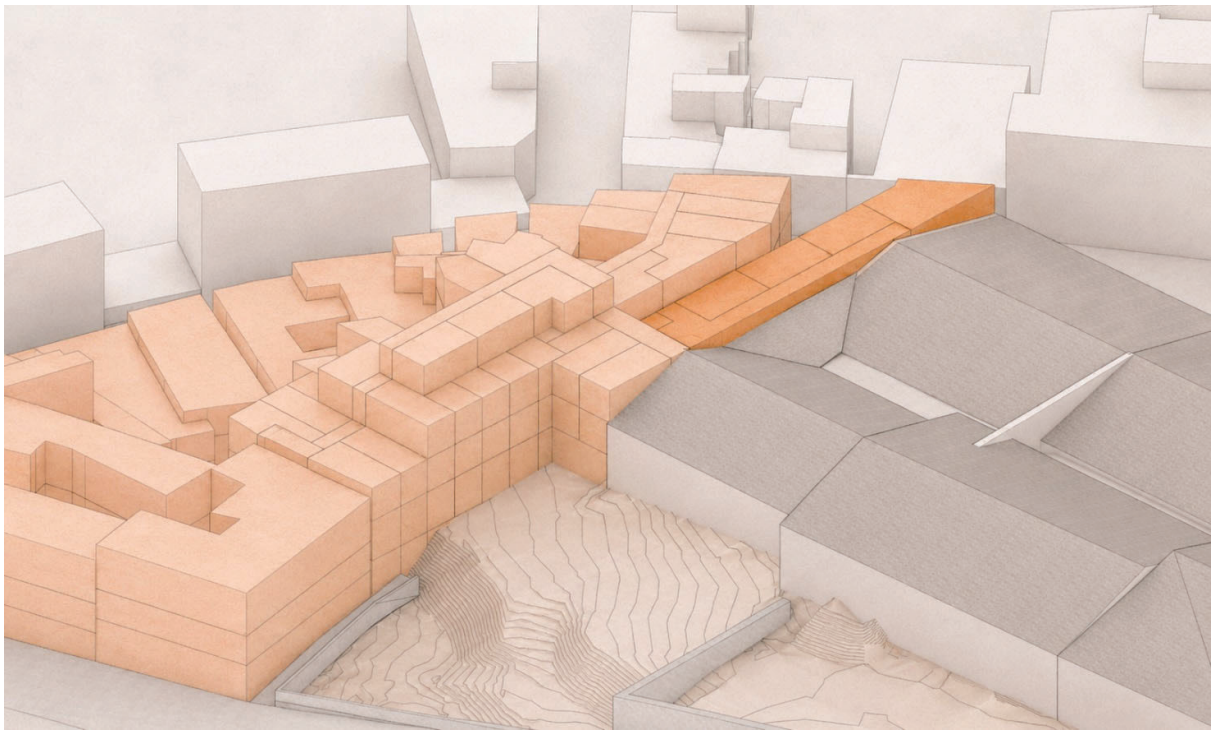
RESUMEN EJECUTIVO

Ayuntamiento de Jerez
LS2NB6C1U0D2HF8
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



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

LS2NB6C1U0D2HF8

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. CONTENIDO Y ALCANCE

El presente Resumen Ejecutivo se redacta en cumplimiento del artículo 25.3 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, así como de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Su contenido tiene carácter informativo, con el objeto de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía, no teniendo carácter normativo.

El presente documento sintetiza las determinaciones del Estudio de Detalle formulado conforme al artículo 71 de la LISTA y al artículo 94 de su Reglamento, limitándose a la ordenación de volúmenes edificatorios y al reajuste de alineaciones y rasantes, sin alterar los parámetros estructurales del planeamiento.

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle se sitúa en la parcela ubicada en calle Juan Sánchez nº 9 de Jerez de la Frontera, en suelo urbano consolidado del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

La parcela corresponde a la finca registral nº 60.486, incluyendo la agregación de la finca registral nº 10.135, con una superficie total aproximada de 1.230,71 m^2. (1.251,37 m^2 de superficie real según medición topográfica)

Dentro del ámbito se localiza una edificación de carácter bodeguero, conocida como "Cátedra de Flamencología", incluida en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico-Artístico (Sector Silos), con grado de protección de Interés Genérico.

Asimismo, el ámbito incluye un espacio interior grafiado en el planeamiento como viario público ("callejón de Quintos"), cuya condición no se corresponde con la realidad jurídica ni física, tratándose de un espacio de titularidad privada integrado en la parcela.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar y adaptar la ordenación detallada establecida por el PGOU vigente, mediante:

- La ordenación de los volúmenes edificatorios dentro de la parcela.
- El reajuste de alineaciones y rasantes.
- La adecuación de la ordenación a la presencia de la edificación catalogada.
- La correcta delimitación entre espacios públicos y privados.

Todo ello sin que suponga modificación del uso urbanístico, incremento de edificabilidad o alteración del aprovechamiento urbanístico, conforme a los límites establecidos en el artículo 71 de la LISTA.

Ayuntamiento de Jerez
LS2NB6C1U0D2HF8
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 actuación tiene por finalidad resolver las incompatibilidades existentes entre la ordenación vigente y la realidad física y patrimonial del ámbito, garantizando la conservación y puesta en valor del inmueble catalogado.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS INICIALES

El planeamiento vigente (PGOU 2009) clasifica el ámbito como suelo urbano consolidado, con uso residencial y otros compatibles en centro histórico, asignando alturas de III, IV y V plantas.

Asimismo, el planeamiento recoge la existencia de un viario interior que atraviesa la parcela, cuya ejecución no se ha producido ni responde a la realidad física ni jurídica del ámbito.

De acuerdo con los parámetros del PGOU, la edificabilidad máxima teórica asignada al ámbito asciende a **3.327,98 m² construidos**, derivada de la aplicación de las condiciones de ocupación y número de plantas previstas.

Por otra parte, las condiciones derivadas de la licitación aprobada por Resolución de 23 de octubre de 2006 (BOP nº 225 de 24 de noviembre de 2006), establecen una edificabilidad de referencia de **2.830 m² construidos**, calculada conforme al planeamiento vigente en aquel momento (PGMO-95) sobre la parcela inicial con una superficie de 1.131,65 m², basada en tres plantas más un 25% adicional en ático.

Dentro del ámbito existe además una edificación catalogada cuya conservación tipológica limita la aplicación directa de las condiciones de altura previstas por el PGOU, generando una incompatibilidad entre planeamiento y realidad patrimonial.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta adapta los parámetros urbanísticos a la realidad del ámbito, manteniendo los criterios establecidos en la licitación y garantizando la conservación del edificio catalogado.

Se plantea una reordenación volumétrica que:

- Reduce alturas y escalona la edificación respecto a la prevista en el PGOU.
- Adapta las alturas a la presencia del volumen bodeguero existente.
- Elimina el viario interior previsto, sustituyéndolo por una alineación interior obligatoria a modo de retranqueo de respeto frente a la fachada catalogada a preservar.
- Mejora la integración urbana del conjunto y la percepción del inmueble catalogado.

Como resultado, la edificabilidad total propuesta asciende a **2.964,17 m²** construidos, teniendo en cuenta la parcela actual con 1.251,37 m², incluyendo tanto la edificación de nueva planta como la correspondiente al volumen catalogado existente. Calculados siguiendo los criterios establecidos por el planeamiento vigente de forma proporcional a lo establecido en la mencionada licitación.

La ordenación propuesta no implica:

Ayuntamiento de Jerez
LS2NB6C1U0D2HF8
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

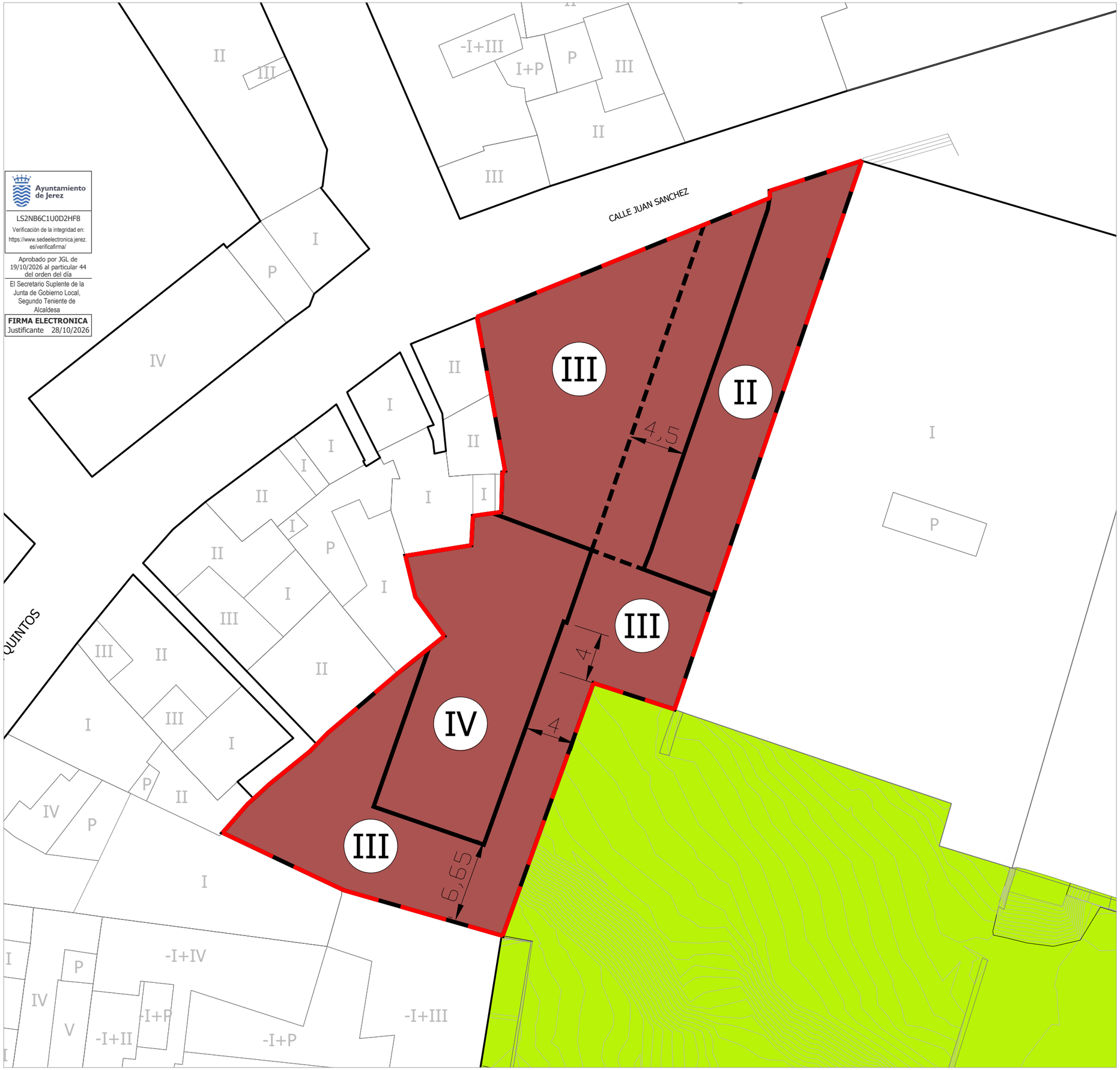
- Incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico.
- Modificación del uso urbanístico asignado.
- Reducción de dotaciones públicas.
- Afección negativa a parcelas colindantes.

En consecuencia, el presente Estudio de Detalle se ajusta a los límites establecidos por la legislación urbanística vigente, constituyendo una adaptación de la ordenación pormenorizada a la realidad física, jurídica y patrimonial del ámbito.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En cumplimiento del artículo 25.3.b) del TRLSRU, y en aplicación del artículo 78.2 de la LISTA y del artículo 103 de su Reglamento (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), dado el alcance de la ordenación propuesta, será necesario suspender en el ámbito del presente Estudio de Detalle las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle, como las actualmente vigentes por un plazo máximo de tres años.

Ayuntamiento de Jerez
LS2NB6C1U0D2HF8
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



Ámbito del Estudio de Detalle

LEYENDA

RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

ALINEACIÓN INTERIOR: RETRANQUEO MÍNIMO RESPECTO A LA FACHADA PROTEGIDA

Estudio de Detalle en parcela ubicada en Calle Juan Sánchez 9

E2534

Cliente:

THE PALM EXPERIENCE HOTELS

Arquitectos:

Rafael Iniesta Nowell
Raquel Cidoncha Díaz

Iniesta Nowell Arquitectos
Diego Fernández Herrera 7.2A
Jerez de la Frontera. (Cádiz)
T: 956 32 66 90
estudio@iniestanowell.com
www.iniestanowell.com

Plano: Ordenación propuesta.

Número de plano: O01

Fecha: 22/07/2026

Escala / Formato: 1:250 / A3

Bloque de planos: Cartografía de ordenación