Ayuntamiento de Jerez

Don Jaime Espinar Villar, Segundo Teniente de Alcaldesa, Secretario Suplente 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 19 de octubre de 2026, al particular 44 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

PTOED-2026/3 - APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA EN C/ JUAN SÁNCHEZ Nº 9 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 30 de septiembre de 2026, con Registros General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 175838/2026, 175841/2026 y 175847/2026, se presenta para su tramitación y aprobación, por parte de la entidad mercantil Spain Touristik Investment S.L., "Estudio de Detalle de parcela en c/ Juan Sánchez nº 9 del PGOU de Jerez de la Frontera", para aprobación inicial.

Visto el documento presentado por el Departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, con fecha 13 de octubre de 2026, se han emitido los correspondientes informes técnico y jurídico.

El Estudio de Detalle se desarrolla en parcela de suelo urbano en calle Juan Sánchez nº 9, que constituye la finca registral 60.486, y cuenta con una extensión superficial de 1.230,71 m² .(1.251,37 m² de superficie real según medición topográfica).

Dicha finca, registral 60.486, se forma por agregación de la finca registral 10.135. A la finca con referencia catastral 5732827QA5653B0001QG, de 1.131,65 m², se agregó la finca con referencia catastral 5732825QA5653B0001YG, de 100 m²,que constituía la registral número 10.135.

La finca de 1.131,65 m², fue objeto de licitación pública. En concreto, 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 en Pz. Silos Zona de Ordenanzas 1.A. "Conjunto Histórico Artístico", que mayoritariamente constituyen el ámbito del Estudio de Detalle.

En la licitación se describían los terrenos que debían ordenarse, que contaban con una superficie de 3.231,65 m²: de los cuales 1.131,65 m² se correspondían con el suelo edificable (actual finca 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.

Con motivo de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera, 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, e incluida en la zona de ordenanzas "A" Conjunto Histórico Artístico". El ámbito del Catálogo del Centro Histórico (Sector Silos).

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle se localiza una edificación de carácter bodeguero, conocida como "Cátedra de Flamencología", incluida en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera. 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 en PZ. Silos nº 7 Sector 16, Manzana 57328, Parcela 2, se incluye la nave como parte de un conjunto

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 3R2826P1Z0X2R21
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa | FECHA | 21/10/2026

bodeguero protegido, otorgándole un grado de protección de Interés Genérico.

Asimismo, el ámbito incluye un espacio interior grafiado en el planeamiento como viario público ("callejón de Quintos"), superficie de terrenos que no es ni ha sido nunca de titularidad pública, constatando el documento que se trata de una superficie que se integra en la finca registral nº 60.486 del Registro de la Propiedad nº 3 de Jerez de la Frontera. Se indica en el Estudio de Detalle que 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.

Señala el Estudio de Detalle que dicho 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 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.

Se recoge en el propio Estudio de Detalle que los compromisos y obligaciones establecidos en el pliego licitatorio, son asumidos por la entidad mercantil Spain Touristik Investments S.L.,actual propietaria de los terrenos, objeto del Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre la finca registral 60.486, que, según los datos registrales, tiene una superficie de 1.230,71 m², mayor que la finca municipal que se sometió a licitación, de 1.131,65 m², tras la agregación de la finca anexa.

La ficha de catálogo en la que se incluye la nave bodeguera existente en la finca es la misma que para la nave colindante en Pz. de Silos nº 7. Sin embargo, en el plano de Catalogación en el Conjunto Histórico sólo aparece tramada como de interés genérico la nave del nº 7, estando sin tramar la nave del nº 9. La protección expresa de la ficha de catálogo sobra la nave del nº 9 prevalece sobre la omisión de la trama en el plano de de catalogación, según el artículo 1.2.2 de las Normas del PGOU. Dicha protección también prevalece sobre la ordenación volumétrica establecida por el PGOU en su plano de ordenación F-16, donde se asignan alturas de III, IV y V plantas sobre dicha edificación a proteger. Toda nueva edificación deberá retranquearse de la fachada de la nave de manera que se propicie su protección.

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta de ordenación parte de las determinaciones contenidas en el PGMO-95 de Jerez de la Frontera, en su Modificación nº 8, base de la licitación pública de la que fue finca municipal en c/ Juan Sánchez nº 9, actual finca catastral 5732827QA5653B0001QG, de 1.131,65 m². Dado el valor patrimonial de la edificación bodeguera, se plantea un retranqueo mínimo sobre su fachada de 4,5 m., equivalente a H/2 para una futura edificación de III plantas, con la misma función que el espacio libre privado frente a la edificación catalogada propuesto en dicha Modificación nº 8. Se plantea una reconfiguración volumétrica que reduce, escalona y ordena la edificación respecto a la definida en el planeamiento vigente, dadas las contradicciones de su ordenación detallada, que asigna alturas de III, IV y V plantas sobre la bodega catalogada con Interés Genérico, incompatibles con su protección. Se entiende también como contradictoria en la ordenación detallada en vigor la propuesta de apertura de un vial desde al c/ Juan Sánchez al espacio libre al sur, dado que es una solución muy parecida a la del PGMO'95 previa a la Modificación nº 8, vial que se eliminó para poder proteger la nave, y también por ser inviable dadas las condiciones topográficas. La ordenación del Estudio de Detalle propicia la protección del edificio, integrándolo en el futuro conjunto edificatorio, y mejora la ordenación detallada vigente.

La propuesta mantiene la proporcionalidad en el cálculo de edificabilidad respecto de los criterios establecidos en las condiciones de la licitación (III plantas y un ático adicional con una superficie correspondiente al 25% de la edificabilidad de la planta inferior), aplicándolo a la superficie real de 1.251,37 m² de la finca registral 60.486, medida según levantamiento topográfico.

La edificabilidad se determina en base a lo indicado en el art. 7.3.12 del PGOU de Jerez de la Frontera (solar teórico). Salvo para la edificación catalogada y la zona no edificada frente a su fachada

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 3R2826P1Z0X2R21
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | El Secretario Suplente de la Junta de Gobierno Local, Segundo Teniente de Alcaldesa | FECHA | 21/10/2026

(retranqueo obligatorio), se establece una altura máxima de edificación de III plantas para toda la finca; en coherencia con las condiciones de la licitación, y de forma proporcional, se proponen IV plantas a parte de la finca, en la zona más alejada de las fachadas. En concordancia con lo señalado al final del art. 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.

Dadas las condiciones topográficas de la parcela, se propicia la generación de una serie de volúmenes escalonados desde las rasantes existentes en el frente a la c/ Juan Sánchez, a mantener, hasta las rasantes propuestas hacia el espacio libre público, a las que se propone admitir ajustes si fuera el caso para optimizar el diseño final de dicho espacio libre, dada su complicada orografía.

La edificabilidad máxima de la volumetría propuesta para la finca registral 60.486 asciende a 2.964,17 m², sensiblemente similar a los 2.830 m² de edificabilidad de la licitación de la finca principal más la edificabilidad atribuible a la finca anexa de 100 m² añadida a la principal. La edificabilidad propuesta es inferior a la aplicable si se hubiera considerado la ordenación volumétrica establecida por el PGOU vigente en su plano de ordenación F-16, según se justifica en el apartado 1.3 de la Memoria.

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 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, 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, además de ajustarse a las condiciones topográficas de la parcela generando volúmenes escalonados y respetando la nave catalogada, no afecta al resto de determinaciones exigidas para el ámbito en el PGOU y a los antecedentes de la licitación y su convenio, al seguir el criterio de las condiciones de dicha licitación, siendo la edificabilidad máxima propuesta inferior a la calculada si se hubiera considerado la ordenación volumétrica establecida por el PGOU vigente en su plano de ordenación F-16.

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 9 de octubre de 2026, con con nº de Registro: REGAGE26e00088135403, se ha solicitado a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 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 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 127.1.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 parcela en c/ Juan Sánchez nº 9 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 parcela en c/ Juan Sánchez nº 9 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 el informe técnico emitido por el Jefe de la Unidad de Planeamiento y el informe jurídico suscrito por la Jefa de la Unidad de Tramitación de Procesos Urbanísticos; así como, los demás documentos que integran el expediente, por unanimidad acuerdan 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.