



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 18 de septiembre de 2023, como asunto urgente 4, adoptó el siguiente acuerdo:

**PTOED-2023/2 - APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 1, 2 Y 3 DEL ARI-F-16 "PIZARRO" EN C/ PIZARRO N° 10.**

Fuera del Orden del Día como asunto urgente cuarto previamente así declarado, se conoce la siguiente propuesta de la Delegación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"En fecha 1 de agosto de 2023, Registro General de Entrada número 140398, se presenta por la entidad mercantil ALTA MAREA 22 S.L., para su tramitación y aprobación, proyecto de Estudio de Detalle de Parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 "Pizarro" del PGOU de Jerez de la Frontera. Los días 8 de agosto de 2023, Registro General de Entrada número 143224, y 9 de agosto de 2023, Registro General de Entrada número 143978, se lleva a cabo aportación documental.

Visto el documento presentado por los servicios técnicos y jurídicos del departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico de la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, con fecha 14 de septiembre de 2023, se han emitido los correspondientes informes, técnico y jurídico.

**Antecedentes de planeamiento y gestión.-**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, y publicado mediante la inserción de anuncio en el BOJA número 127 de 2 de julio de 2009, delimita un ámbito de gestión urbanística denominado ARI-F16 "Calle Pizarro".

Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en fecha de 3 de febrero de 2012 fue aprobado con carácter inicial el Estudio de Detalle del ARI-F16 "Calle Pizarro". Siendo este aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera en fecha de 27 de abril de 2012.

En fecha de 8 de febrero de 2012, registro de entrada número 1.188, se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por la entidad mercantil Atalaya, Desarrollos Inmobiliarios S.L., un escrito mediante el que manifiesta ser propietario único de la totalidad de los terrenos que integran el ámbito de actuación del ARI-F16 "Calle Pizarro", y adjuntando el Proyecto de Reparcelación del referido ámbito de actuación, solicita su sometimiento a información pública y su ratificación.

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la frontera, en sesión celebrada el día 16 de marzo de 2012, al Particular 27 del Orden del Día, adoptó acuerdo relativo al sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación del ARI F-16 "Pizarro".

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 3 de agosto de 2012, al Particular 29 del Orden del Día, adoptó acuerdo relativo a la ratificación del el Proyecto de Reparcelación del ARI-F16 "Calle Pizarro".

El anuncio fue publicado mediante la inserción de anuncio en el BOP de Cádiz número 172, de fecha 7 de septiembre de 2012. notificándose a todos los afectados en el expediente administrativo. Contra dicho acuerdo no fue presentado recurso administrativo alguno.

El mismo no fue objeto de traslado al Registro de la Propiedad para su inscripción.

Con posterioridad se aporta al expediente nota simple registral de la finca 42946, expedida en fecha 22 de agosto de 2023, en la que se recoge la titularidad de la finca a nombre de ALTA MAREA S.L.

No consta a fecha actual la inscripción del Proyecto de Reparcelación del ARI F-16 Pizarro” en el Registro de la Propiedad, lo que habrá de ser tenido en cuenta en la tramitación del instrumento de ordenación.

El ámbito de desarrollo definido en el PGOU como suelo urbano no consolidado, ARI-F-16 “Pizarro”, está, por tanto pendiente de ejecución. De acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley de 7/2021, de 21 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y según la normativa básica estatal, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSPU, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), el ámbito completo se considera una Actuación de Transformación Urbanística en desarrollo.

#### **Documento de Estudio de Detalle.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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.

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.

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.

El Estudio de Detalle de Parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 “Pizarro” del PGOU de Jerez de la Frontera tiene por objeto, tal y como se concreta en el informe técnico redactado:

la reordenación volumétrica de los tres volúmenes (parcelas) definidos en una misma manzana por el Estudio de detalle original

La ordenación que se propone para el área estudiada se ajusta prácticamente con exactitud a la determinada en el Estudio de Detalle vigente. La ordenación propone la flexibilización de la ubicación de los usos terciarios compatibles y se ajustan el número de viviendas entre las Parcelas 1 y 3.

Parcela	SUP	Edif Res	Ed terc	ED TOTAL	VIV		Ap Obj
1	1.600,02	4.500,00	0,00	4.500,00	41	FI	4.500
2	1.661,88	4.858,00	1.103,67	5.961,67	53	FI/VPO	4.082
3	2.798,28	6.834,00	2.143,59	8.977,59	61	FI	10.328
	<b>6.060,18</b>	<b>16.192,00</b>	<b>3.247,26</b>	<b>19.439,26</b>	<b>155</b>		<b>18.910</b>

El estudio de detalle define una alineación máxima edificable hacia el espacio libre público definido en el ED original, con la finalidad de obligar a un retranqueo mínimo en esa fachada para evitar situaciones complejas de medianerías vistas entre parcelas.

Las parcelas (manzanas) 1 y 3 se corresponden en la reparcelación aprobada, pendiente de inscripción, con las parcelas 1A, 1B, 3A, 3B y 3C, y actualmente son propiedad de ALTA MAREA 22 S.L. Entre ellas es donde se produce el reajuste volumétrico de edificabilidades asignadas y de número de viviendas, para la mejora de la promoción inmobiliaria prevista.

Las parcelas (manzanas) 2 se corresponden en la reparcelación aprobada, pendiente de inscripción, con las parcelas 2A y 2B. Actualmente son de titularidad del Ayuntamiento de Jerez, se mantienen inalteradas sus determinaciones y únicamente se ve afectada por la definición del retranqueo (alineación máxima edificable) mencionado anteriormente.

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 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 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 Estudio de Detalle es instrumento complementario de la ordenación detallada establecida para las parcelas 1, 2 y 3 por el Estudio de Detalle original. Si bien el ámbito donde se incluyen las parcelas (manzanas) es una actuación de transformación urbanística cuyo desarrollo está pendiente de culminación, el Estudio de Detalle no tiene ninguna implicación en dicho desarrollo, siendo únicamente necesario llevar a cabo las operaciones reparcelatorias que adapten las parcelas, objeto del presente Estudio de Detalle a la nueva ordenación.

El Estudio de Detalle no implica en sí una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) ni una Actuación sobre el Medio Urbano, (artículos 2 y 7.1. 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) no es necesario que el documento cuente con Memoria de Viabilidad Económica que justifique su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, en cumplimiento de los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, del artículo 22 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, y de conformidad con el contenido de la STS 205/2021, de 16 de Febrero de 2021, (Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección 5ª).

La STS 205/2021, de 16 de Febrero de 2021, aclara a este respecto que “es preceptiva la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica en toda actuación urbanística en suelo urbanizado, sea de transformación, mediante renovación o reforma de dicho suelo urbanizado, o de dotación, en sustitución del informe o memoria de sostenibilidad económica, exigible para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización”. Y en base a ello, se considera que las actuaciones de Nueva Urbanización (ámbitos de Suelo Urbanizable con Planes Parciales) deben llevar Informe de Sostenibilidad Económica y no Memoria de Viabilidad Económica.

Y, por el contrario, las Actuaciones sobre el Medio Urbano, deben llevar Memoria de Viabilidad Económica y no Informe de Sostenibilidad Económica, no precisando, por tanto, ponderación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Y así, dado que la actuación prevista en este Estudio de Detalle no se trata de una actuación de nueva urbanización, no se tiene por qué exigir informe o memoria de sostenibilidad económica, tal y como se concreta en el informe técnico emitido en fecha 14 de septiembre de 2023. No supone coste alguno para el Ayuntamiento de Jerez, ni impacto sobre la Hacienda Local.

#### **Informes sectoriales.-**

El ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, si bien la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle presentado, no supone un aumento de las condiciones de altura máxima admisible de las construcciones e instalaciones permitidas respecto al planeamiento vigente.

El 14 de septiembre de 2023, con Registro General de Salida del Ayuntamiento de Jerez, número 55093/2023, se ha solicitado a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Informe Sectorial de Infraestructuras Aeroportuarias, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio modificada por el art. único.10 del Real Decreto 1267/2018, de 11 de octubre, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que estipula que las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico, remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como

sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores, para la emisión de informe pertinente.

Así mismo, esa Disposición Adicional Segunda establece que, los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil son preceptivos y vinculantes en lo que se refiere al ejercicio de las competencias del Estado, y se emitirán en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión, incluido, en su caso, el informe de la Comunidad Autónoma.

#### **Procedimiento.-**

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.

El artículo 112 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, regula la tramitación de los estudios de Detalle y a tal efecto establece que el acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, para el caso de Estudio de Detalle, a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento de planeamiento completo en su contenido sustantivo y documental. Se someterá a información pública y audiencia por plazo no inferior a veinte días y durante ese trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o a los servicios públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística (art.78.4 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, lo trámites establecidos en el artículo 78.5 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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.

La ordenación proyectada altera la ordenación vigente, siendo, por tanto, necesario acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las Parcelas 1, 2 y 3 del Área de Reforma Interior ARI-F-16-Pizarro, del PGOU de Jerez, que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle, como las del vigente PGOU, 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 “Documento del Estudio de Detalle de las Parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 “Pizarro” del PGOU de Jerez de la Frontera”.

**Segundo.-** Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las Parcelas 1, 2 y 3 del ARI-F-16 “Pizarro”, que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle, como las del vigente PGOU, 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 emitido por el Jefe de Departamento de Planeamiento y el informe jurídico de la Jefa de la 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.

 <b>Ayuntamiento de Jerez</b>	<b>Código Cifrado de Verificación: NC29P3K0L9K11U9</b> Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>	
Firma	El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa	FECHA 19/09/2023